



PUTUSAN

Nomor 260 K/TUN/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERANG, tempat kedudukan di Jalan Letnan Jidun No.5 Serang 42115, Provinsi Banten ;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

- 1 Edi Prasetyo, SH., Kepala Bidang Sengketa Konflik dan Perkara, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten ;
- 2 Sunawan, SH., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kabupaten Serang ;
- 3 Wismar Sawirudin, BA. SH., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Serang ;
- 4 H. Abdul Karim, SH. M.Si., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Serang ;

Ke-empatnya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, Jalan Letnan Jidun No.5 Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 217/SK.36.04/IX/2012, tanggal 13 September 2012 ;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Pembanding ;

- 2 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, tempat kedudukan di Jalan Sisingamangaraja No.2, Jakarta Selatan,

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

- 1 Siswanto, SH. M.Hum., Direktur Perkara Pertanahan ;
- 2 Saikun, SH., Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah III ;
- 3 Sitti Hafsiyah, SH., Kepala Seksi Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III ;
- 4 Wahyu Arthamaji Stia Widodo, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Sandra Maria S. Hutabarat, SH. M.Sc., Staf Direktorat Perkara Pertanahan ;
- 6 Seri Maharani Br. Karo, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan ;
- 7 Chrisning Thyas Manik, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan, semuanya memilih alamat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Jalan Sisingamangaraja, Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 18/Sk/V/2012, tanggal 2 Mei 2012 ;

Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding;

melawan:

PT. PONDOK KALIMAYA PUTIH, dalam hal ini diwakili oleh Dewanto Kurniawan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama, semula beralamat di Jalan Tanah Abang II No.43 Jakarta Pusat, sekarang beralamat di Rukan Green Garden Blok I – 9, Nomor 37 – 40, Jalan Green Garden, Jakarta Barat 11520 ;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat II dan Tergugat I/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I OBJEK GUGATAN :

Adapun yang menjadi objek gugatan dalam perkara sengketa Tata Usaha Negara ini adalah sebagai berikut :

A Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat I :

- 1 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23 Atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;

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 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 24 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012;

3 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;

B. Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat II :

Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomor 96/ 300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012 Perihal : Pemberitahuan Hapusnya Hak Atas Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 23, 24, 22 / Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih;

Bahwa keputusan tertulis Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas bersifat “konkrit, individual dan final” dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, oleh karenanya telah memenuhi syarat sebagai objek gugatan Tata Usaha Negara (vide pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

II. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN :

Bahwa Penggugat mengetahui Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Tergugat I) Nomor 1/PTT-HGB/BPN RI/2012, Nomor 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 dan Nomor 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tanggal 18 Januari 2012 yang menjadi objek gugatan adalah berdasarkan adanya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Tergugat II) Nomor 96/ 300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012, Perihal : Pemberitahuan Hapusnya Hak Atas Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, 24, 22/Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih ;

Bahwa Penggugat menerima Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Tergugat II) Nomor 96/300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012 melalui Jasa Pos pada tanggal 28 Februari 2012 ;

Bahwa gugatan ini diajukan dan didaftarkan oleh Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 16 April 2012, maka dengan mengacu kepada ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan



dihubungkan dengan tanggal penerimaan surat Tergugat II Nomor 96/300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012 oleh Penggugat melalui Jasa Pos pada tanggal 28 Februari 2012, maka jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang (vide Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

III. DUDUK PERKARA :

Bahwa Penggugat, PT. Pondok Kalimaya Putih, adalah suatu Perseroan Terbatas yang anggaran dasarnya termuat dalam akta tertanggal 13 Desember 1984 Nomor 23, yang dibuat dihadapan Cornelius Hardjono Puspodihardjo, Sarjana Hukum, pada waktu itu pengganti dari Mudiyomo, Notaris di Jakarta, kemudian diubah dengan akta tertanggal 31 Juli 1985 Nomor 122, yang dibuat di hadapan Mudiyomo, Notaris di Jakarta, Anggaran Dasar beserta perubahan mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Keputusannya Nomor C2-6418.HT.01.01.Th.85 tertanggal 9 Oktober 1985 ;

Kemudian para Pemegang Saham Perseroan berubah sebagaimana termuat dalam akta Berita Acara tertanggal 2 Juli 1991 Nomor 5, yang dibuat di hadapan Rachmat Santoso, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ;

Kemudian dirubah lagi dengan akta Berita Acara tertanggal 18 Februari 1991 Nomor 111, yang dibuat di hadapan Rachmat Santoso, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Keputusannya Nomor C2-11393.HT.01.04.TH.94 tertanggal 25 Juli 1994;

Kemudian dilakukan perubahan terhadap susunan pengurus perseroan, termuat dalam akta Berita Acara tertanggal 18 Februari 1992 Nomor 112, yang dibuat di hadapan Rachmat Santoso, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

Kemudian terjadi perubahan pemegang saham perseroan, termuat dalam akta Berita Acara tertanggal 30 Agustus 1994 Nomor 331 dan perubahan terhadap susunan Direksi dan Komisaris perseroan, termuat dalam akta Berita Acara tertanggal 30 Agustus 1994 Nomor 332, yang kedua-duanya dibuat di hadapan Rachmat Santoso, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

Kemudian dilakukan perubahan terhadap seluruh anggaran dasar perseroan dengan akta Berita Acara tertanggal 22 Desember 1997 Nomor 264, yang kemudian dilakukan perbaikan dengan Akta Nomor 12 tertanggal 1 September 1998, yang kedua-duanya dibuat di hadapan Rachmat Santoso, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, perubahan anggaran dasar mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia dengan Keputusannya Nomor 02-20086.HT.01.04-TH.98 tertanggal 15 Oktober 1998;

Bahwa Penggugat adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha Jasa Akomodasi dan Jasa Rekreasi dan Hiburan, tengah merintis usaha untuk membangun Tempat Rekreasi & Hiburan (Lapangan Golf & Taman Wisata Alam) serta pembangunan rumah peristirahatan (Villa, Bungalow dan Cottage) di Pulau Sangiang, dimana dengan pembangunan sarana dan prasarana Rekreasi dan Hiburan tersebut diharapkan Pulau Sangiang akan dapat menjadi salah satu tempat Rekreasi dan Taman Wisata Alam yang terkemuka di Indonesia, dapat menjadi tujuan wisata para wisatawan, baik Asing maupun Domestik, dan sekaligus diharapkan akan dapat menciptakan/menyediakan lapangan kerja bagi putra-putra daerah Serang khususnya dan putra-putra daerah Banten pada umumnya, dan pada gilirannya diharapkan dapat menambah sumber pendapatan Daerah Kabupaten Serang ;

Bahwa Penggugat, dalam upaya merealisasikan usahanya tersebut terhitung sejak tahun 1993 telah mulai melakukan pembebasan atas tanah-tanah Hak Milik dan Hak Milik Adat dari Penduduk/Pemilik Asal Tanah yang berlokasi di Pulau Sangiang, Desa Cikoneng, Kecamatan Anyar, Kabupaten Serang;

Bahwa berdasarkan surat permohonan dari Penggugat (selaku Pemohon Hak Atas Tanah) pada tanggal 7 Februari 1994 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat (sekarang Provinsi Banten) dengan suatu Keputusan sebagaimana yang akan diuraikan di bawah ini telah memberikan Hak Guna Bangunan kepada Penggugat (PT. Pondok Kalimaya Putih) atas tanah-tanah Hak Milik dan Hak Milik Adat yang telah dibebaskan dari Penduduk / Pemilik Asal Tanah, yaitu :

- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 745/HGB/KWBPN/1994 tanggal 7 Februari 1994, Tentang : Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Pondok Kalimaya Putih, berkedudukan di Jakarta, Badan Hukum Indonesia, atas tanah seluas 122.000 m² (seratus dua puluh dua ribu meter persegi), terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten DT. II Serang, untuk jangka waktu 30 tahun ;
- 2 Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 746 / HGB / KWBPN / 1994 tanggal 7 Februari 1994, Tentang : Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Pondok Kalimaya Putih, berkedudukan di

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

Jakarta, Badan Hukum Indonesia, atas tanah seluas 435.900 m² (empat ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus meter persegi), terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten DT. II Serang, untuk jangka waktu 30 tahun;

- 3 Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 747 / HGB / KWBN / 1994 tanggal 7 Februari 1994, Tentang : Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Pondok Kalimaya Putih, berkedudukan di Jakarta, Badan Hukum Indonesia, atas tanah seluas 24.500 m² (dua puluh empat ribu lima ratus meter persegi), terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten DT. II Serang, untuk jangka waktu 30 tahun ;
- 4 Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 748 / HGB/ KWBN / 1994 tanggal 7 Februari 1994, Tentang : Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Pondok Kalimaya Putih, berkedudukan di Jakarta, Badan Hukum Indonesia, atas tanah seluas 1.896.000 m² (satu juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu meter persegi), terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten DT. II Serang, untuk jangka waktu 30 tahun ;

Bahwa berdasarkan Keputusan-keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat (sekarang Provinsi Banten) tersebut di atas maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah menerbitkan 4 (empat) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih (Penggugat), yaitu :

- 1 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21 Desa Cikoneng, atas nama Pemegang Hak : PT. Pondok Kalimaya Putih, berkedudukan di Jakarta, Luas 122.000 m² (seratus dua puluh dua ribu meter persegi), lamanya hak berlaku 30 tahun, berakhir hak tanggal 9-3-2024, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 745/HGB/ KWBN/1994 Tanggal 7 Februari 1994 ;
- 2 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 22 Desa Cikoneng, atas nama Pemegang Hak : PT. Pondok Kalimaya Putih, berkedudukan di Jakarta, Luas 24.500 m² (dua puluh empat ribu lima ratus meter persegi), lamanya hak berlaku 30 tahun, berakhir hak tanggal 9-3-2024, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor

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

Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 747/HGB/KWBPN/1994 Tanggal 7 Februari 1994 ;

- 3 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23 Desa Cikoneng, atas nama Pemegang Hak : PT. Pondok Kalimaya Putih, berkedudukan di Jakarta, Luas 435.900 m² (empat ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus meter persegi), lamanya hak berlaku 30 tahun, berakhir hak tanggal 9-3-2024, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 746/HGB/KWBPN/1994 Tanggal 7 Februari 1994 ;
- 4 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 24 Desa Cikoneng, atas nama Pemegang Hak : PT. Pondok Kalimaya Putih, berkedudukan di Jakarta, Luas 1.896.000 m² (satu juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu meter persegi), lamanya hak berlaku 30 tahun, berakhir hak tanggal 9-3-2024, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 748/HGB/KWBPN/1994 tanggal 7 Februari 1994 ;

Bahwa disamping mengurus persertipikatan dan permohonan hak atas tanah hingga diterbitkannya keempat Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diuraikan dalam posita poin “5” di atas, terhitung sejak tahun 1991 Penggugat juga mengurus Ijin-ijin/ Rekomendasi yang diperlukan untuk keperluan pembangunan usaha Jasa Akomodasi dan Rekreasi Pulau Sangiang tersebut ke Instansi terkait sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa terhitung dari sejak tahun 1995, Penggugat telah mulai melakukan pembangunan sarana dan prasana Wisata, baik di Pulau Sangiang itu sendiri maupun di Darat (di Pantai Anyar), antara lain : (1) Membangun Marina/Pelabuhan (untuk sandar Kapal Wisata/Kapal Penumpang) di Pulau Sangiang, (2) Membangun Marina/Pelabuhan di Pantai Anyar, (3) Membeli Kapal Penumpang untuk sarana transportasi (Pulang-Pergi) dari dan ke Pulau Sangiang, (4) Membangun Mess/Tempat Peristirahatan, (5) Membuat dan membangun tanggul-tanggul penahan Rob (Gelombang Air Pasang Laut) di bagian Utara Pulau Sangiang, dan (6) Membuat kolam pemandian alam;

Bahwa akibat terjadinya Krisis Moneter (“Krismon”) yang melanda Indonesia pada tahun 97 – 98, dan adanya perselisihan internal para pemegang saham, serta dipermasalahkannya pembangunan yang telah dilaksanakan oleh Penggugat di Pulau Sangiang dengan tuduhan Pengrusakan Lingkungan Hidup (vide Perkara No. 158/Pid.B/2005/PN.Srg) maka pembangunan sarana dan prasana Wisata yang tengah dilaksanakan oleh Penggugat terkendala untuk sementara waktu ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak sedikit dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, baik untuk keperluan pembelian/pembebasan tanah (pemberian ganti rugi kepada para pemilik asal tanah) maupun untuk mengurus perijinan dan membangun sarana dan prasarana Wisata yang sudah ada ;

Bahwa dalam melaksanakan pembangunan atau memanfaatkan tanah di areal Taman Wisata Alam Pulau Sangiang tidak sama dan tidak boleh dipersamakan dengan memanfaatkan areal tanah yang diperuntukan untuk Perkebunan dan Pertambangan, karena memanfaatkan tanah di areal Taman Wisata Alam Pulau Sangiang harus hati-hati, terencana dengan baik sesuai dengan Ijin-ijin/rekomendasi yang telah diberikan oleh Pejabat dan atau Instansi terkait, in casu peruntukannya hanya untuk tempat hiburan/rekreasi dan Taman Wisata Alam, dan bukan untuk Perkebunan ataupun Pertanian ;

Bahwa pada awal Agustus 2010 Penggugat telah menerima surat dari H. Muh. Eddy Gozali, Direktur 1 dan Pemegang Saham PT. Pondok Kalimaya Putih, yaitu foto copy surat No. 008/EG-PKP/VII/2010 tertanggal Jakarta, 23 Juli 2010, Perihal : Tanggapan atas Surat No. 1000/16-36/VII/2010, yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;

Bahwa dalam amplop surat yang dikirimkan oleh H. Muh. Eddy Gozali tersebut disertakan/dilampirkan foto copy surat Kepala Kantor Wilayah Provinsi Banten Nomor 1000/16-36/VII/2010 tanggal 9 Juli 2010, Perihal : Pemberitahuan ke 2 kali untuk Identifikasi dan Penelitian Lapangan di Pulau Sangiang, Desa Cikoneng, Kecamatan Anyar, Kab. Serang, Provinsi Banten ;

Bahwa setelah mengetahui adanya surat Kepala Kantor Wilayah Provinsi Banten Nomor 1000/16-36/VII/2010 tertanggal 9 Juli 2010 tersebut, dan mengingat substansi surat H. Muh. Eddy Gozali No. 0608/EG-PKP/VII/2010 tertanggal 23 Juli 2010, Perihal : Tanggapan atas Surat No. 1000/16-36/VII/2010, yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tidak menjawab pokok soal yang menjadi permasalahan, maka Penggugat telah mengirimkan surat kepada Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten (maksudnya : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten), yaitu surat Nomor 035/PKP/X/2010 tanggal 20 September 2010, Perihal : Tanggapan terhadap Surat Nomor 1000/16-36/VII/2010 dan Surat Nomor 941/16-36/VI/2010, yang pada pokoknya menjelaskan dan memohon hal-hal sebagai berikut :

- 1 Penggugat belum pernah menerima kedua surat (maksudnya : Surat Nomor 1000/16-36/VII/2010 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Nomor 941/16-36/VI/2010) dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten ;
2. Penggugat baru mengetahui surat Pemberitahuan Kedua dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten setelah ada surat tanggapan dari Bapak H. Muh. Eddy Gozali No. 008/EG-PKP/VII/2010 tertanggal 23 Juli 2010, Perihal : Tanggapan atas Surat No. 1000/16-36/VII/2010 yang foto copy suratnya berikut foto copy surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 1000/16-36/VII/2010 tertanggal 9 Juli 2010, Perihal : Pemberitahuan ke 2 kali untuk Identifikasi dan Penelitian Lapangan di Pulau Sangiang, Desa Cikoneng, Kecamatan Anyar, Kab. Serang, Provinsi Banten, dikirimkan melalui Jasa Pos oleh Bapak H. Muh. Eddy Gozali kepada Penggugat ;
 3. Penggugat memberitahukan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten bahwa alamat kantor PT. Pondok Kalimaya Putih adalah di Jalan Green Garden Blok I – 9 No. 37 – 40 Jakarta Barat 11520;
 4. Penggugat mengajukan permohonan waktu untuk dapat menghadap Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sesuai waktu yang ditentukan untuk menjelaskan segala sesuatu yang menyangkut pembangunan yang telah dan akan dilaksanakan oleh PT. Pondok Kalimaya Putih di Pulau Sangiang, khususnya di lokasi tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 22, 23 dan 24 Desa Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih ;

Bahwa menanggapi surat Penggugat Nomor 035/PKP/X/2010 tertanggal 20 September 2010 tersebut, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, dengan surat Nomor 1348/500-36/IX/2010 tanggal 28 September 2010 Perihal : Tanggapan terhadap surat Nomor : 1000/16-36/VII/2010 dan surat Nomor 941/16-36/VI/2010, telah mengirimkan surat kepada Penggugat, Sdr. Dewanto Kurniawan,

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

Direktur Utama PT. Pondok Kalimaya Putih, alamat : Jl. Green Garden Blok I-9 No. 37
– 40 Jakarta Barat 11520, isinya hanya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa surat yang telah dikirimkan kepada Penggugat melalui Jasa Pos tercatat ternyata kembali dengan catatan alamat tidak dikenal/pindah alamat;
- 2 Untuk mengetahui alamat Penggugat yang terbaru Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten telah menyurati Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia di Jakarta dengan surat tanggal 22 Juli 2010 Nomor 1074/16-36/VII/2010, tanggal 12 Agustus 2010, Nomor 1157/16-36/VIII/2010 dan tanggal 22 September 2010 Nomor 1316/500-36/IX/2010;
- 3 Sambil menunggu jawaban dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten telah menyampaikan peringatan tertulis kepada Penggugat, yaitu :
 - Peringatan I (Pertama) tanggal 23 Juli 2010 Nomor 1079/16-36/VII/2010, berlaku mulai tanggal 23 Juli 2010 sampai dengan tanggal 22 Agustus 2010 ;
 - Peringatan II (Kedua) tanggal 20 Agustus 2010 Nomor 1192/500-36/VIII/2010, berlaku mulai tanggal 23 Agustus 2010 sampai dengan tanggal 22 September 2010 ;
 - Peringatan III (Ketiga / Terakhir) tanggal 20 September 2010 Nomor 1701/500-36/IX/2010, berlaku mulai tanggal 23 September 2010 sampai dengan tanggal 22 Oktober 2010;

Disampaikan melalui Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Ketua Pengadilan Tinggi Banten, Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Ketua Pengadilan Negeri Serang, dan Pimpinan Bank Indonesia Wilayah Banten;

Bahwa sehubungan dengan adanya surat jawaban dari Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 1348/500-36/IX/2010 tanggal 28 September 2010 Perihal : Tanggapan Terhadap surat Nomor 1000/16-36/VII/2010 dan surat Nomor : 941/16-36/VI/2010 tersebut maka Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, yaitu dengan surat Nomor 036/PKP/X/2010 tanggal 06 Oktober 2010 Perihal : Tanggapan terhadap Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Banten Nomor 1348/500-36/IX/2010 tanggal 28 September 2010, yang pada intinya memberitahukan bahwa PT. Pondok Kalimaya Putih selaku pihak yang diberikan Peringatan I, II dan III belum pernah menerima surat-surat peringatan dimaksud dan belum diberikan kesempatan untuk “membela diri”, oleh karena itu Direktur Utama PT.

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

Pondok Kalimaya Putih memohon kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah agar berkenan memberikan kesempatan kepada Direktur Utama PT. Pondok Kalimaya Putih untuk menghadap dan bertemu dengan Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten guna menjelaskan segala sesuatu yang menyangkut pengembangan pembangunan Pulau Sangiang, *i.c.* Tanah Hak Guna Bangunan No. 21, 22, 23 dan 24 di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten ;

Bahwa walaupun *in casu* Penggugat belum diberikan kesempatan untuk “membela diri” (memberikan data dan alasan-alasan terkendalanya pembangunan sarana dan prasarana Wisata Pulau Sangiang), ternyata pada tanggal 28 Februari 2012 Penggugat telah menerima surat dari Tergugat II, Nomor 96/300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012, Perihal : Pemberitahuan Hapusnya Hak Atas Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23,24, 22/ Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih, yang isinya berbunyi sebagai berikut :

“Menindaklanjuti Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1/PTT-HGB/BPN RI/2012, 2/PTT-HGB/BPN RI/2012, 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tgl. 18 Januari 2012 tentang Penetapan Tanah Terlantar atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, 24, 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih, terletak di terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Jawa Barat), sesuai dengan diktum ketiga angka 1 (satu) surat keputusan tersebut, Kantor Pertanahan agar menarik, mencoret Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23/Cikoneng seluas 435.900 m², Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 24/Cikoneng seluas 1.896.000 m² Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 22/Cikoneng seluas 24.500 m² atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Jawa Barat) serta mencoret dalam daftar umum dan daftar isian lainnya dalam Tata Usaha Pendaftaran Tanah” ;

DASAR HUKUM GUGATAN :

Bahwa dasar hukum 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 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;

Dasar-dasar keberatan Penggugat atas objek sengketa :

Bahwa setelah mengetahui latar belakang dan keadaan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, selanjutnya Penggugat akan menguji obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II apakah mempunyai landasan hukum yang kuat atau tidak, serta apakah Para Tergugat telah melaksanakan Asas-asas Umum Penyelenggaraan Negara sebagaimana dimaksud Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme ;

Mengenai Para Tergugat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Banten/Panitia Salah Menafsirkan Tanah Terlantar :

Bahwa dalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar tidak mengatur tentang arti atau definisi tanah terlantar, tetapi dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, dalam Bab 1 – Ketentuan Umum – Pasal 1 Ayat (6), disebutkan :

“Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.”;

Bahwa Para Tergugat tidak tepat dalam menerapkan pengertian tanah terlantar serta menafsirkan secara sempit arti tanah terlantar atas tanah hak Penggugat, *in casu* Para Tergugat menafsirkan tanah hanya secara fisik harus diusahakan, dipergunakan, dimanfaatkan, tetapi tidak melihat dari sudut pengusahaan, pemanfaatan, penggunaan dari segi ekonominya, seperti dijadikan jaminan kredit untuk membantu usaha perusahaan/orang, sebelum melangkah terhadap usaha pemanfaatan dan penggunaan secara langsung;

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dalam posita poin “3” di atas, dasar perolehan Penggugat atas tanahnya adalah berdasarkan pembebasan / pembelian dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak milik dan hak milik adat bukan pemberian dari Negara; lebih dari itu, secara faktual Penggugat sudah membangun/memasang tanggul-tanggul penahan ombak (*break-water*) di bagian Utara Pulau Sangiang untuk menyelamatkan Pulau dari ancaman abrasi dengan biaya yang sangat besar, dan juga sudah mulai membangun/mengadakan sarana prasarana Wisata, namun dikarenakan adanya “Krismon” yang melanda Indonesia, dan adanya tuduhan seolah-olah pembangunan yang telah dilakukan oleh Penggugat menimbulkan kerusakan Lingkungan Hidup maka pembangunan yang tengah dilaksanakan oleh Penggugat terkendala sementara waktu;

Fakta-fakta hukum ini tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Para Tergugat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten serta Panitia *in casu* hanya berfikir secara legalistik saja seolah-olah Penggugat telah sengaja menelantarkan atau tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian haknya;

Bahwa dengan demikian terbukti Para Tergugat (termasuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten serta Panitia) telah salah menafsirkan atau setidaknya mengartikan secara sempit arti tanah terlantar, terlebih lagi prosedur untuk menetapkan objek sengketa sebagai tanah terlantar tidak dipenuhi oleh Para Tergugat sebagaimana yang akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini ;

Bahwa mengenai Pelaksanaan Kegiatan Identifikasi dan Penelitian Tanah (Terindikasi Terlantar) melanggar Pasal 7 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 jo. Pasal 7 dan Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010;

Bahwa di dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010, disebutkan bahwa Kegiatan identifikasi dan Penelitian meliputi : “meminta keterangan dari Pemegang Hak dan pihak lain yang terkait, dan Pemegang Hak dan pihak lain yang terkait tersebut harus memberi keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan” ;

Bahwa selanjutnya di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, menyatakan (antara lain) :

Pasal 7 ayat (1) :

“Tanah terindikasi terlantar yang telah diinventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, ditindaklanjuti dengan identifikasi dan penelitian aspek administrasi dan penelitian lapangan”;

Pasal 7 ayat (3) :



“Kepala Kantor Wilayah menganalisis hasil inventarisasi untuk menyusun dan menetapkan target yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap tanah terindikasi terlantar”;

Pasal 8 ayat (2) huruf c :

“Meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait, apabila pemegang hak/kuasa/wakil tidak memberikan data dan informasi atau tidak ditempat atau tidak dapat dihubungi, maka identifikasi dan penelitian tetap dilaksanakan dengan cara lain untuk memperoleh data dengan format Lampiran 2”;

Pasal 8 ayat (3) :

“Untuk pelaksanaan kegiatan penyiapan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dan d, Kepala Kantor Wilayah memberitahukan secara tertulis kepada pemegang hak yang akan dilakukan identifikasi dan penelitian.”;

Pasal 8 ayat (4) :

“Pemberitahuan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan langsung kepada pemegang hak sesuai dengan alamat atau domisili pemegang hak.”;

Pasal 8 ayat (5) :

“Jika tidak dijumpai lagi sesuai alamat atau domisili sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka pemberitahuan dilakukan melalui pengumuman di Kantor Pertanahan dan pemasangan papan pengumuman di lokasi tanah yang bersangkutan bahwa tanah tersebut sedang dalam tahap identifikasi dan penelitian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.”;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 jo. Pasal 7 dan Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 2010 yang telah diuraikan di atas menunjukkan :

1. Bahwa tahap peringatan baru dapat dilakukan apabila identifikasi dan penelitian telah dilakukan sesuai dengan aturan yang ditentukan;
2. Bahwa ada dua tahap yang mengharuskan “meminta keterangan dari pemegang hak”, yaitu : (1) tahap penyiapan informasi tanah yang terindikasi terlantar yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi ; dan (2) tahap pelaksanaan Identifikasi dan Penelitian yang dilakukan oleh Panitia C;

Bahwa baik pada tahap penyiapan informasi maupun tahap pelaksanaan identifikasi dan penelitian, Penggugat tidak pernah tahu dan tidak pernah diberitahukan dan diberikan kesempatan untuk menjelaskan dan membela diri guna mempertahankan hak dan kepentingannya atas tanah dimaksud ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ketentuan Pasal 7 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 yang berbunyi : “.....Pemegang Hak dan pihak lain yang terkait tersebut harus memberi keterangan atau menyampaikan data yang diperlukan”, dan Pasal 8 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar yang berbunyi : “Pemberitahuan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan langsung kepada pemegang hak sesuai dengan alamat atau domisili pemegang hak” adalah pasal/ketentuan hukum yang mutlak harus dilaksanakan (imperatif) oleh Para Tergugat dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;

Bahwa oleh karena kegiatan identifikasi dan penelitian telah dilakukan tidak sebagaimana mestinya, yaitu tanpa kehadiran dan tanpa pemberian keterangan atau data dari Penggugat selaku Pemegang Hak, serta penyampaian surat-surat dari dan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten kepada Penggugat selaku pihak yang sangat berkepentingan hanya melalui Jasa Pos, tanpa disampaikan secara langsung (diantar), maka dengan sendirinya kegiatan identifikasi dan penelitian terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang tercatat atas nama Penggugat mengandung cacat hukum;

Bahwa kegiatan identifikasi dan penelitian terhadap tanah Penggugat adalah hidup matinya perusahaan Penggugat, mengingat investasi yang telah dikeluarkan, sehingga adalah sangat tidak mungkin Penggugat sengaja melalaikan proses yang diselenggarakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten/Panitia C;

Bahwa oleh karena kegiatan identifikasi dan penelitian yang telah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tidak sebagaimana mestinya, *in casu* melanggar Pasal 7 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 jo. Pasal 7 dan Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2010, maka dengan sendirinya pula kegiatan/tahap-tahapan selanjutnya (Peringatan dan Penetapan Tanah Terlantar) menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa mengenai pemberian Peringatan Pertama, Kedua dan Ketiga kepada Penggugat melanggar Asas-asas umum Penyelenggaraan Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 (UU No. 28 Tahun 1999) Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terlepas dari soal pemberian Peringatan dan Penetapan Tanah Terlantar mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum (sebagaimana yang telah diuraikan di atas) maka Penggugat juga akan membuktikan di bawah ini bahwa Peringatan dan Penetapan Tanah Terlantar (Keputusan *in litis objektum*) melanggar Asas-asas umum Penyelenggaraan Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 UU No. 28 Tahun 1999 dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Bahwa Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 jo. Pasal 14 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2010 tentang Peringatan dan Pemberitahuan, pada intinya menyatakan : “Apabila berdasarkan hasil identifikasi dan penelitian disimpulkan terdapat tanah yang ditelantarkan, Kepala Kantor Wilayah memberitahukan kepada pemegang hak dan sekaligus memberikan peringatan (pertama, kedua dan ketiga)”;

Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat uraikan pada posita poin “14” dan “15” di atas, bahwa surat peringatan pertama, kedua dan ketiga yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tidak pernah diterima atau disampaikan kepada Penggugat, melainkan disampaikan melalui/kepada Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Ketua Pengadilan Tinggi Banten, Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Ketua Pengadilan Negeri Serang, dan Pimpinan Bank Indonesia Wilayah Banten dengan alasan alamat Penggugat tidak diketahui ;

Bahwa jika seandainya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten (Kepala Kantor Wilayah) selaku Pejabat/Instansi bawahan Tergugat I melaksanakan Asas-asas Umum Penyelenggaraan Negara dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka dengan diterimanya surat Penggugat Nomor 035/PKP/X/2010 tertanggal 20 September 2010 (Perihal : Tanggapan terhadap Surat Nomor 1000/16-36/VII/2010 dan Surat Nomor 941/16-36/VI/2010) dan surat Nomor 036/PKP/X/2010 tertanggal 06 Oktober 2010 (Perihal : Tanggapan terhadap Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Banten Nomor 1348/500-36/IX/2010 tanggal 28 September 2010) semestinya Kepala Kantor Wilayah mengabulkan permohonan Penggugat untuk menghadap Kepala Kantor Wilayah atau setidaknya berkenan memanggil Penggugat sesuai dengan waktu dan tempat yang telah ditetapkan guna dilakukan klarifikasi terkait dengan proses Identifikasi serta Penelitian terhadap objek tanah Penggugat yang diindikasikan terlantar dan surat-surat peringatan Pertama, Kedua dan Ketiga yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah, karena (terlepas dari soal surat-surat peringatan tidak pernah diterima oleh Penggugat) pada saat Kepala Kantor Wilayah menerima surat-surat Penggugat tersebut “tenggang waktu peringatan

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)



ketiga” masih berjalan (*i.c.* berlaku dari sejak tanggal 23 September 2010 sampai dengan tanggal 22 Oktober 2010) ;

Bahwa menelaah dengan saksama surat Kepala Kantor Wilayah Nomor : 1348/500-36/IX/2010 tanggal 28 September 2010 Perihal : Tanggapan Terhadap surat Nomor : 1000/16-36/VII/2010 dan surat Nomor 941/16-36/VI/2010, jelas terlihat Kepala Kantor Wilayah hanya sekedar menerangkan dan sekaligus mempertahankan surat-surat peringatan pertama, kedua dan ketiga yang telah diterbitkan/diberikan kepada Penggugat melalui Pejabat/ Instansi yang telah disebutkan di atas, tanpa memberikan kesempatan sama sekali kepada Penggugat untuk menghadap atau memberikan data-data dan alasan-alasan terkait terkendalanya pembangunan sarana dan prasarana Wisata Pulau Sangiang ;

Bahwa tindakan Kepala Kantor Wilayah yang tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menghadap dan membela diri dapat dikualifikasi sebagai tindakan sewenang-wenang (*abuse of power*), melanggar “Asas Kepastian Hukum” yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggaraan Negara (*vide* Pasal 3 Angka 1 jo. Penjelasan Pasal 3 Angka 1 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999), dan melanggar “Asas Keterbukaan” yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara (*vide* Pasal 3 Angka 4 jo. Penjelasan Pasal 3 Angka 4 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999) ;

Bahwa tindakan Kepala Kantor Wilayah tersebut di atas juga melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana yang tersebut dalam doktrin, yaitu melanggar :

- 1 Asas *audi et alterem partem*, dimana semestinya Kepala Kantor Wilayah selaku Pejabat/Instansi bawahan Tergugat I, setelah mengetahui adanya surat jawaban/tanggapan dari Penggugat selaku pemilik dan sekaligus pihak yang dituju oleh surat-surat peringatan dimaksud memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menghadap guna melakukan pembelaan diri, yaitu menyerahkan data-data dan alasan-alasan penyebab terkendalanya pembangunan sarana dan prasarana Wisata Pulau Sangiang;
- 2 Asas Pemberian Alasan, dimana seharusnya Kepala Kantor Wilayah selaku Pejabat/Instansi bawahan Tergugat I, tidak hanya mencari kebenaran formalitas atas surat-surat undangan dan peringatan yang telah diterbitkannya, melainkan



semestinya memberikan jawaban dan alasan yang logis tentang tidak diterimanya permintaan Penggugat untuk menghadap ;

- 3 Asas Kecermatan, dimana seharusnya Kepala Kantor Wilayah dan atau Tergugat I harus mendengarkan terlebih dahulu penjelasan dari pihak Penggugat dan pendapat dari pihak ke-3 untuk hearing dan pemberian nasihat ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas tidaklah berlebihan apabila dinyatakan di sini, Panitia dan Kepala Kantor Wilayah dalam melakukan Inventarisasi, Identifikasi dan Penelitian serta menerbitkan Surat Peringatan dan pengusulan terhadap objek tanah Penggugat menjadi tanah terlantar didasarkan atas tindakan tidak transparan, diam-diam serta tergesa-gesa ;

Bahwa berhubung oleh karena proses/kegiatan Identifikasi dan Penelitian serta pemberian Peringatan mengandung cacat hukum sehingga tidak sah karena melanggar peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Penyelenggaraan Negara (AAUPN) sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 serta Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana tersebut dalam doktrin, maka dengan sendirinya rekomendasi dari Panitia yang kemudian diusulkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten kepada Tergugat I untuk menetapkan objek tanah Penggugat menjadi tanah terlantar mengandung kesalahan/cacat hukum pula sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa tindakan Tergugat I yang telah menerbitkan objek sengketa juga melanggar Asas Persamaan karena dalam hal ini Tergugat I dengan alasan-alasan yang tidak jelas dan tidak diketahui sama sekali oleh Penggugat telah tidak menetapkan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21 seluas 122.000 m² (seratus dua puluh dua meter persegi), atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih, terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) sebagai tanah terlantar, padahal baik perolehan hak, lokasi maupun peruntukannya adalah sama dengan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, 24 dan 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih yang telah dinyatakan terlantar oleh Tergugat I;

Bahwa berhubung oleh karena Penggugat dapat membuktikan Tergugat I telah melakukan pelanggaran terhadap peraturan Perundang-undangan serta tidak melaksanakan Asas-asas Umum Penyelenggaraan Negara (AAUPN) dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), maka demi hukum dan keadilan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I harus dibatalkan ;

Bahwa demikian pula tindakan Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang) yang menerbitkan objek sengketa yang merupakan kelanjutan atau



pelaksanaan dari objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I yang telah terbukti bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, serta tidak sesuai dengan AAUPN dan AAUPB, maka dengan sendirinya pula objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II harus menjadi batal oleh karenanya ;

Mohon Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Bahwa dengan mengingat kenyataan :

- a. Peruntukan Tanah Hak Guna Bangunan milik Penggugat bukanlah untuk usaha pertanian, perkebunan ataupun pertambangan, melainkan untuk membangun Hotel & Cottages serta Jasa Rekreasi/Hiburan (Lapangan Golf & Taman Wisata Alam), sehingga in casu tidak ada kepentingan umum (masyarakat/petani) yang mendesak di atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, 24 dan 22 Desa Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih yang mengharuskan dilaksanakannya keputusan *in litis obyektum* ;
- b. Apabila keputusan in litis obyektum dilaksanakan oleh Tergugat II *in casu* Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23, 24 dan 22 Desa Cikoneng atas nama Penggugat ditarik, serta dicoret dalam daftar umum dan daftar isian lainnya dalam Tata Usaha Pendaftaran Tanah, maka akan tertutup peluang bagi Penggugat untuk mendapatkan dana talangan (kredit) dari bank guna melanjutkan kembali pembangunan sarana dan prasarana Wisata di Pulau Sangiang, karena untuk mendapatkan dana talangan (kredit) dari bank jelas dibutuhkan jaminan (*collateral*) berupa Sertipikat-sertipikat tanah yang menjadi objek pembangunan dan sekaligus aset / harta tetap milik Penggugat ;
- c. Dengan tidak dapat dilanjutkan kembali pembangunan sarana dan prasarana Wisata Pulau Sangiang sebagai akibat ditarik serta dicoret dalam daftar umum Tata Usaha Pendaftaran Tanah Sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat, dengan sendirinya Penggugat terpaksa harus memberhentikan (mem-PHK) seluruh Staf dan Karyawannya, dan sekaligus menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat;
- d. Sudah banyak dana/biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat, baik untuk pengurusan Ijin-ijin terkait, pembebasan tanah/pembayaran ganti rugi kepada masyarakat pemilik asal tanah, maupun dana/biaya untuk membangun/mengadakan sarana dan prasarana Wisata yang telah direalisasikan Penggugat di Pulau Sangiang, sehingga jelas di sini kepentingan Penggugat akan sangat dirugikan apabila Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut tetap dilaksanakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 67 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, i.c. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo agar berkenan memberikan putusan pendahuluan dalam suatu putusan sela untuk memerintahkan kepada Tergugat II agar menunda pelaksanaan :

A. Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat I, yaitu :

1. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1/ PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;
2. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 2/ PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 24 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;
3. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 3/ PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ; dan ;

B. Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II, yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomor : 96/300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012 Perihal : Pemberitahuan Hapusnya Hak Atas Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 23, 24, 22 / Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih;

Sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;

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

DALAM PENUNDAAN :

Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menunda pelaksanaan :

A. Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat I, yaitu :

1. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1/ PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak

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

Guna Bangunan Nomor 23 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;

2. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 24 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;

3. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ; dan;

B. Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat II, yaitu surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomor 96/300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012 Perihal : Pemberi-tahuan Hapusnya Hak Atas Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, 24, 22/Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih;

Sampai ada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam perkara ini yang memperoleh kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat I, yaitu :

2.1. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;

2.2. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 24 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;

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

- 2.3. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 3/ PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;
 3. Mewajibkan kepada Tergugat I untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan, yaitu :
 - 3.1. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1/ PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012;
 - 3.2. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 2/ PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 24 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012;
 - 3.3. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 3/ PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;
 4. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat II, yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomor : 96/300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012 Perihal : Pemberitahuan Hapusnya Hak Atas Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 23, 24, 22 / Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih;
 5. Mewajibkan kepada Tergugat II untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkannya, yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomor : 96/300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012 Perihal : Pemberitahuan Hapusnya Hak Atas Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 23, 24, 22 Desa Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih;
 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;
- A T A U :

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)



Bilamana Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain mohon putusan yang tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi tanggal 21 Juni 2012 yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I :

1 Penggugat Tidak Berkualitas;

Dalam ketentuan Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditegaskan : “Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19” ;

Pasal tersebut di atas memberikan satu bentuk penjelasan yang tegas bagi setiap pemegang hak atas tanah mengenai adanya kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, adapun kewajiban yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal ini antara lain adalah kewajiban untuk terlebih dahulu memenuhi persyaratan yang tercantum dalam surat keputusan pemberian hak atas tanahnya sebelum dilakukan pendaftaran maupun kewajiban yang harus dilaksanakan pada saat pemegang hak atas tanah telah melaksanakan pendaftaran haknya, dalam arti pemegang hak harus berperan secara aktif dalam mengelola, menggunakan serta memanfaatkan tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menegaskan bahwa : “memelihara tanah, termaksud menambah kesuburannya serta mencegah kerusakan adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah” ;

Ketentuan Pasal 15 ini secara filosofis berkaitan langsung dengan apa yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang juga menegaskan bahwa : “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dalam Penjelasan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 angka II (4), fungsi sosial dari hak atas tanah dijelaskan : “hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara” ;



Konsekuensi hukum dengan tidak dipergunakan tanahnya sesuai dengan keadaan dan sifat dari pada haknya, sehingga tidak memberikan manfaat dan kebahagiaan bagi masyarakat dan Negara, jika ditinjau dalam prespektif Hukum Tanah Nasional secara prespektif dikategorikan tanah yang ditelantarkan sesuai penjelasan Pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang secara tegas menyatakan : “tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya” dan haknya hapus sesuai Pasal 40 huruf “e” Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menegaskan : “Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan”. Kewenangan Negara/Pemerintah untuk menetapkan hapusnya hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 40 huruf e Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 telah diberikan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menegaskan :

- 1 Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat;
- 2 Hak menguasai dari Negara tersebut dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk :
 - a Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
 - 1 Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;



- 2 Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah;

Selain kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan bentuk dan sifat pemberian hak sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, diatur lebih lanjut mengenai kewajiban pemegang hak atas tanah dalam ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu sebagai berikut :

- a Membayar uang pemasukan yang jumlahnya dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian dalam pemberiannya;
- c Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- e Menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban dari pemegang hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 konsekuensi hukum yang terjadi adalah hak atas tanah tersebut menjadi hapus, dan hal itu telah memperoleh pengaturan dalam ketentuan Pasal 35 huruf e Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan : “Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan”;

Secara teknis, mekanisme pengaturan tanah terlantar oleh Pemerintah telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam ketentuan Pasal 2 telah ditegaskan : “Objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya”;

Dalam perkara ini, yang menjadi objek perkara antara lain adalah :

- a Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tanggal 18 Januari 2012 No. 1/PTT-HGB/BPN RI/2012 tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 23 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat);
- b Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tanggal 18 Januari 2012 No. 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 24 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat);
- c Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tanggal 18 Januari 2012 No. 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat);

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)



Dengan diterbitkannya objek perkara tersebut, sejak saat itu demi hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 PT. Pondok Kalimaya Putih tidak lagi dikatakan sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dalam arti sudah tidak lagi mempunyai legalitas atau mempunyai hubungan hukum untuk mengklaim penguasaan atas tanahnya, dan mengenai status penguasaan tanahnya secara penuh berada dibawah penguasaan Negara/Pemerintah; Proses penerbitan keputusan objek perkara oleh Tergugat I secara tegas dikatakan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah Nasional, khususnya Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010. Secara faktual, sebagaimana dalam pelaksanaan Pemeriksaan Setempat (PS) bersama Majelis Hakim Yang Terhormat yang telah dilakukan pada tanggal 31 Mei 2012, diperoleh gambaran bahwa kondisi fisik dilapangan terhadap bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 22, 23 dan 24/Desa Cikoneng tidak tampak adanya kegiatan-kegiatan pemanfaatan serta penggunaan tanah yang sesuai dengan keputusan pemberian haknya sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan hukum yang berlaku, dalam arti dapat dikatakan telah terjadi penelantaran yang dilakukan oleh pihak PT. Pondok Kalimaya Putih. Berdasarkan fakta hukum yang ada, secara yuridis tindakan Tergugat I dalam menerbitkan keputusan objek perkara telah sesuai dengan norma-norma hukum sebagaimana diamanatkan kepada Tergugat I;

Hak Guna Bangunan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dijelaskan :

Pasal 35 ayat (1) :

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;

Pasal 37 ayat (1) :

Hak Guna Bangunan terjadi : a. mengenai tanah yang dikuasi langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah;

Berpedoman pada keputusan objek perkara maupun pengertian terhadap status penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, maka Penggugat *i.c.* PT. Pondok Kalimaya Putih bukan sebagai pemilik tanah dan tidak lagi sebagai subyek hak yang sah menurut hukum dalam menguasai tanah *a quo*, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas serta legalitas dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini;

2 Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penerbitan keputusan objek perkara *i.c.* Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tanggal 18 Januari 2012 No. 1/PTT-HGB/BPN RI/2012, No. 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 dan No. 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 dilakukan Tergugat I dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar;

Mendasari pada isi dari ketentuan tersebut, maka terbitnya keputusan objek perkara tidak terlepas dari adanya peran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten. Adapun susunan keanggotaan serta tugas Panitia C telah ditegaskan sebagaimana dalam Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011;

Untuk lebih memperjelas serta menunjukkan objektivitas dalam pemeriksaan perkara ini tentunya sangat beralasan apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten diikutsertakan sebagai pihak, hal itu karena seluruh proses pelaksanaan kegiatan sampai dengan usulan atau rekomendasi penetapan tanah terlantar Hak Guna Bangunan No. 22, 23 dan 24/Desa Cikoneng dilaksanakan oleh unsur Panitia C maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;

Oleh karena itu, dengan tidak diikutsertakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagai pihak dalam perkara ini menunjukkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak. Selain hal itu, jika Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tidak perlu diikutsertakan dengan pertimbangan tidak memenuhi unsur Konkrit, Individual dan Final sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hal yang demikian itu dapat dikatakan bahwa proses pemeriksaan perkara ini sebatas melaksanakan dari segi legal formal, namun tidak memperhatikan sisi lain yaitu pemahaman utuh terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (asas :



kepastian hukum; tertib penyelenggara; keterbukaan; proporsionalitas; profesionalitas serta akuntabilitas) guna memberikan kesempatan bagi rangkaian Pejabat Tata Usaha Negara untuk turut sebagai pihak dalam rangka memperjelas kebenaran dalam proses penerbitan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

II DALAM PENUNDAAN;

- 1 Bahwa keputusan objek perkara *i.c.* Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tanggal 18 Januari 2012 No. 1/PTT-HGB/BPN RI/2012, No. 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 dan No. 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 yang diterbitkan oleh Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku sebagaimana dasar-dasar hukum yang telah disampaikan di atas;
- 2 Mengingat status hukum tanah objek perkara telah berada penuh dibawah penguasaan Negara, dan dengan mempertimbangkan ketentuan hukum bahwa yang bersangkutan dalam hal ini PT. Pondok Kalimaya Putih tidak lagi sebagai pihak yang secara hukum berhak sebagai pemegang hak atas tanah, maka sesuai ketentuan Pasal 67 ayat 4 huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 secara tegas dikatakan tidak terdapat atau tidak ada kepentingan yang mendesak bagi Penggugat, oleh karenanya terdapat cukup alasan hukum untuk menolak atau mengesampingkan permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat *i.c.* PT. Pondok Kalimaya Putih;

Eksepsi Tergugat II :

- 1 Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II kabur dan tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat Cacat Formil atau *obscur libel*, gugatannya sangat mengada ada dengan berbagai alasan pembenaran yang tidak berdasar, maka gugatannya haruslah ditolak;



- 2 Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, dengan tidak memasukan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten sebagai pihak Tergugat, karena Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten sangat berperan dan berkepentingan dalam proses Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23,24 dan 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih, Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer Kabupaten Serang Provinsi Banten, maka gugatan Penggugat kurang pihak dan harus ditolak;
- 3 Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak berkwalitas (*error in persona*), maka gugatannya haruslah ditolak;
- 4 Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat dan Kanwil BPN Provinsi Banten tidak berdasarkan hukum yang tepat (*Onrechmatigheid of Ongegrond*), karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Kanwil BPN Provinsi Banten dalam perkara *a quo*, oleh karena itu maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima/ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 13/G/2012/PTUN-SRG tanggal 16 Agustus 2012 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK SENGKETA :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat I, yaitu :
 - 0 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;
 - 1 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 24 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;
 - 2 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan Nomor 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;

- 3 Mewajibkan kepada Tergugat I untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkannya, yaitu :
 - 1 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;
 - 2 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 24 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;
 - 3 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 22 atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih Terletak di Desa Cikoneng, Kecamatan Anyer, Kabupaten Serang, Provinsi Banten (dahulu Provinsi Jawa Barat) tanggal 18 Januari 2012 ;
- 4 Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat II, yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomor 96/300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012 Perihal : Pemberitahuan Hapusnya Hak Atas Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, 24, 22/Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih ;
- 5 Mewajibkan kepada Tergugat II untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkannya, yaitu Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomor 96/300.7.36.04/II/2012 tanggal 24 Februari 2012 Perihal : Pemberitahuan Hapusnya Hak Atas Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23, 24, 22/Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih ;
- 6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.291.000 (dua juta dua ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Tergugat II putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 251/B/2012/PT.TUN.JKT., tanggal 2 Januari 2013 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 27 Februari 2013, kemudian terhadap-nya oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan perantaraan kuasanya, berdasar-kan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 13 September 2012 dan tanggal 2 Mei 2012, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 07 Maret 2013 dan tanggal 13 Maret 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 13/G/2012/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 masing-masing pada tanggal 21 Maret 2013 dan tanggal 25 Maret 2013 ;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 27 Maret 2013 dan tanggal 26 Maret 2013 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang masing-masing pada tanggal 05 April 2013 dan tanggal 10 April 2013 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta 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 Pemohon Kasasi II dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut :

Alasan Pemohon Kasasi I :

I DALAM EKSEPSI ;

Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum atas kedudukan hukum dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, mengenai eksepsi terhadap gugatan Penggugat cacat formil dalam menggugat yaitu :

- 1 Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak cermat dalam penerapan hukum atas kedudukan hukum dari Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat atas Eksepsi Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat.II tentang eksepsi terhadap gugatan Penggugat yang cacat formil ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II dengan ini menyatakan sangat keberatan terhadap putusan *Judex Facti* yang tidak mencermati dengan baik tentang kedudukan hukum dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, sebab putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 251/B/2012/PT.TUN.JKT tertanggal 2 Januari 2013 Jo. Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 13/G/2012/PTUN-SRG tanggal 16 Agustus 2012, dalam mengadili tidak menerapkan hukum dengan benar dari kedudukan hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yaitu tentang apakah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam kedudukannya sebagai badan hukum, telah sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ;
- b Bahwa *Judex Facti* dengan tidak mempertimbangkan eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II mengenai eksepsi terhadap gugatan dari Penggugat yang cacat formil, sehingga putusan *Judex Facti* menghasilkan kesalahan yang fatal sebagai akibat dari salah dalam tata tertib penerapan hukum beracara, hal ini diangkat oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II didasari dengan adanya Surat Kementerian Hukum dan HAM Kantor Wilayah Banten tanggal 22 Juli 2010

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)



No.W.29.UM.07.10-370. (vide Bukti T.II-4) ;

- c Bahwa *Judex Facti* tidak tanggap dalam permasalahan ini, dan tampak dengan sangat jelas mengabaikan persoalan tersebut, hal ini dapat dicermati dalam putusannya halaman 115 alinea 1 dan 2 dalam kesimpulannya gugatan Penggugat cacat formil atau *obscuur libel* tidak beralasan hukum ;
- d Bahwa dari peristiwa hukum berdasarkan fakta hukum yang ada, seharusnya *Judex Facti* cermat dalam menyikapi kedudukan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat apakah sah atau tidak sebagai Badan Hukum menurut ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ;
- e Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, ditingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI untuk dapat mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat. II;

- 2 Bahwa *Judex Facti* keliru dalam penerapan hukum atas tidak diterimanya Eksepsi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II mengenai eksepsi terhadap gugatan Penggugat yang tidak berkualitas;
 - a Bahwa berdasarkan penerapan hukum acara yang dilakukan oleh *Judex Facti* yang menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat



mempunyai kepentingan yang dirugikan serta memenuhi syarat sebagai pihak atas terbitnya objek sengketa *a quo* oleh Tergugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi II dan Tergugat II/Pem-banding/Pemohon Kasasi I didasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga eksepsi terhadap Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat harus dinyatakan ditolak adalah sangat keliru, sebab yang memiliki kepentingan dalam hal ini adalah pihak PT. Gajah Surya Finance, berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No.4/BA.PDT.CB/2002/PN.Srg Jo.No.40/PDT.G/2001/PN.Srg. (vide Bukti T.II-22) ;

b Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukumnya terhadap surat bukti Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, sebab dalam penilaian dari Surat Bukti yang dijadikan dasar kepentingan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat atas bidang tanah yang telah diletakan sita jaminan dan sah menurut hukum, sebab dari hak kepentingan dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sudah dibeslag untuk kepentingan PT. Gajah Surya Finance, berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No.4/BA.PDT.CB/2002/PN.Srg No.40/ PDT.G/2001/PN.Srg. (vide Bukti T.II-22) ;

c Bahwa secara yuridis formal dari surat bukti Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sudah tidak halal lagi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata, oleh karena itu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai pihak dalam menggugat objek sengketa perkara *a quo* ;

d Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, di tingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI untuk dapat mengabulkan eksepsi Penggugat tidak berkualitas yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa *Judex Facti* tingkat banding telah melakukan kekeliruan dalam penerapan hukum atas Pertimbangan Hukum yang diambil dengan begitu saja, dengan membenarkan dan menyetujui serta



sependapat dengan Putusan Hakim Tingkat Pertama tanpa Mengkostatir terlebih dahulu dari persoalan yang ada baik dengan Memori Banding maupun dengan Surat Bukti yang ada, sehingga hasil putusannya tersebut menjadi keliru ;

- 2 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan mengambil alih dan menyetujui serta membenarkan begitu saja atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan alasan bahwa pertimbangan hukumnya tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum adalah keliru, sebab dalam pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut didalam penemuan hukumnya mengabaikan fakta hukum yang ada berupa surat bukti (vide Bukti T.II- 4 dan T.II-22) ;
- 3 Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memeriksa perkara *a quo*, tidak mengkostatir dengan baik dan benar dalam penemuan hukumnya dari fakta hukum yang ada sehingga dalam penerapan hukumnya mengabaikan konstitusi yang berlaku ;
- 4 Bahwa dasar penerapan hukum yang dilakukan *Judex Facti* hanya mengacu pada surat gugatan dan surat bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang kapasitasnya sangat mempengaruhi idenpedensi Majelis Hakim, karena adanya ketidakjujuran dari Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat dalam sengketa perkara *a quo* ;
- 5 Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dalam penerapan hukumnya tidak memperhatikan dan mencermati dengan baik dan benar dari pokok persoalan hukum yang ada, terutama tentang kedudukan hukum dari Termohon Kasasi, sebab kedudukan hukum dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dapat dikategorikan diragukan kapasitasnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana dikuatkan dalam surat bukti T.II-4 dan dikuatkan dengan surat bukti T.II-22 ;
- 6 Bahwa *Judex Facti* tidak cermat memperhatikan memori banding dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II atas kekeliruan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sebab dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak cermat dalam penemuan hukumnya, sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II sangat dirugikan, dan atas pertimbangan hukum tersebut telah bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No.

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)



112 K/Sip/1955 tanggal 11 April 1956, yang menyatakan "Keberatan-keberatan Pembanding yang tercantum dalam Memori Banding, Wajib dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi dalam putusannya" ;

- 7 Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum terhadap persoalan hukum yang tidak memiliki hubungan hukum yang sah menurut hukum antara Termohon Kasasi dengan surat hak kepemilikan atas bidang-bidang tanah yang diterbitkan Surat Keputusan Objek Perkara, sebab berdasarkan Penetapan Sita Jaminan No.4/BA.PDT.CB/2002/PN.Srg Jo. No.40/PDT.G/2001/PN.Srg. (vide Bukti T.II-22), Termohon Kasasi diragukan memiliki kepentingan terhadap surat objek sengketa *a quo* ;
- 8 Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum terhadap aturan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintahan Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah yang merumuskan tentang pemberian Hak Guna Bangunan dapat hapus apabila diantaranya ditelantarkan, sebab seketika Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat diberikan hak atas tanahnya dalam pemberian haknya, maka Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat harus memenuhi kewajibannya yang harus dipenuhi sebagaimana tercantum dalam syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam Surat Termohon Kasasi memiliki kewajiban yang melekat untuk memanfaatkan seoptimal mungkin dari bidang tanah yang telah diterbitkan surat keputusan tersebut ;
- 9 Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum terhadap aturan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendaya-gunaan Tanah Terlantar, yang merumuskan tentang objek penertiban tanah terlantar atas bidang tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pemberian hak atau dasar penguasaannya, sebab aturan hukum ini dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat 1 dan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II adalah dasar pelaksanaan dari pasal 2 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Jo. Pasal 35 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ;
- 10 Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam penerapan hukum terhadap penilaian dari surat bukti yang diajukan Termohon Kasasi/ Terbanding/



Penggugat dalam tahapan inventarisasi terhadap tanah terlantar dengan menyatakan :

"Bahwa tidak diperoleh 1 (satu) - pun alat bukti surat yang membuktikan bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten dalam menginventarisasi tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23, 24, 22, masing- masing atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih, berdasarkan laporan Kepala Kantor Pertanahan, laporan dinas/instansi lainnya, laporan tertulis dari masyarakat atau pemegang hak selain dari _____ pada

yang tersebut dalam Bukti T.II - 12" ;

"Bahwa berdasarkan Bukti T.I-24 yaitu surat Nomor: 885/16-36/V//2010 tanggal 17 Juni 2010, memang membuktikan bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten dalam menginventarisasi tanah Hak Guna Bangunan Nomor 23, 24, 22, masing masing atas nama PT. Pondok kalimaya putih memberitahukan kepada Penggugat akan kewajiban me/aporkan penggunaan dan pemanfaatan tanah, namun dengan mencermati tanggal dibuatnya Bukti T.I - 24 ini yaitu tanggal 17 Juni 2010, ternyata tahapan identifikasi dan penelitian berdasarkan Bukti T.I - 26 dan Bukti T.I-27 sudah dilakukan dari tanggal 17 Mei 2010 sampai dengan 20 Mei 2010, padahal sesuai tahapan yang telah ditentukan,

identifikasi dan penelitian baru dapat dilakukan setelah tahapan inventarisasi tanah terlantar selesai dilaksanakan" ;

11. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam menerapkan hukum terhadap menilai Pemohon/ Pembanding/Tergugat II tidak melakukan tahapan nventarisasi tanah terlantar sebelum diterbitkan Surat Keputusan Objek *A quo* adalah suatu yang keliru, sebab Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II melaksanakan inventarisasi terhadap tanah-tanah terlantar, dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat.II pada awalnya mengacu pada petunjuk teknis sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 2 Tahun 1999, yang kemudian dari hasil inventarisasi diselaraskan dalam pelaksanaannya mengacu pada petunjuk teknis yang ada sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010, Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, sehingga Majelis Hakim pada tingkat *Judex Facti* telah nyata-nyata tidak menerapkan hukum atau telah salah membuat pertimbangan-pertimbangan hukum dalam perkara *a quo*.



Alasan Pemohon Kasasi II :

1 Dalam Eksepsi :

- a Mengenai Termohon Kasasi semula Terbanding / Penggugat tidak berkualitas ;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* jelas keliru dan sama sekali tidak memahami atau mempedomani substansi dari nilai-nilai Hukum Tanah Nasional i.c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria ;

Dalam ketentuan Pasal 15 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 ditegaskan bahwa : "memelihara tanah, termaksud menambah kesuburannya serta mencegah kerusakan adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah " ;

Ketentuan Pasal 15 ini berhubungan langsung dengan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang secara tegas menyatakan : "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Dalam Penjelasan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 angka II (4), fungsi sosial dari hak atas tanah dijelaskan : " hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara " ;

Konsekuensi hukum dengan tidak dipergunakan tanahnya sesuai dengan keadaan dan sifat dari pada haknya dikategorikan sebagai tanah yang ditelantarkan dan hal ini telah memperoleh pengaturan dalam ketentuan Pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menyatakan : "tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya ", sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 40 huruf "e" Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 : "Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan" demi hukum hak atas tanah tersebut menjadi hapus ;

Selain kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan bentuk dan sifat pemberian hak sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, kewajiban



pemegang hak atas tanah telah memperoleh pengaturan lebih lanjut sebagaimana dalam ketentuan Pasal 30

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu sebagai berikut :

"huruf b. : Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian dalam pemberiannya, dan huruf c : Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup" ;

Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 35 huruf e Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 konsekuensi hukum yang terjadi adalah hak atas tanah tersebut menjadi hapus, adapun isi yang tertuang dalam ketentuan Pasal 35 huruf e Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa : "Hak Guna Bangunan hapus karena diterlantarkan" ;

Secara teknis, mekanisme pengaturan tanah terlantar oleh Pemerintah telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Dalam ketentuan Pasal 2 telah ditegaskan : "Objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya " ;

Pengertian Tanah Terlantar menurut ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.4 Tahun 2010 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar adalah : "Tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya ;

Oleh karena itu, dengan mempedomani ketentuan-ketentuan atau peraturan yang berlaku dan dengan memperhatikan fakta fisik yang terjadi dilapangan, dimana secara nyata bahwa bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 22,23 dan 24/Desa Cikoneng dengan pemegang hak PT. Pondok Kalimaya Putih tidak tampak adanya kegiatan-kegiatan pemanfaatan serta penggunaan tanah yang sesuai



dengan keputusan pemberian haknya sebagaimana telah diamanatkan, maka secara tegas

telah terjadi penelantaran yang dilakukan pihak PT. Pondok Kalimaya Putih, sehingga penerbitkan keputusan objek perkara i.c. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tanggal 18 Januari 2012 No. 1/PTT-HGB/BPN RI/2012, No. 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 dan No. 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 secara nyata tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga menjadi jelas bahwa berdasarkan keputusan objek perkara tersebut Termohon Kasasi i.c. PT. Kalimaya Putih tidak mempunyai legalitas dalam mengajukan gugatan *a quo* ;

b Mengenai Gugatan Kurang Pihak.

Pemohon Kasasi tetap berpendirian bahwa meskipun permohonan intervensi yang diajukan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten untuk dapat turut sebagai pihak telah dinyatakan ditolak, menurut hemat kami pertimbangan hukum tersebut tidak tepat, hal itu karena untuk dapat lebih memperjelas serta menunjukkan objektivitas dalam pemeriksaan perkara ini tentunya sangat beralasan apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten diikutsertakan, hal itu karena seluruh proses pelaksanaan kegiatan sampai dengan usulan atau rekomendasi penetapan tanah terlantar Hak Guna Bangunan No. 22, 23 dan 24 Desa Cikoneng dilaksanakan oleh unsur Panitia C maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten ;

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "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 konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka keputusan tata usaha negara mengandung unsur :

- Penetapan tertulis;
- Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara;
- Berisi tindakan hukum;



- Bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum ;
Oleh karena itu, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tanggal 18 Januari 2012 No. 1/PTT-HGB/BPN RI/2012, No. 2/PTT- HGB/BPN RI/2012 dan No. 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 tidak akan konkrit tanpa ada tindakan hukum antara lain usulan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten ;

Dengan tidak diikutsertakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten sebagai pihak secara jelas menunjukkan gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak. Jika Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tidak perlu diikutsertakan dengan pertimbangan tidak memenuhi unsur Konkrit, Individual dan Final sebagaimana diatur dalam Pasal I angka 9 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hal ini dapat dikatakan proses pemeriksaan perkara *a quo* sebatas untuk melaksanakan dari segi legal formal, namun tidak memperhatikan sisi lain yaitu pemahaman utuh terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (asas kepastian hukum; tertib penyelenggara; keterbukaan; proporsionalitas; profesionalitas serta akuntabilitas) guna memberikan kesempatan bagi rangkaian Pejabat Tata Usaha Negara untuk turut sebagai pihak dalam rangka memperjelas kebenaran dalam proses penerbitan suatu Keputusan Pajabat Tata Usaha Negara ;

2. Dalam Pokok Perkara :

a) Mengenai Tahapan Inventarisasi Tanah Terlantar ;

- Pertimbangan hukum *Judex Facti* dapat dikatakan tidak mendasarkan penilaiannya pada bukti-bukti lain yang telah diajukan khususnya sebagaimana dalam bukti T.II-17 dan T.II-18 berupa peta penggunaan dan pemanfaatan tanah serta peta perolehan/ penguasaan tanah, dimana secara jelas dapat diperoleh satu gambaran mengenai pemanfaatan tanah Hak Guna Bangunan No.22, No. 23 dan No. 24/Cikoneng yang dilakukan oleh PT. Pondok Kalimaya Putih. Jika dilihat secara utuh ketentuan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.4 Tahun 2010 arti kalimat "informasi tanah terindikasi terlantar diperoleh dari ... " tidak secara baku dipahami wajib didasarkan pada adanya laporan yang disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, artinya Kantor Wilayah



Badan Pertanahan Nasional juga mempunyai kewenangan sebagaimana dijelaskan pada Pasal 4 untuk melakukan pengumpulan data yang berkaitan dengan tahapan inventarisasi tanah terindikasi terlantar ;

- Pertimbangan hukum *Judex Facti* yang demikian pun menunjukkan adanya kesalahan dalam memberikan penilaian terhadap bukti-bukti yang telah diajukan dengan tidak mendasarkan atau mengkaitkannya dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) huruf c di mana substansi dari isi pasal tersebut tugas Panitia C antara lain meminta kepada pemegang hak untuk memberikan keterangan atau data yang diperlukan selama proses pelaksanaan penertiban tanah terlantar ;
- Terhadap pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan tidak tersedianya Lampiran 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 2010, perlu kiranya disampaikan bahwa Lampiran 1 merupakan kumpulan atau registrasi induk sebagai basis data atas suatu hak atas tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar yang akan dijadikan sebagai objek pelaksanaan penertiban tanah terlantar yang berada dalam satu wilayah administrasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau dengan kata lain dapat dikatakan sebagai data internal, sehingga menjadi jelas bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut tidak benar ;

b) Mengenai Tahapan Identifikasi dan Penelitian ;

- Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 2010 dijelaskan tugas Kepala Kantor Wilayah BPN melaksanakan inventarisasi tanah terindikasi terlantar, jika dipahami isi dari ketentuan Pasal tersebut, secara jelas terdapat satu perbedaan yang tegas antara tugas Kepala Kantor Wilayah BPN dengan Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Panitia C sebagaimana diatur dalam Pasal 10. Berpangkal pada adanya pemisahan tugas tersebut maka dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan proses inventarisasi tanah terindikasi terlantar dilakukan semata mata berdasarkan pada pelaksanaan rutin tugas pokok dan fungsi organisasi Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu tidak tepat jika *Judex Facti* menghubungkan proses identifikasi tanah terindikasi terlantar sebagai satu kesatuan atau rangkaian dengan tugas Panitia C, dalam pengertian pelaksanaan proses identifikasi tanah terindikasi terlantar dapat dilaksanakan oleh petugas



Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten yang berwenang pada bidang tersebut sebagai kegiatan rutin tugas pokok dan fungsi Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten ;

- Terhadap pelaksanaan identifikasi dan penelitian tersebut tidak terjadi satu kesalahan. Jika dilihat pemberitahuan yang ditujukan kepada PT. Pondok Kalimaya Putih sebagaimana dalam surat No. 941/16-36/VI/2010 tanggal 30 Juni 2010 dimana proses identifikasi dan penelitian akan dilaksanakan pada tanggal 8 sampai dengan 11 Juli 2010, namun Berita Acara Identifikasi dan Penelitian Tanah Hak Guna Bangunan Yang Terindikasi Terlantar No. 1/BA-500/VII/2010 ditanda tangani pada tanggal 9 Juli 2010 dan Berita Acara Identifikasi dan Penelitian Tanah Hak Guna Bangunan Yang Terindikasi Terlantar No. 2/BA-500/VII/2010 ditanda tangani pada tanggal 11 Juli 2010 hal itu tidak menjadi persoalan. Demikian karena berita acara tersebut dibuat berdasarkan atau pada saat akhir dilakukannya proses identifikasi dan penelitian ;

Jika dicermati kedua berita acara tersebut telah dilakukan pemisahan kedalam dua bagian, maka oleh karenanya tidak dapat dipermasalahkan proses pembuatan penandatanganan kedua berita acara dimaksud, dalam pengertian proses identifikasi dan penelitian telah dilaksanakan sebelum dibuat atau ditanda tangannya kedua berita acara. Dapat menjadi permasalahan apabila kedua berita acara tersebut dibuat dan ditanda tangani diluar dari batas waktu dilaksanakannya proses identifikasi dan penelitian yaitu pada tanggal 8 sampai 11 Juli 2010 ;

- Mengenai pertimbangan *Judex Facti* yang mempermasalahkan ketiadaan laporan hasil akhir proses identifikasi dan penelitian terhadap Hak Guna Bangunan No. 24/Cikoneng tidak lah menjadi suatu pertimbangan hukum yang substansi, dikatakan demikian karena secara faktual berdasarkan bukti bukti yang telah disampaikan dan terlebih *Judex Facti* mengakui adanya laporan hasil akhir proses identifikasi dan penelitian atas Hak Guna Bangunan No. 21, 22 dan 23/Cikoneng dipertegas dengan adanya berita acara hasil identifikasi dan penelitian sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Identifikasi dan Penelitian Tanah Hak Guna Bangunan Yang Terindikasi Terlantar No. I/BA-500/VII/2010 ditanda tangani pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Juli 2010 dan Berita Acara Identifikasi dan Penelitian Tanah Hak Guna Bangunan Yang Terindikasi Terlantar No. 2/BA-500/VII/2010 ditanda tangani pada tanggal 11 Juli 2010, maka secara nyata tahapan yang sesungguhnya yaitu identifikasi dan penelitian memang senyatanya ada. oleh karena itu kurang tepat jika *Judex Facti* mempertimbangkan fakta ini ;

c Mengenai Tahapan Peringatan dan Pemberitahuan ;

Terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang demikian, Pemohon Kasasi sangat keberatan, pertimbangan hukum tersebut diambil dan di buat oleh *Judex Facti* tidak berdasarkan pada fakta yang sudah diajukan sebagai bukti. Berdasarkan bukti bukti yang disampaikan secara nyata dan jelas terlihat bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tanggal 11 Mei 2010 No. 730a/16-36/V/2010 dan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten tanggal 9 Juli 2010 No. 1000/16-36/VII/2010, serta berdasarkan pada surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten tanggal 20 Juli 2010 No.1035/16-36/VII/2010; tanggal 22 Juli 2010 No. 1074/16-36/VII/2010; tanggal 12 Agustus 2010 No. 1157/16-36/VIII/2010 dan tanggal 22 September 2010 No. 1316/500-36/IX/2010 yang pada intinya meminta penjelasan mengenai kebenaran alamat PT. Pondok Kalimaya Putih kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia cq. Direktorat Jenderal Administrasi Umum, serta berpedoman pada Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia cq. Direktorat Jenderal Administrasi Umum cq. Surat Direktur Perdata sebagaimana dalam Surat tanggal 29 September 2010 No. AHU .2-AH.0 1.09-7428 yang pada intinya menjelaskan alamat PT. Pondok Kalimaya Putih berada di Jl. Tanah Abang II No. 43, Petojo Selatan, Gambir, Jakarta Pusat, menjadi benar secara hukum bahwa tindakan Pemohon Kasasi dengan membuat surat peringatan sesuai dengan apa yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.4 Tahun 2010 ;

Bahwa dengan berpedoman pada alasan-alasan yang menjadi dasar keberatan Pemohon Kasasi, maka seera hukum proses penerbitan Keputusan objek perkara i.c. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI tanggal 18 Januari 2012 No. I/PTT-HGB/BPN RI/2012, No. 2/PTT-HGB/BPN RI/2012 dan No. 3/PTT-HGB/BPN RI/2012 telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan



sejalan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan terhadap status tanah Hak Guna Bangunan No. 22, 23 dan 24/Cikoneng atas nama PT. Pondok Kalimaya Putih secara materill tetap sebagai tanah terlantar dan hal itu terjadi karena hukum ;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Kasasi I dan II tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, lagi pula 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 dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

Bahwa objek sengketa secara prosedural telah diterbitkan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERANG dan Pemohon Kassi II : KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolakny permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi I dan II dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam 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 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 KABUPATEN SERANG dan Pemohon Kassi II : KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2013 oleh Dr. H. Imam Soebechi, SH. MH., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, SH. MH. dan Dr. Irfan Fachruddin, SH. CN., 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 Rafmiwan Murianeti, SH. MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

H. Yulius, SH. MH.

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, SH. CN.

K e t u a :

ttd.

Dr. H. Imam Soebechi, SH. MH.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i..... Rp. 5.000,-

3. Administrasi Kasasi Rp. 489.000,-

Jumlah : Rp. 500.000,-

Panitera-Pengganti :

ttd.

Rafmiwan Murianeti, SH., MH.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

ASHADI, SH.

NIP. : 220 000 754



Panitera-Pengganti :

ttd.

Rafmiwan Murianeti, SH. MH.