



PUTUSAN

Nomor : 55/G/2021/PTUN-SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang dilaksanakan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:

PT. ICLINDO SISTIM, Suatu Perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Pintu Air II Nomor 62, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat. Dalam hal ini diwakili oleh **RADIUS CHRISTANTO**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. ICLINDO SISTIM, bertempat tinggal di Komplek Mikasa Blo E Nomor 2A, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setia Budi, Kota Jakarta Selatan.

Dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2021 kepada :

1. Erdia Christina, S.H., M.H.
2. Budi Wahyudiono, S.H., M.H.
3. Winter Situmorang, S.H., M.H.
4. Fadhilatul Fitria, S.H.

Kesemuanya warga negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada EFATA LAW FIRM, berkantor di Jalan Cideng Timur Nomor 55, Jakarta Pusat 10160;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT;**

M E L A W A N

Halaman 1 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN,

Berkedudukan di Jalan Letnan Soetopo, Lingkar Timur BSD, Rawa Mekar Jaya, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 581.1/SKU-36.73.mp.02.02/IX/2021 tanggal 13 September 2021 memberi kuasa kepada :

1. Asep Sarip Hidayat, S.H.
2. Amrinif, S.H.
3. Novita Elisabeth Pardede, S.H.
4. Dayinta Citra Sintaresmi, S.H.

Kesemuanya warga negara Indonesia, berkedudukan di Jalan Letnan Soetopo, Lingkar Timur BSD, Rawa Mekar Jaya, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15310;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca dan menelaah :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 55/PEN-DIS/2021/PTUN.SRG, tanggal 13 Agustus 2021 tentang Penetapan Lolos Dismissal Proses;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 55/PEN-MH//2021/PTUN-SRG, tanggal 13 Agustus 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 55/PEN-PPJS/2021/PTUN-SRG, tanggal 13 Agustus 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 55/PEN-PP//2021/PTUN-SRG, tanggal 18 Agustus 2021 tentang hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 55/PEN-HS/2021/PTUN-SRG, tanggal 7 September 2021 tentang Penetapan hari dan tanggal Persidangan;

Halaman 2 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Penetapan Plh.Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 55/PEN-PPJS/2021/PTUN-SRG, tanggal 2 Desember 2021 tentang Penunjukan Kembali Panitera Pengganti;
7. Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang diajukan dalam persidangan ;
8. Telah mendengar keterangan-keterangan saksi Para Pihak yang diajukan dalam persidangan ;
9. Telah membaca berkas perkara Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya;
10. Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 10 Agustus 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 12 Agustus 2021 dibawah register perkara Nomor 55/G/2021/PTUN-SRG sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 7 September 2021 yang mengemukakan alasan-alasan sebagai beriku :

Adapun Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini diajukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

A. TENTANG OBJEK GUGATAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara aquo adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara dari Tergugat, berupa: Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok

Halaman 3 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN.

B. KEWENANGAN PENGADILAN

2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan:

“9. 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 perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

sehingga objek Gugatan aquo merupakan bagian dari yuridiksi Pengadilan Tata Usaha Negara.

3. Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN merupakan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 (**“UU Peratun”**) tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

“3. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Halaman 4 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara aquo yaitu:

- a. Suatu penetapan tertulis, yakni berupa Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN.
- b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yakni Sertipikat yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan).
- c. Bersifat konkret, yakni berupa surat keputusan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN.
- d. Bersifat individual, yakni keputusan tersebut ditujukan kepada individu yang dalam hal ini yaitu ARIEF BUDIMAN.
- e. Bersifat final, yakni terbitnya Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN sudah definitive terhadap ARIEF BUDIMAN dan menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan hal tersebut, nyata bahwa Surat Keputusan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN adalah

Halaman 5 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Tata Usaha Negara yang tertulis dan diterbitkan oleh Tergugat dan bersifat konkret, individual dan final sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 3 Peratun.

C. TENTANG KEPENTINGAN PENGGUGAT

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN berada diatas tanah milik Penggugat sebagaimana Akta Pelepasan Hak Nomor 14 tanggal 16 Desember 2019 dibuat oleh dan dihadapan Notaris RADEN YUDI HERMAWAN, S.H., M.Kn sehingga menyebabkan kepentingan Penggugat dirugikan karena kehilangan kepastian hukum atas tanah miliknya sendiri sebagaimana tanah tersebut **berada dalam penguasaan Penggugat.**
5. Bahwa pada saat Penggugat membeli bidang tanah milik Penggugat tersebut juga disertakan Surat Keterangan baik dari penjual maupun instansi Kelurahan bahwasannya tanah yang dibeli oleh Penggugat:
 - Tidak dalam sengketa
 - Tidak dalam jaminan
 - Tidak diperjualbelikan kepada siapapun
 - Belum diSertipikatkan
6. Bahwa nyatanya pemilik Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN pernah menyatakan bahwa letak tanah miliknya bukan berada diatas tanah Penggugat.
7. Bahwa ketika Penggugat akan mengajukan pensertipikatan senyatanya tidak dapat dilaksanakan karena diatas tanah milik Penggugat telah ada Sertipikat Hak Milik atas nama ARIEF BUDIMAN padahal tanah dimaksud

Halaman 6 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada pada objek yang berbeda sehingga Penggugat selaku pihak yang dirugikan kepentingannya akibat terbitnya Sertipikat *in litis* memiliki hak/kapasitas untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap Sertipikat tersebut.

8. Bahwa demi hukum Penggugat harus dilindungi dan dijamin dari segala gangguan pihak manapun juga diatas tanah miliknya sendiri yang dibeli dengan itikad baik dan dengan prinsip kehati-hatian membeli sebidang tanah dimaksud.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas Penggugat selaku pihak yang dirugikan kepentingannya akibat terbitnya sertipikat *in litis* memiliki hak/kapasitas untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap sertipikat tersebut.

D. TENTANG TENGGANG WAKTU GUGAT

9. Bahwa Gugatan *a quo* diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 55 UU Peratun yang menyatakan:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”

10. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan informasi adanya Sertipikat diatas tanah Penggugat, maka pada tanggal 17 November 2020, Penggugat mengajukan upaya administrastif dengan melayangkan Surat Keberatan Atas Pemetaan Hak Milik Nomor 474 Pondok Cabe Udik (selanjutnya disebut “Surat Keberatan”).

11. Bahwa setelah Penggugat memasukkan Surat Keberatan, nyatanya Tergugat melakukan mediasi yang tidak memberikan kepastian atas permasalahan Penggugat, justru pemilik sertipikat Hak Milik Nomor 474 Pondok Cabe menyatakan bahwa tanah miliknya tidak berada diatas tanah Penggugat.

Halaman 7 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Penggugat merasa kepentingannya dirugikan yaitu setelah menerima Surat Nomor: MP.01.01/583-36.73/V/2021 tanggal 18 Mei 2021 Perihal Pemberitahuan Penanganan Perkara ("**Surat Tergugat**") dimana dalam surat tersebut tidak memberikan satu kepastian terhadap hak dan kepentingan Penggugat yang sebelumnya telah Tergugat mediasikan juga kepada pemilik Sertipikat aquo.

13. Bahwa Surat Tergugat tersebut justru tidak memberikan suatu keputusan akan kepastian hak-hak Penggugat namun justru menyarankan untuk menempuh upaya lain padahal Penggugat berharap Tergugat dapat memberikan keputusan akan permasalahan ini.

Adapun Surat Tergugat menyatakan :

"..Selanjutnya kepada para pihak yang memiliki kepentingan atas tanah dimaksud disarankan untuk menempuh upaya lain diluar Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan."

Berdasarkan hal tersebut, nyata bahwa **Tergugat tidak memberikan kepastian hukum** terhadap kepentingan Penggugat tetapi justru memberikan saran untuk menempuh upaya lain sehingga Penggugat merasa kepentingannya dirugikan pada saat Tergugat tidak memberikan kepastian hukum terhadap permasalahan Penggugat yaitu melalui Surat Tergugat tersebut.

14. Bahwa oleh karenanya tenggang waktu pengajuan Gugatan aquo masih dalam kurun waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 UU Peratun jo. Romawi V tenggang waktu (Pasal 55) Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 (SEMA No.2/1991) tentang petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam UU Peratun, sebagaimana kutipan dan faktanya sebagai berikut:

a. Posisi Penggugat bukan pihak yang dituju oleh keputusan Tata Usaha Negara Objek sengketa, karenanya jangka waktu pengajuan gugatan

Halaman 8 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo dihitung sejak saat penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh TUN Objek sengketa *in litis* dan mengetahui adanya Keputusan TUN Objek sengketa *in litis* tersebut, sebagaimana bunyi point 3 Romawi V SEMA No. 2/1991:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat itu merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut”.

Dalam hal ini, tidak adanya kepastian hukum terhadap kepentingan Penggugat dan justru menyarankan untuk menempuh upaya lain sebagaimana Surat Tergugat, halmana menjadi titik tolak dimana Penggugat merasa kepentingan Penggugat dirugikan oleh Tergugat.

b. Adapun Surat Tergugat tersebut tidak memuat kebijakan/keputusan Tergugat terhadap kepentingan Penggugat hingga gugatan *a quo* didaftarkan.

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, yang menyebutkan sebagai berikut :

“pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan dipengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya”

Berdasarkan teori penerimaan (*Ontvangsttheorie*) Pasal 55 UU Peratun jo point 3 Romawi V SEMA No.2/1991 jo Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018, pendaftaran gugatan *a quo* di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada masih

Halaman 9 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tenggang waktu 90 (*sembilan puluh*) hari terhitung sejak Penggugat menerima dan mengetahui isi Surat Tergugat Nomor: MP.01.01/583-36.73/V/2021 tanggal 18 Mei 2021 Perihal Pemberitahuan Penanganan Perkara

E. DASAR GUGATAN

16. Bahwa Penggugat adalah **pihak pembeli** dalam jual beli yang dilaksanakan oleh dan diantara Penggugat dan SA'AD F.S sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 23 yang dibuat dihadapan RADEN YUDI HERMAWAN, SH., Mkn, Notaris di Kota Tangerang pada tanggal 30 Mei 2017 (selanjutnya disebut "PPJB") atas obyek sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Persil Nomor 21.D.I, Blok 010, Kohir Nomor C asal Nomor 530, seluas $\pm 492\text{m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Sumadi
- Timur : Tanah Ghozali
- Selatan : Tanah Jalan
- Barat : Tanah W. Sahlan

terletak di Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten (selanjutnya disebut "**Tanah Aquo**").

17. Bahwa asal muasal, **Tanah Aquo** sebelum dibeli dan beralih kepada Penggugat, telah terdapat dua kali peralihan yakni:

- Pada Tahun **1965**, sebagaimana Akta Jual Beli No **522/Agr/1965** oleh dan diantara OEY KIM HONG selaku PENJUAL dan HERMAN selaku PEMBELI;
- Pada Tahun **2013**, sebagaimana oleh HERMAN (*penjual*) beralih kepemilikan kepada **SA'AD. F.S** (*pembeli*) dengan Akta Jual Beli No. **204/Kec.Pamulang/2013** tanggal 27 Maret 2013 dihadapan PPAT DRS.SUHENDAR di Pamulang, Kota Tangerang.

Halaman 10 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta-akta mana telah ditunjukkan dihadapan Notaris RADEN YUDI HERMAWAN, SH., Mkn, pada saat Penggugat melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa.

18. Bahwa sampai pada saat dilaksanakannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Tanah Aquo pada tanggal 30 Mei 2017, Tanah Aquo belum berSertipikat berdasarkan Surat Keterangan Nomor Register: 594.4/204.Kec.Plg/2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Cabe Udik dan diketahui oleh Camat Kecamatan Pamulang tertanggal 15 Agustus 2012.

19. Bahwa telah terjadi pelepasan hak sebagaimana Akta Pelepasan Hak Nomor 14 tanggal 16 Desember 2019 dibuat oleh dan dihadapan Notaris RADEN YUDI HERMAWAN, S.H., M.Kn atas tanah milik Penggugat sebagaimana Jual Beli berdasarkan PPJB angka 6 tersebut diatas.

20. Bahwa penerbitan sertipikat senyatanya bertentangan dengan peraturan Perundang-Undangan, mengingat:

- a. Tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat *in litis* adalah tindakan yang ceroboh dan tidak hati-hati serta tidak mengindahkan syarat-syarat yang diatur dalam ketentuan BAB II Pengukuran, Pemetaan dan Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Permendagri No. 5 tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;
- b. Selain duta yuridis, disetiap penerbitan sertipikat seharusnya disesuaikan dengan data fisik, maksudnya agar tidak terjadi *error in subject* (kekeliruan pemilik sebenarnya) dan *error in objecto* (kekeliruan letak bidang tanahnya). Hal ini beralasan, dikarenakan lokasi tanahnya secara fisik masih tetap dengan penguasaan Penggugat;

Halaman 11 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tindakan Tergugat menerbitkan sertipikat *in litis*, jelas terlihat Tergugat dengan sengaja tidak mengindahkan bahkan mengabaikan ketentuan perundang-undangan.

21. Bahwa penerbitan sertipikat senyatanya bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, mengingat:

- a. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan sertipikat *in litis* yang **Cacat Hukum Administratif** merupakan bukti hukum yang sah bahwa Tergugat TELAH MELANGGAR prosedur Pendaftaran Tanah, Pemberian Hak Atas Tanah, dan Penerbitan Setifikat Hak Atas Tanah yang diatur secara khusus dalam UUPA jo. Tanah PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) PERMENDAGRI No. 5 tahun 1973 jjs. PP No. 24/1997 jo. PMA No. 3/1997, hal mana jelas terbukti: Telah melanggar Asas Kepastian Hukum Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA") yang menyatakan:

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.."

Lebih lanjut asas kepastian hukum tersebut juga ditegaskan lagi dalam Pasal 4 ayat (1) PP No. 24/1997 jo. Pasal 3 huruf a PP No. 24/1997, yang menyatakan:

"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan Sertipikat hak atas tanah".

- b. Bahwa berdasarkan pengertian Asas Kepastian Hukum tersebut, dihubungkan dengan pelanggaran-pelanggaran atas peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan nasional tersebut di

Halaman 12 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, maka tidak dapat dibantah bahwa tindakan Tergugat menerbitkan sertipikat *in litis* terbukti sebagai tindakan yang telah melanggar Asas Kepastian Hukum, karena Tergugat terbukti tidak melandaskan penerbitan keputusannya selaku Penyelenggara Negara kepada supremasi hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- c. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang tanah dalam sertipikat *in litis* secara hukum dilindungi oleh karena Penggugat memperolehnya melalui jual beli dan belum pernah diterbitkan sertipikat sehingga Penggugat selaku satu-satunya pemilik sah tanah bersangkutan, secara hukum harus dilindungi dan dijamin hak-haknya untuk dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah bersangkutan dengan leluasa, nyaman dan aman dari segala gangguan pihak manapun dan atas alasan apapun juga. Akan tetapi dengan diterbitkannya sertipikat *in litis* oleh Tergugat, hak untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah milik Penggugat telah terganggu dan terlanggar.
- d. Bahwa tindakan Tergugat telah melanggar prinsip-prinsip dalam prosedur Pendaftaran tanah, khususnya ketentuan-ketentuan mengenai Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik, termasuk ketentuan Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah sebagaimana di atur pada Bagian Kedua Paragraph 3 Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 PP 24/1997 jo. Pasal 19 ayat (1) PMA No. 3/1997, setidaknya telah terjadi cacat hukum atas proses pendaftaran tanah dalam menerbitkan sertipikat *in litis*, karena Tergugat HARUS, setidaknya:

Halaman 13 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melibatkan, memanggil, mengundang, dan/atau memberitahu secara resmi dan/atau secara patut pihak-pihak yang berkepentingan termasuk SELURUH PEMEGANG BATAS;
- Memasang atau menempatkan tanda batas DI SETIAP SUDUT bidang tanah;
- Memperhatikan batas-batas bidang tanah yang telah terdaftar, memperhatikan surat ukur atau gambar situasi bidang tanah yang bersangkutan;
- Meminta persetujuan pihak-pihak berkepentingan termasuk seluruh pemegang batas sekeliling bidang tanah bersangkutan, apalagi pemegang batas yang tanahnya telah terdaftar lebih dahulu;
- Membuat Berita Acara penetapan batas dan/atau pengukuran yang ditanda tangani oleh pihak berkepentingan termasuk SELURUH PEMEGANG BATAS di sekeliling bidang tanah bersangkutan.

22. Bahwa Tergugat telah nyata-nyata melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya melanggar Asas Kepastian Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) UU Peraturan dan Penjasannya jo Pasal 3 Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme ("UU KKN"). Hal ini dikarenakan, bagaimana mungkin Tergugat dapat menerbitkan *in litis*, padahal tanah yang dimaksud dalam Keputusan *in litis* tersebut secara hukum merupakan milik Penggugat, terlepas atas tanah tersebut belum pernah diterbitkan sertipikat hak atas tanah dalam sertipikat *in litis* belum pernah dialihkan kepada pihak manapun.

23. Bahwa Tergugat juga telah melanggar **Asas Kecermatan**, dimana Asas ini menghendaki agar pemerintah atau pejabat administrasi Negara bertindak

Halaman 14 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cermat dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara. Dalam hal ini, penerbitan sertipikat *in litis* jelas tidak mengindahkan Asas Kecermatan tersebut. Hal ini dikarenakan, Tergugat yang semestinya bertindak cermat dan teliti ketika memeriksa dan mempelajari Data Fisik dan Data Yuridis dalam proses pendaftaran tanah untuk memberikan hak atas tanah dan pendaftaran tanah, terbukti telah tidak cermat dan gegabah menerbitkan Keputusan TUN Objek sengketa atau dalam hal ini sertipikat *in litis*. Ketidacermatan Tergugat tersebut terjadi karena Tergugat tidak sungguh-sungguh menjalankan ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP24/1997 jo. Pasal 19 ayat (1) huruf b PMA No. 3/1997 yang mensyaratkan Tergugat untuk melibatkan secara langsung pemilik tanah yang berbatasan dalam proses pendaftaran dan perolehan Sertipikat hak atas tanah sebagaimana Keputusan TUN Objek sengketa *in litis* Objek Gugatan tersebut.

24. Bahwa menurut Penggugat, penerbitan sertipikat *in litis* oleh Tergugat, selaku institusi yang berwenang dalam hal pendaftaran tanah dan pemberian hak atas tanah, juga telah melanggar **asas akuntabilitas**, dimana Asas akuntabilitas menggariskan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat. Dalam hal ini syarat harus dapat dipertanggungjawabkan mengandung konsekuensi bahwa Tergugat wajib selalu menjaga asas kehati-hatin dalam menerbitkan suatu keputusan Tata Usaha Negara dengan cara senantiasa memperhatikan, mematuhi serta berpedoman kepada prinsip-prinsip serta aturan-aturan hukum dalam setiap tindakan/kegiatan Tergugat.
25. Bahwa sikap Tergugat yang memutuskan untuk menerbitkan sertipikat *in litis* di atas tanah milik Penggugat, membuktikan bahwa Tergugat telah tidak hati-hati dalam mengeluarkan dan menerbitkan sertipikat *in litis*. Akibatnya

Halaman 15 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Tergugat tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan keadilan sehingga sertipikat *in litis* sudah seharusnya dinyatakan batal dan tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.

F. PETITUM

Berdasarkan fakta dan bukti adanya pelanggaran terhadap Peraturan Perundang-undangan di bidang pertanahan dan asas-asas umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena itu, kiranya sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia mengabulkan gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan berupa Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, luas 436 m² tercatat atas nama ARIEF BUDIMAN.
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat telah menyerahkan Jawabannya 28 September 2021 yang mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut : DALAM EKSEPSI

- A. KEWENANGAN ABSOLUT (PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO) ;

Halaman 16 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dari maksud dan tujuan dalam pengajuan surat gugatan Penggugat adalah mempersoalkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 474/Pondok Cabe Udik diterbitkan pada tanggal 25 September 1974, Gambar Situasi tanggal 01 September 2015 Nomor 828/Pondok Cabe Udik/2015 luas 436 m2 atas nama ARIEF BUDIMAN terletak di Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan;

Yang menurut dalil Penggugat sebagai Objek Perkara Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menjadi Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

2. Bahwa berdasarkan rumusan dalam Pasal 1 angka 10 Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setidaknya ada 3 (tiga) Unsur dari Sengketa tata usaha negara yaitu :

- 1) Permasalahan hukum yang disengketakan merupakan bidang tata usaha negara;
- 2) Subjek Hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai Tergugat,
- 3) Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara.

3. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat telah jelas bahwa sengketa ini timbul pada saat Penggugat akan mengajukan pensertipikatan yang tidak dapat dilaksanakan karena di atas tanah milik Penggugat telah terdapat objek sengketa a quo dan secara fisik lokasi tanahnya dalam penguasaan Penggugat. Hal tersebut menunjukkan bahwa pokok permasalahan yang dipermasalahkan oleh Penggugat

Halaman 17 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah mengenai penguasaan fisik dan kepemilikan atas tanah objek sengketa. Oleh sebab itu sudah sepatutnya/ seharusnya diperiksa dalam acara pemeriksaan pada peradilan umum.

4. Bahwa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Penggugat lebih mengarah pada hak keperdataan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang pokoknya *"Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*.

5. Bahwa Hal tersebut sejalan dengan Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor 6/WK.MA.Y/II/2020 tanggal 10 Februari 2020 Perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi objek sengketa di Lembaga Peradilan, pada angka 2 huruf b disebutkan sebagai berikut :

a. *Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang dari Badan Peradilan Umum;*

6. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa dalam perkara ini, karena dari permasalahan hukum yang sengketa a quo yang diajukan Penggugat, dari maksud dan tujuannya bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang

Halaman 18 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu, gugatan Penggugat, harus ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus in litis objek sengketa.

B. GUGATAN PENGGUGAT DALUARSA

1. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diketahui/diterimanya/diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;*
2. Bahwa menanggapi dalil Penggugat halaman Bahwa menanggapi dalil Penggugat halaman 4 sampai dengan 6 tentang Tenggang Waktu Gugat yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui kepentingan Penggugat dirugikan yaitu setelah menerima Surat Nomor MP.01.01/583-36.73/V/2021 yaitu tanggal 18 Mei 2021 adalah dalil yang tidak benar. Karena telah jelas bahwa Penggugat pernah menyampaikan surat kepada Tergugat mengenai objek sengketa tanggal 17 November 2020 perihal keberatan atas pemetaan Hak Milik Nomor 474/Pondok Cabe Udik;
3. Bahwa sebagai tindak lanjut permasalahan pada angka 2 (dua) di atas, Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan telah mengundang para pihak untuk dilakukan Klarifikasi dan Mediasi sebagai berikut:
 - a. Tanggal 29 Januari 2021 berdasarkan Surat Undangan No. 05/UND.36.73/MP.01.01/I/2021 tanggal 12 Januari 2021 dilakukan klarifikasi yang tidak dihadiri oleh pihak Arief Budiman maupun pihak Lyndia Dewiwaty Sugito tidak memenuhi undangan, yang dalam klarifikasi dimaksud akan di agendakan untuk pertemuan selanjutnya.

Halaman 19 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanggal 05 Maret 2021 Berdasarkan Surat Undangan No. 31/UND.36.73.MP.0101/II/2021 tanggal 24 Februari 2021 telah dilakukan Klarifikasi lanjutan dan mediasi yang dihadiri oleh Pihak Arief Budiman, Asroni selaku perwakilan dari PT. Iclindo, Irene selaku perwakilan dari Lydia Dewiwaty Sugito, Abdul Malik selaku perwakilan dari Kelurahan Pondok Cabe Udik. Pada gelar dimaksud tidak tercapai titik kesepakatan sehingga dilanjutkan dengan pengecekan lokasi bidang-bidang tanah yang dikuasi para pihak dan agar menghadirkan langsung pemegang Sertifikat Hak Milik No. 474/Pondok Cabe Udik atas nama Arief Budiman dan Sertifikat Hak Milik No. 1901/Pondok Cabe Udik atas nama Lydia Dewiwaty Sugito.
- c. Tanggal 29 Maret 2021 Berdasarkan Surat Undangan No. 49/UND.36.73.MP.0101/III/2021 tanggal 26 Maret 2021 telah dilakukan Klarifikasi lanjutan dan mediasi yang dihadiri oleh Pihak Arief Budiman. Pada gelar dimaksud keinginan dari pihak PT. Iclindo maupun Arief Budiman untuk penyelesaian secara musyawarah mufakat serta pihak Arief Budiman memberikan syarat penawaran yang akan diajukan oleh PT. Iclindo dengan nilai yang patut sehingga akan di agendakan untuk pertemuan selanjutnya.
- d. Tanggal 12 April 2021 Berdasarkan Surat Undangan No. 58/UND.36.73.MP.0101/IV/2021 tanggal 9 April 2021 telah dilakukan Klarifikasi lanjutan dan mediasi yang dihadiri oleh pihak Arief Budiman dan Amroni selaku perwakilan dari PT. Iclindo Sistem. Pada gelar dimaksud pihak Arief Budiman meminta proposal penawaran dari pihak PT. Iclindo System dan disarankan oleh pimpinan mediasi berkoordinasi langsung para pihak dan apabila sudah ada kesepakatan agar dibuatkan SPH nya dan disampaikan ke pihak BPN Tangerang Selatan. Namun berselang 1 (satu) minggu, kami

Halaman 20 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan pesan melalui Whatsapp dari Arief Budiman yang pada intinya tidak bersedia untuk di mediasikan lagi.

4. Bahwa berdasarkan penjelasan pada angka 2 dan 3 di atas, jika dihitung diketahuinya objek sengketa sampai dengan diajukannya gugatan perkara a quo adalah lewat dari 90 hari sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga telah melampaui batas waktu pengajuan gugatan/telah daluarsa;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terhadap pengajuan surat gugatan objek sengketa, oleh Penggugat telah melampaui batas jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang – Undang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon dengan hormat, agar sudi kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Sengketa a quo, berkenan untuk menerima Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

C. Gugatan Penggugat Obscuur Libel (Gugatan Kabur)

1. Bahwa mencermati posita gugatan Penggugat yang lebih menitikberatkan pada sengketa keperdataan atas kepemilikan objek sengketa, oleh karena itu gugatan Penggugat yang memohon untuk membatalkan Sertipikat objek sengketa menjadi kabur karena posita gugatan penggugat tidak sejalan dengan petitum yang dimohonkan;
2. Bahwa apabila merujuk dari dalil dalam posita gugatan Penggugat dan berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, seharusnya kuasa hukum Penggugat mengetahui mana yang disebut dengan adanya Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang

Halaman 21 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara dan mana yang disebut dengan sengketa hak keperdataan atas kepemilikan tanah;

3. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak dapat menunjukkan duduk permasalahan yang terang dan jelas dan tidak didukung dengan adanya fakta-fakta hukum kebenaran adanya permasalahan batas secara administratif antara kedua bidang tanah tersebut, dan pada saat mediasi di Kantor Tergugat terkonfirmasi bahwa pada bidang tanah objek sengketa telah terbit juga Sertipikat Hak Milik Nomor 1901/Pondok Cabe Udik tercatat atas nama Lydia Dewywyaty Sugito. Bahwa adanya klaim overlapping dari Penggugat tersebut seharusnya didukung dengan bukti hasil pengukuran yang dituangkan dalam Berita Acara sesuai Pasal 18 ayat (4) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah;
4. Bahwa demikian pula dengan klaim Penggugat atas objek sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 23 Tanggal 30 Mei 2017 atas sebidang tanah nilik adat Girik C Persil Nomor 21 D I Blok 010 Kohir Nomor C asal Nomor 530, yang mana Penggugat tidak menyampaikan data secara jelas batasan mana dan luasan yang tumpang tindih dengan objek sengketa, maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur;
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat dengan ini memohon dengan segala hormat, agar kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Perkara Sengketa ini, berkenan untuk menerima Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima sehingga untuk itu Gugatan Penggugat jelas menjadi kabur atau tidak jelas, sehingga untuk gugatan Penggugat

Halaman 22 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut untuk ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat dengan ini memohon dengan segala hormat, agar kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Perkara Sengketa ini, berkenan untuk menerima Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini.

II. DALAM POKOK SENGKETA

1. Bahwa segala apa yang tercantum dalam Eksepsi diatur secara mutatis-mutandis, untuk itu dianggap telah termuat dalam pokok sengketa ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa dalam pokok perkara penggugat menganggap bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan mengenai pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 10 Tahun 1961 pada pokoknya dalam rangka pendaftaran tanah telah terjadi cacat hukum dalam proses pendaftarannya dan diperlukan persetujuan oleh Pemegang Hak atas tanah yang bersangkutan dan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
4. Bahwa mencermati dalil Penggugat sebagaimana pada halaman 6 sampai dengan halaman 8 tentang penerbitan sertipikat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah pemahaman yang keliru, karena sengketa dimaksud timbul pada saat Penggugat merasa kepentingannya dirugikan karena ketika Penggugat mengajukan pensertipikatan tidak dapat dilaksanakan karena di atas tanah milik Penggugat telah ada sertipikat objek sengketa, yang mana Sdr. Arief Budiman memperoleh tanah objek sengketa berdasarkan jual beli yang peralihannya didaftarkan ke Kantor Tergugat sehingga dalam proses

Halaman 23 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftarannya dalam prosedur dan ketentuannya tidak disyaratkan adanya persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Oleh karena itu Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak melanggar aturan maupun ketentuan yang berlaku.

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil Penggugat dalam gugatannya adalah patut untuk ditolak sebab dari esensi permasalahan hukum yang disengketakan Penggugat bukan permasalahan ranah sengketa hukum tata administrasi negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, tetapi substansi permasalahan yang sesungguhnya merupakan hak keperdataan atas kepemilikan tanah Penggugat, yang seharusnya diajukan pada peradilan umum/merupakan domain Peradilan Umum.
6. Bahwa pokok substansi dari gugatan Penggugat dan berdasarkan fakta hukum yang terkait (relevan), maka pokok sengketa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Penggugat lebih mengarah pada sengketa hak keperdataan dan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 dan Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor 6/WK.MA.Y/III/2020 tanggal 10 Februari 2020 Perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi objek sengketa di Lembaga Peradilan;
7. Bahwa dalil Penggugat mengenai objek sengketa telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah dalil yang patut untuk ditolak karena dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai

Halaman 24 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku karena dalam proses pendaftaran peralihan hak tidak disyaratkan adanya pemeriksaan tanah dan persetujuan tetangga batas, sehingga tidak ada alasan Tergugat untuk tidak menerbitkan objek sengketa.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Sengketa :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan perkara ini;

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 12 Oktober 2021 dan selanjutnya atas Replik Penggugat, Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 19 Oktober 2021 selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa foto copy surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya dan telah dilegalisir di kantor Pos, sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 sebagai berikut :

1. P - 1 : Akta Pelelasan Hak Nomor 14 tanggal 16 Desember 2019;
(fotokopi sesuai dengan salinan);
2. P - 2 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 23 yang

Halaman 25 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Raden Yudi Hermawan, SH., Mkn Notaris di Kota Tangerang pada tanggal 30 Mei 2017; (fotokopi sesuai dengan salinan);

3. P - 3 : Akta Jual Beli No.522/Agr/1965; 204/Kec. Pamulang/2013 tanggal 27 maret 2013; (sesuai dengan asli);
4. P - 4 : Akta Jual Beli 204/Kec. Pamulang/2013 tanggal 27 maret 2013; (foto copy sesuai dengan salinan); (fotokopi sesuai dengan salinan);
5. P - 5 : Surat keberatan atas Pemetaan hak Mlik Nomor 474 Pondok Cabe Udik; (fotokopi dari fotokopi);
6. P - 6 : Surat Nomor MP.01.01/583-36.73/V/2021 tanggal 18 Mei 2021 perihal Pemberitahuan Penanganan Perkara; (sesuai dengan asli);
7. P - 7 : Peta Persil Desa; (sesuai dengan asli);
8. P - 8 : Lembar C Desa No.113 atas nama DAPENG S EMDENG; (sesuai dengan asli);
9. P - 9a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Thun 2011 dan Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2011 atas nama Wajib Pajak HERMAN; Letak Objek Pajak Kecamatan Pamulang Kelurahan Pondok Cabe Udik; Nomor SST 36.76.061.004.010-0714.0; (sesuai dengan asli);
- P - 9b : Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Thun 2012 dan Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2011 atas nama Wajib Pajak HERMAN; Letak Objek Pajak Kecamatan Pamulang Kelurahan Pondok Cabe Udik; Nomor SST 36.76.061.004.010-0714.0; (sesuai dengan asli);
10. P - 10 : Surat Keterangan Tanah tertanggal 15 Agustus 2012; (sesuai dengan asli);

Halaman 26 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. P - 11 : Surat Keterangan Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 02/1962 tanggal 15 Agustus 2012; (sesuai dengan asli);
12. P - 12 : Surat Keterangan tanggal 15 Agustus 2012; (sesuai dengan asli);
13. P - 13 : Surat Pernyataan atas nama HERMAN tanggal 15 Agustus 2012; (sesuai dengan asli);
14. P - 14 : Surat Pernyataan Penjual dan Pembeli tanggal 15 Agustus 2012; (sesuai dengan asli);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa foto copy surat-surat yang bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau foto copynya dan telah dilegalisir di kantor Pos, sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti, yang diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 44 sebagai berikut :

1. T - 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 474/Pondok Cabe Udik diterbitkan pada tanggal 25 September 1974, Gambar Situasi tanggal 01 September 2015 Nomor 828/Pondok/2015 luas 436 atas nama Arief Budiman; (sesuai dengan asli);
2. T - 2 : Surat dari PT. ICLINDO SISTIM tanggal 17 Nopvember 2020 perihal Keberatan atas pemetaan Hak Milik Nomor 474/Pondok Cabe Udik; (sesuai dengan asli);
3. T - 3 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor 05/UND.36.73.MP.01.01/II/2021 tanggal 12 Januari 2020 perihal Undangan Klarifikasi; (sesuai dengan asli);
4. T - 4 : Notulen Gelar Nomor I/NOT/II/2021 tanggal 29 Januari 2021 beserta daftar hadir; (sesuai dengan asli);
5. T - 5 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor 31/UND.36.73.MP.01.01/II/2021 tanggal 24 Februari 2020 perihal Undangan Klarifikasi; (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 27 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. T - 6 : Notulen Gelar Nomor 3/NOT/III/2021 tanggal 05 Maret 2021 beserta daftar hadir; (sesuai dengan asli);
7. T - 7 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor 58/UND.36.73/IV/2021 tanggal 9 April 2021 perihal Undangan Mediasi; (sesuai dengan asli);
8. T - 8 : Notulen Gelar Nomor 6/NOT/III/2021 tanggal 12 April 2021 beserta daftar hadir; (sesuai dengan asli);
9. T - 9 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor 49/UND.36.73.MP.01.01/III/2021 tanggal 26 Maret 2021 perihal Undangan Klarifikasi; (sesuai dengan asli);
10. T - 10 : Notulen Gelar Nomor 01/NOT/III/2021 tanggal 29 Maret 2021 beserta daftar hadir; (sesuai dengan asli);
11. T - 11 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor tanggal 18 Mei 2021 perihal Pemberitahuan adanya gugatan perkara nomor 55/G/2021/PTUN-SRG; (sesuai dengan asli);
12. T - 12 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor MP.01.01/1124-36.73/IX/2021 tanggal 27 September 2021 perihal Pemberitahuan adanya gugatan perkara nomor 55/G/2021/PTUN-SRG; (sesuai dengan asli);
13. T - 13 : Formulir Lampiran 13 permohonan an. Arief Budiman; (fotokopi hasil scan);
14. T - 14 : Surat pernyataan Calon Penerima Hak; (fotokopi hasil scan);
15. T - 15 : Surat Kuasa dari Arief Budiman kepada Denny Setiawan; (fotokopi hasil scan);
16. T - 16 : Poto copy KTP an. Asikin Surya Dhana; (fotokopi hasil scan);
17. T - 17 : Fotokopi legalisir KTP an. Arief Budiman; (fotokopi hasil scan);
18. T - 18 : Surat Pernyataan an. Asikin Surya Dhana; (fotokopi hasil scan);
19. T - 19 : Surat Tugas Permohonan/Pengurusan dari PPAT an. Masruroh,

Halaman 28 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH; (fotokopi hasil scan);

20. T - 20 : Fotokopi kartu keluarga an. Arief Budiman; (fotokopi hasil scan);
21. T - 21 : Fotokopi legalisir SPPT PBB tahun 2015 NOP. 36.76.016.004.010-0716.0 an. Asikin Surya Dhana; (fotokopi hasil scan);
22. T - 22 : Akta Jual Beli Nomor 43/2015 tanggal 26 Juni 2015; (fotokopi hasil scan);
23. T- 23 : Fotokopi kartu keluarga an. Arief Budiman; (fotokopi hasil scan);
24. T - 24 : Kwitansi pembayaran BPHTB an. Arief Budiman; (fotokopi hasil scan);
- 25 T - 25 : SSPD BPHTB an. Arief Budiman; (fotokopi hasil scan);
26. T - 26 : Bukti pembayaran BPHTB an. Arief Budiman; (fotokopi hasil scan);
27. T - 27 : Kutipan Zona Nilai tanah hak Milik Nomor 474/Pondok Cabe Udik tanggal 30 Juli 2015; (fotokopi hasil scan);
28. T - 28 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas 51330/2015; (fotokopi hasil scan);
29. T - 29 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1901/Pondok Cabe Udik diterbitkan pada tanggal 13 September 1994 Gambar Situasi tanggal 6 September 1994 Nomor 11944 Luas 437 M2 atas nama Nona Lydia Dewiwaty Sugito; (sesuai dengan asli);
30. T - 30 : Hasil Pemeriksaan Berkas an. Nona Lydia Dewiwaty Sugito tanggal 21 Juli 1994; (sesuai dengan asli);
- 31 T - 31 : Formulir Pendaftaran hak an. Nona Lydia Dewiwaty Sugito ; (sesuai dengan asli);
32. T - 32 : Permohonan Sertipikat pada tanggal 18 November 1993; (sesuai dengan asli);

Halaman 29 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. T - 33 : Poto copy KTP an. SIM KIKY LYDRA; (fotokopi dari fotokopi);
34. T - 34 : Poto copy KTP an. Lydia Dewiwyaty Sugito; (fotokopi dari fotokopi);
35. T - 35 : Akta Jual Beli No. 216/33/CIPUTAT/1993 tanggal 18 November 1993; (sesuai dengan asli);
36. T - 36 : Sertifikat Hak Milik No. 496/Pondok Cabe Udik an. Dokter Wignyo Yudono yang sudah tidak berlaku lagi; (sesuai dengan asli);
37. T - 37 : Surat Pernyataan Tanah-tanah Yang Dipunyai Pemohon, tanggal 18 November 1993; (sesuai dengan asli);
38. T - 38 : Surat Pernyataan Keterangan Melepaskan Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok untuk tetap menjadi Warganegara Republik Indonesia; (fotokopi sesuai legalisasi);
39. T - 39 : Surat Pernyataan Ganti Nama berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/Kep/12/1966 tanggal 13 Juni 1967; (fotokopi sesuai legalisasi);
40. T - 40 : Akta Kelahiran Nomor 2415/1947; (fotokopi sesuai legalisasi);
41. T - 41 : Surat Pernyataan pada tanggal 18 November 1993; (sesuai dengan asli);
42. T - 42 : Turunan Penetapan No. 473/PDT/P/1993/PN.JKT.BARAT tanggal 5 Oktober 1993; (fotokopi sesuai legalisasi);
43. T - 43 : Surat Tugas pada tanggal 3/10/1994; (sesuai dengan asli);
44. T - 44 : Surat Kuasa No. 62 tanggal 20 Oktober 1993; (sesuai dengan asli);

Bahwa, disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut, pada persidangan tanggal 2 Nopember 202 dan tanggal 9 Nopember 2021 pihak Penggugat telah mengajukan 5 (lima) orang Saksi nya bernama : 1. ANNA ASRONI, 2. ABDUL MALIK, S. Sos, 3. DEWI KURNIAWATI, 4. ENDAY, 5 DADANG, sedangkan Tergugat tidak mengajukan saksinya dalam perkara ini;

1. Saksi ANNA ASRONI, yang dalam persidangan telah disumpah menurut agama Islam yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Halaman 30 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT. ICLINDO SISTIM pada tahun 2017 pernah ditawarkan lahan oleh PT. ADTYA berikut dokumen surat-suratnya yang terletak di Pondok Cabe Udik seluas kurang lebih 500 M2;
 - Bahwa saksi adalah Karyawan PT. ICLINDO SISTIM;
 - Bahwa pada tahun 2019 PT. ICLINDO SISTIM mengajukan permohonan sertipikat ke Kantor Pertanahan namun tidak dapat diproses karena telah terbit sertipikat milik orang lain bernama Arief Budiman;
 - Bahwa Arief Budiman telah mengklaim tanah itu miliknya;
 - Bahwa tanah milik PT. ICLINDO SISTIM satu hamparan dengan PT. ADITYA dan sudah dipagar tembok sekelilingnya;
2. Saksi ABDUL MALIK, S. Sos, yang dalam persidangan telah disumpah menurut agama Islam yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi adalah Perangkat di Kelurahan Pondok Cabe Udik;
 - Bahwa saksi pernah melakukan Mediasi antara PT. ICLINDO SISTIM dengan Arief Budiman terkait tanah yang disengketakan;
 - Bahwa tanah milik PT. ICLINDO SISTIM terletak pada Persil Nomor 2.1 ada dalam Peta Persil;
 - Bahwa saksi tidak tahu Persil Nomor 112, namun saksi mengakui Bukti T-1;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Arief Budiman, saya tahunya saat Mediasi di Kantor Pertanahan dan bukan warga saya;
 - Bahwa tanah milik Arief Budiman terletak di Pondiok Cabe Udik dan masuk dalam Area PT. ICLINDO SISTIM milik Penggugat;

Halaman 31 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kelanjutan dari Mediasi tersebut saya tidak tahu hasilnya, yang saya tahu Arief Budiman mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya yang sekarang dikuasai oleh Penggugat (PT. ICLINDO SISTIM);
3. Saksi DEWI KURNIAWATI, yang dalam persidangan telah disumpah menurut agama Islam yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi adalah Penjaga tanah PT. ICLINDO SISTIM milik Penggugat yang terletak di Pondok Cabe Udik;
 - Bahwa dahulu orang tuanya yang menjaga tanah PT. ICLINDO SISTIM;
 - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah milik PT. ICLINDO SISTIM yang terletak di Pondok Cabe Udik dan sekarang sudah ditembok dan dipagar keliling;
4. Saksi ENDAY, yang dalam persidangan telah disumpah menurut Agama Islam yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi adalah Perangkat di Kelurahan Pondok Cabe Udik;
 - Bahwa saksi tahu tanah yang sekarang disengketakan dalam perkara ini yang terletak pada Persil 2. Kelurahan Pondok Cabe Udik;
 - Bahwa tanah milik PT. ICLINDO berupa tanah kosong;
 - Bahwa saksi mengakui adanya Bukti surat P-12= T-1 dan T-8;
5. Saksi DADANG, yang dalam persidangan telah disumpah menurut agama Khonghucu yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi adalah Ketua Rt.005 Rw. 005 sejak tahun 2014-2021;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Arief Budiman;
 - Bahwa saksi tahu Gereja Barnabas yang jaraknya kurang lebih 1 Km;
 - Bahwa saksi tidak tahu Peta Persil tanah objek sengketa;

Halaman 32 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik PT. ICLINDO SISTIM masuk dalam wilayah Rt.005 Rw.005 dan sudah ditembok keliling;

Bahwa, pada akhirnya Pihak Penggugat, Pihak Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya pada persidangan tanggal 18 Nopember 2021;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi di persidangan selama pemeriksaan perkara ini selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan didalam perkara ini adalah merupakan satu kesatuan dengan uraian putusan ini;

Bahwa, akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menyatakan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang terurai dalam duduk sengketa diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah Sertipikat Hak Milik No.474/Pondok Cabe Udik, terbit tanggal 25 September 1974, Surat Ukur Nomor: 00828/Pondok Cabe Udik/2015, tanggal 1 September 2015, Luas 436 m² tercatat atas nama Arief Budiman (vide bukti T-1);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada bulan September 2021, dan atas Jawaban Tergugat tersebut pihak Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 12 Oktober 2021, dan pihak Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 19 Oktober 2021, yang kesemuanya diajukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14, dan 5 (lima) orang saksi;

Halaman 33 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-44 dan tanpa mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang, bahwa karena dalam Jawaban Tergugat memuat mengenai eksepsi-eksepsi, maka sebelum memberikan pertimbangan mengenai Pokok Perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Kewenangan Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa Dan Memutus Perkara *A Quo*);

Bahwa yang menjadi permasalahan hukum didalam gugatan Penggugat lebih mengarah pada hak keperdataan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan putusan pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya;

2. Gugatan Penggugat Daluarsa;

Bahwa Penggugat pernah menyampaikan surat kepada Tergugat mengenai obyek sengketa tanggal 17 November 2020 perihal keberatan atas pemetaan Hak Milik Nomor 474/Pondok Cabe Udik, dan terhadap pengajuan surat gugatan obyek sengketa oleh Penggugat telah melampaui batas jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (gugatan kabur);

Halaman 34 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa merujuk dalil dalam posita gugatan Penggugat, seharusnya kuasa hukum Penggugat mengetahui mana yang disebut dengan adanya sengketa tata usaha negara dan mana yang disebut dengan sengketa hak keperdataan atas kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan terlebih dahulu memberikan pertimbangan hukum terkait eksepsi yang berhubungan dengan syarat formal gugatan, yaitu Eksepsi Gugatan Penggugat Daluarsa dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah disebutkan bahwa, "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa berkaitan dengan upaya administratif khususnya upaya keberatan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, khususnya Pasal 77 ayat (1) dan ayat (4) yaitu sebagai berikut:

Pasal 77

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam jangka waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif disebutkan :

Pasal 2

Halaman 35 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;
- (2) Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 5

- (1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;
- (2) Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan perama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab dan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, maka didapatkan fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 17 November 2020, Penggugat mengajukan surat keberatan atas pemetaan Hak Milik Nomor 474 Pondok Cabe Udik yang diajukan kepada Tergugat (vide bukti P-5 dan dalil Gugatan Penggugat halaman 4 angka 10);
- Bahwa gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 12 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian ketentuan tersebut diatas dan dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, maka

Halaman 36 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut pendapat Majelis Hakim, bahwa Penggugat telah merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya obyek sengketa *aquo* sejak pihak Penggugat mengajukan upaya keberatan kepada Tergugat pada tanggal 17 November 2020, dan selanjutnya mengacu pada ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, apabila telah lewat waktu 10 (sepuluh) hari kerja atas upaya keberatan Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat maka Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang setidaknya pada bulan Desember 2020, sedangkan fakta yang ditemukan adalah bahwa Penggugat baru mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 12 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan Penggugat telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan lewat waktu, maka terhadap eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Daluarsa menurut Majelis Hakim beralasan hukum untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Daluarsa telah dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi-eksepsi lainnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Daluarsa telah dinyatakan diterima, maka terhadap Pokok Perkara tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, dan menurut pendapat Majelis Hakim terhadap Gugatan Penggugat sudah patut secara hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 37 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985, kepada Penggugat selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang mengatur, bahwa hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas lingkup pembuktian, beban pembuktian, beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat yang diajukan di persidangan telah menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat Tentang Gugatan Penggugat Daluarsa;

Halaman 38 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;
2. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar Rp. 4.810.000,- (empat juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Kamis tanggal 25 November 2021, oleh kami **ERI ELFI RITONGA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **LUCYA PERMATA SARI, S.H., M.Hum.**, dan **JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 2 Desember 2021 yang dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **IMAM WARDOYO, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Tergugat.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

LUCYA PERMATA SARI, S.H., M.Hum.

ERI ELFI RITONGA, S.H., M.H.

JIMMY RIYANT NATAREZA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Halaman 39 dari 40 Halaman. Putusan Nomor 55/G/2021/PTUN.SRG



IMAM WARDOYO, S.H.

Rincian Biaya Perkara Nomor: 55/G/2021/PTUN.SRG

- Biaya Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,-
- Biaya ATK Perkara	:	Rp.	150.000,-
- Biaya PNBPN Surat Kuasa	:	Rp.	10.000,-
- Biaya Panggilan	:	Rp.	60.000,-
- Biaya PNBPN Panggilan Pertama	:	Rp.	30.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	4.500.000,-
- Biaya Hak Redaksi	:	Rp.	10.000,-
- Biaya Uang Leges	:	Rp.	10.000,-
- Biaya Meterai	:	Rp.	10.000,-

----- +
Jumlah : Rp 4.810.000,-

