



PUTUSAN

Nomor : 22/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 di Gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Syech Nawawi Al-Bantani KM. 5 No. 3, Banjarsari, Cipocok Jaya, Serang, Banten, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam sengketa antara:

VREDDY, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Komplek KFT Blok B 8 Nomor 15 Rt.004/Rw.011, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2021, memberikan kuasa kepada:

1. Stephanus Randy Gunawan, S.H., M.H.
2. Jerry Bernard marpaung, S.H.
3. Retno Purwaningsih, S.H.

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Konsultan Hukum dan Pengacara yang berkantor di RANDY GUNAWAN & PARTNERS LAW OFFICE, Beralamat DI Green Office Park 6, Wing A Ground Floor Zona 6, BSD City, Sempora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang; Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Melawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, Berkedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav.8 Tigaraksa, Kabupaten Tangerang;

Halaman 1 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 663/SKu.36.03.MP.02.02/IV/2021

tanggal 13 April 2021, memberikan kuasa kepada:

1. Maiyarni, S.H., S.SIT.
2. Aris Prasetiantoro, S.H.
3. Suharyanto, S.H.

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pegawai pada kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berkedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav.8 Tigaraksa, Kabupaten Tangerang;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca dan menelaah :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 22/PEN-DIS/2021/PTUN.SRG, tanggal 8 April 2021 tentang Penetapan Lolos Dismissal Proses;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 22/PEN-MH//2021/PTUN-SRG, tanggal 8 April 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 22/PEN-PPJS/2021/PTUN-SRG, tanggal 8 April 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 22/PEN-PP//2021/PTUN-SRG, tanggal 8 April 2021, tentang hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 22/PEN-HS/2021/PTUN-SRG, tanggal 19 Mei 2021 tentang Penetapan hari dan tanggal Persidangan;
6. Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang diajukan dalam persidangan ;

Halaman 2 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

7. Telah mendengar keterangan-keterangan saksi Para Pihak yang diajukan dalam persidangan ;
8. Telah membaca berkas perkara Nomor 22/G/2021/PTUN.SRG beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya;
9. Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 31

Maret 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 8 April 2021 dibawah register perkara Nomor 22/G/2021/PTUN-SRG sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 30 Maret 2021 yang mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi Dasar Yuridis dan Alasan Penggugat mengajukan Gugatan ini adalah sebagai berikut :

A. OBJEK GUGATAN TATA USAHA NEGARA (TUN)

Bahwa yang menjadi Objek Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa:

- SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) Nomor 267/Tanjung Pasir yang diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2007, seluas 3.725 M2 (tiga ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 02/Tanjung Pasir/2007 tanggal 21 Maret 2007, terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, atas nama Ny. FARIDA WIJAYA;

Halaman 3 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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)



B. KEWENANGAN PENGADILAN

1. Bahwa Objek Gugatan TUN tersebut diatas telah memenuhi sifat-sifat Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (SK-TUN) yang dapat digugat karena memenuhi unsur-unsur yaitu Konkret, Individual, final dan yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (“UUPTUN”) yang menyebutkan “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

2. Tindakan Hukum Tata usaha Negara.

Yang termasuk Tindakan Hukum Tata Usaha Negara adalah yang bersifat :

- Bersifat “Konkret”

Karena Objek Gugatan TUN yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, dalam hal ini berbentuk sertifikat yang dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah Tindakan Pemerintah yang jelas untuk memberikan Hak kepada Pemegang Hak Obyek Gugatan TUN sebagai Pemegang Hak atas Tanah.

- Bersifat “individual”

Halaman 4 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena Obyek Gugatan TUN dalam perkara *A quo* bukanlah penetapan yang berlaku umum, tetapi ditujukan hanya kepada Pemegang Hak Obyek Gugatan TUN, membawa keuntungan serta kepentingan Pemegang Hak Obyek Gugatan TUN, dan telah membawa akibat serta konsekuensi hukum kepada pihak Penggugat.

- Bersifat “Final”

Karena penerbitan sertifikat tersebut menimbulkan hak kepemilikan atas tanah bagi pihak yang namanya tercantum pada sertifikat tersebut.

- Objek Gugatan TUN Menimbulkan Akibat Hukum Bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata.

Karena dalam hal ini sertifikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertifikat yaitu Pemegang Hak Obyek Gugatan TUN. Bahwa diketahui dalam hal ini seluruh Objek Gugatan TUN hanya menimbulkan hak kepemilikan bagi pemilik Sertifikat saja yaitu Pemegang Hak Obyek Gugatan TUN, namun akibat hukumnya telah berimbas kepada Penggugat yang mana Penggugat sebagai pemilik sah yang menguasai tanah tersebut tidak dapat menerbitkan Sertifikat atas tanah yang dimiliki dan dikuasai.

3. Bahwa dengan demikian Obyek Gugatan TUN dalam perkara *A quo* telah memenuhi syarat material/substansi suatu gugatan Tata Usaha Negara dimana Di dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan “*Sengketa Tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul*

Halaman 5 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas telah membuktikan Obyek Gugatan TUN dalam perkara *A quo* telah memenuhi syarat material/substansi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara suatu gugatan Tata Usaha Negara.

C. UPAYA ADMINITRATIF GUGATAN DAN TENGGANG WAKTU

5. Bahwa Penggugat mengetahui adanya Obyek Gugatan TUN dalam perkara ini adalah didasarkan pada pemberitahuan Surat yang disampaikan oleh Sdri. Indrarini Sawitri, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang No. 34/IS/IX/2020 tertanggal 18 September 2020 perihal Laporan Perkembangan Proses Peningkatan Hak dan Balik Nama atas Akta Jual Beli No. 682/2007 tertanggal 28 Desember 2007, yang mana pada intinya Permohonan Proses Peningkatan Hak dan Proses Balik Nama yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diproses dikarenakan atas objek yang dimohonkan untuk proses peningkatan Hak dan Balik Nama telah timbul hak atas nama Pihak lain. Hak ini berdasarkan pengecekan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang/Tergugat yang dilakukan oleh Sdri. Indrarini Sawitri, SH.

Halaman 6 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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. Bahwa sebelum adanya pengajuan Gugatan atas Obyek Gugatan TUN, perlu ada upaya administratif atas Obyek Gugatan TUN, untuk memenuhi persyaratan sebagaimana sesuai dengan ketentuan yaitu:

- Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif pada Pasal 5 berbunyi: *"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"*.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 62 ayat (1) berbunyi: *"Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal pada poin e. gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya"*.
- Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan pada Pasal 75 ayat (1) dan (2) berbunyi: (ayat 1) *"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"*

Halaman 7 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

dan (ayat 2) “Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas: a. keberatan dan b. banding”.

7. Bahwa atas dasar hal tersebut maka Penggugat telah melakukan upaya administratif berupa pengajuan keberatan melalui surat tanggal 17 Maret 2021 Nomor 38/SRT-RGP/III/2021 Perihal: Keberatan Atas Terbitnya Obyek Gugatan TUN yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang yang mana surat keberatan tersebut telah diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dalam Agenda Surat Masuk No: 1051/KPT/III/2021 tanggal 17 Maret 2021;
8. Bahwa sampai dengan Gugatan ini diajukan, pihak Tergugat belum sama sekali menanggapi upaya administratif atas keberatan yang diajukan Penggugat oleh karena itu, dengan merujuk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan pada Pasal 77 ayat (4) s/d ayat (7) berbunyi:
 - 1) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;*
 - 2) *Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;*
 - 3) *Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;*

Halaman 8 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).*

Maka Keberatan Dianggap Dikabulkan dan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (dalam hal ini Tergugat) wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014.

9. Bahwa oleh karena itu Gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilanpuluh) hari terhitung pada saat Penggugat telah menempuh upaya administratif kepada Tergugat melalui Surat No. 38/SRT-RGP/III/2021 tertanggal 17 Maret 2021 dan diterima pada tanggal 17 Maret 2021 dengan Agenda Surat Masuk No. 1051/KPT/III/2021.
10. Bahwa oleh karenanya Gugatan *A quo* diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh ketentuan Undang-Undang, maka telah tepat dan berdasar hukum gugatan ini diajukan, diterima, diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.

D. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 53 Ayat (1) berbunyi "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada*

Halaman 9 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.

12. Bahwa Penggugat sangat dirugikan karena Tanah Milik Penggugat Persil Nomor 32, Kohir C Nomor 668 dengan 12.000 M² (dua belas ribu meter persegi), yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 682/2007 tanggal 28 Desember 2007 dihadapan Indrarini Sawitri, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang, yang seharusnya telah memperoleh tanda bukti hak nya dari Tergugat menjadi tidak memperoleh kepastian hukum dan mengalami kerugian akibat diterbitkannya Sertipikat Tergugat di atas Tanah milik Penggugat.
13. Bahwa dengan adanya penerbitan Obyek Gugatan TUN di atas tanah milik Penggugat sangatlah merugikan Penggugat karena secara *de jure* Penggugat tidak dapat memiliki tanah milik Penggugat seutuhnya, padahal Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak Penggugat membelinya pada tahun 2007.

E. POSITA/ALASAN GUGATAN

14. Bahwa pada bulan Desember 2007 Penggugat membeli sebidang tanah seluas luas 12.000 M² (dua belas ribu meter persegi) dengan Sdr. Mulyadi yang terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dengan alas hak Milik adat yaitu berupa Persil

Halaman 10 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

Nomor 32 Kohir C Nomor 668 atas nama Sdr. Mulyadi, dengan luas 12.000

M² (dua belas ribu meter persegi), dengan batas - batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Saluran;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Saluran Irigasi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Milik Harijanto;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Milik Harijanto;

15. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Sdr. Mulyadi melakukan transaksi Jual Beli Tanah *A quo* tersebut dihadapan Sdri. Indrarini Sawitri, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang dan dituangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 682/2007 tertanggal 28 Desember 2007;

16. Bahwa selama proses jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Mulyadi, Penggugat telah memeriksa seluruh kelengkapan surat-surat milik Sdr. Mulyadi yang berhubungan dengan transaksi Jual Beli dan pengalihan Tanah *A quo* tersebut;

17. Bahwa sejak Penggugat memperoleh hak atas tanah tersebut melalui Jual Beli pada bulan Desember 2007, Penggugat secara *de jure* dan *de facto* telah menguasai tanah tersebut secara terus menerus hingga saat ini, tanpa satupun pihak yang mengganggu ataupun mengakui sebagai pihak yang berhak atas Tanah *A quo*;

18. Bahwa untuk melindungi hak-hak Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Objek Perkara *A quo*, membuat Penggugat merasa perlu untuk

Halaman 11 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

meningkatkan status hak dan proses balik nama Tanah *A quo* dari status Hak Milik Adat atas nama Sdr. Mulyadi menjadi Hak Milik atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 682/2007 tertanggal 28 Desember 2007.

19. Bahwa selanjutnya pada bulan September 2020 Penggugat meminta dan memberikan kuasa kepada Sdri. Indrarini Sawitri, SH., untuk mengajukan permohonan peningkatan Hak Milik dan proses balik nama atas Tanah *A quo* dari atas nama Sdr. Mulyadi menjadi Hak Milik atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 682/2007 tertanggal 28 Desember 2007 di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang/Tergugat.
20. Bahwa selanjutnya, Sdri. Indrarini Sawitri, SH., pada tanggal 10 Maret 2021 menginformasikan perihal Laporan Perkembangan Proses Peningkatan Hak dan Balik Nama atas Akta Jual Beli Nomor 682/2007 tertanggal 28 Desember 2007, yang pada intinya atas Tanah *A quo* yang dimohonkan oleh Penggugat telah timbul Obyek Gugatan TUN;
21. Bahwa dengan timbulnya Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut diatas Tanah *A quo* milik Penggugat maka Proses Permohonan Peningkatan Hak dan Balik Nama menjadi atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 682/2007 tertanggal 28 Desember 2007 di Tergugat tidak dapat dilanjutkan padahal Penggugat telah memenuhi persyaratan formal untuk proses permohonan penerbitan sertipikat dengan melampirkan dokumen-dokumen terkait pengajuan proses penerbitan sertipikat tersebut.
22. Bahwa dalam ketentuan Pasal 104 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999

Halaman 12 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyebutkan “Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya dan/atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.

23. Bahwa di dalam Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, pengertian dari pembatalan hak atas tanah yaitu Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

F. TENTANG PELANGGARAN TERGUGAT TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

24. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Obyek Gugatan TUN dengan data-data Fisik dan Yuridis yang diduga tidak benar telah bertentangan dengan Peraturan perundang - undangan yaitu sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok - Pokok Agraria pada Pasal 19 ayat (1) dan (2):

Halaman 13 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



1. Untuk Menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengakuan perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak - hak atas tanah dan peralihan hak - hak tersebut;
 - c. Pemberian surat - surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 14 ayat 1 yaitu “Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan”. Berdasarkan ketentuan pasal ini, Tergugat dalam kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik terlebih dahulu harus melakukan pengukuran dan pemetaan. Dimana pengukuran dan pemetaan harus dilakukan secara langsung di objek tanah yang bersangkutan. Lalu bagaimana mungkin Tergugat di lokasi dapat melakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik sedangkan Tanah *A quo* dikuasai oleh Penggugat;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 17 ayat 1 yaitu “Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan”. Berdasarkan ketentuan pasal ini, Tergugat dalam



kegiatan memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah memerlukan tanda-tanda batas di setiap sudut tanah yang bersangkutan. Lalu bagaimana tanda-tanda batas dapat terindetifikasi apabila secara fisik Tanah *A quo* dikuasai oleh Penggugat sehingga Penggugat mempertanyakan Penetapan batas-batas bidang tanah yang menjadi dasar penerbitan sertifikat oleh Tergugat apakah diperoleh dengan proses yang benar atau tidak;

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 ayat 1 yaitu “Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak- hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24. Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 63 “Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendataran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Bahwa di dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 35 menyebutkan Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 Ayat (1) huruf a disebabkan :

- a. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat pengganti;
- d. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat Hak Tanggungan;
- e. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. Kesalahan subjek hak;
- g. Kesalahan objek hak;
- h. Kesalahan jenis hak;
- i. Tumpang tindih hak atas tanah;
- j. Tumpang tindih dengan Kawasan hutan;
- k. Kesalahan penetapan konsolidasi tanah
- l. Kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. Kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan pembatalan;

Halaman 16 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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)



- o. Terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan lainnya;
- p. Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusan tidak dinyatakan secara tegas.

Selain melanggar ketentuan pasal diatas, penerbitan objek sengketa oleh Tergugat juga melanggar hak konstitusi Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H Ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan sebagai berikut "*Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun*".

G. TENTANG PELANGGARAN TERGUGAT TERHADAP AZAS-AZAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AUPB)

25. Bahwa selain melanggar ketentuan perundang-undangan, penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat juga melanggar Pasal 10 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan sebagai berikut *Pasal 10 (1) AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:*

- a. kepastian hukum;
- b. kemanfaatan;
- c. ketidakberpihakan;
- d. kecermatan;
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. keterbukaan;
- g. kepentingan umum;
- h. pelayanan yang baik.

Didalam penjelasan ketentuan Pasal 10 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan “Yang dimaksud dengan asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.”

Berdasarkan Ketentuan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 150 K/TUN/1992, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 213 K/TUN/2007, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 101K/TUN/2014 dan Putusan No.02/G/2013/PTUN-JKT diketahui bahwa kriteria Asas Kecermatan adalah sebagai berikut “Indikator

Halaman 18 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

dari asas kecermatan adalah Badan atau Pejabat Administrasi Negara senantiasa bertindak secara hati-hati untuk mempertimbangkan secara cermat pada waktu membuat Keputusan TUN dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta hukum relevan, serta Peraturan Perundang-Undangan yang mendasarinya dan memperhatikan kepentingan Pihak Ketiga agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat.”

26. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal di atas, Tergugat tidak memperhatikan Asas Kecermatan mengingat Tergugat tidak terlebih dahulu mencari fakta-fakta hukum yang jelas dan relevan saat melakukan penerbitan Objek Sengketa sehingga merugikan kepentingan Penggugat selaku pemilik yang sah, padahal faktanya Penggugat telah memiliki dan bahkan menguasai tanah tersebut sejak tahun 2007 sehingga sangat membingungkan ketika Penggugat telah memenuhi seluruh formalitas untuk mengajukan penerbitan sertifikat, namun ditolak oleh Tergugat dengan alasan telah ada sertifikat-sertifikat yang menjadi objek perkara di atas tanah milik Penggugat.

27. Bahwa mengacu ketentuan-ketentuan pasal yang telah diuraikan Penggugat di atas, maka Penggugat dapat mengajukan Gugatan atas penerbitan SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) Nomor 267/Tanjung Pasir yang menjadi Objek dalam Perkara ini yang secara faktanya dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini.

Halaman 19 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

28. Berdasarkan uraian alasan-alasan tersebut diatas, jelaslah bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) Nomor 267/Tanjung Pasir telah cacat administrasi dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu ketentuan pada Pasal 106 Ayat (1) dan Pasal 107 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

H. PETITUM

Oleh karena itu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
 - SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) Nomor 267/Tanjung Pasir yang diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2007, seluas 3.725 M2 (tiga ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 02/Tanjung Pasir/2007 tanggal 21 Maret 2007, terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, atas nama Ny. FARIDA WIJAYA;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah Keputusan Tata Usaha Negara berupa:

Halaman 20 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

- SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) Nomor 267/Tanjung Pasir yang diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2007, seluas 3.725 M2 (tiga ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 02/Tanjung Pasir/2007 tanggal 21 Maret 2007, terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, atas nama Ny. FARIDA WIJAYA;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyerahkan Jawabannya tertanggal 8 Juni 2021 adalah sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut,

- a. bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang merasa milik Penggugat, akan tetapi secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir, Surat Ukur tanggal 21 Maret 2007 Nomor 02/Tanjung Pasir/2007 seluas 3.725 m² terakhir tercatat atas nama Nyonya Farida, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Desember 2004 Nomor 14/2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Suriminah, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;
- b. bahwa sebagaimana Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data

Halaman 21 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku

tanah hak yang bersangkutan.";

c. bahwa atas uraian dalam materi posita gugatan para Penggugat tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah dimaksud adalah benar milik para Penggugat;

d. bahwa dengan demikian, materi gugatan para Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan para Penggugat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata, dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri.

e. bahwa berdasarkan Fakta hukum tersebut dan dikaitkan dengan kewenangan mengadili atas pembatalan sertipikat Hak Atas Tanah terdapat suatu kaidah hukum Yurisprudensi yang perlu dicermati yaitu:

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 27 Juli 2001 Nomor 22 K/TUN/1998 tentang Kompetensi Absolut (pertanahan), kaidah hukum "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

Halaman 22 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



melibatkan semua Pihak yang berkepentingan";

2) Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 07 September 1994

Nomor 88 K/TUN/1993, dengan kaidah hukumnya yang menentukan bahwa meskipun sengketa yang terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke *Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata*;

3) Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 24 Pebruari 1998 Nomor

93 K/TUN/1996, dengan kaidah hukumnya *yang menentukan bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu dipeiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru.*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan para Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dan/atau keperdataan Hak Atas Tanah, yang bukan merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide*. Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara).

2. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Kadaluwarsa),

Halaman 23 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. bahwa sebagaimana data pada Tergugat, Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir Surat Ukur tanggal 21 Maret 2007 Nomor 02/Tanjung Pasir/2007 seluas 3.725 m² terakhir tercatat atas nama Nyonya Farida, diterbitkan oleh Tergugat pada 03 Agustus 2007;
- b. bahwa sebagaimana uraian tersebut di atas telah terang dan jelas bahwa Penerbitan maupun Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 267/Tanjung telah lebih dari 5 (lima) tahun;
- c. bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.";
- d. bahwa sebagaimana pertimbangan Hakim Agung pada putusan Perkara Nomor : 3306 K/PDT/2000 jo. Nomor : 250 PK/PDT/2004 "... oleh karena sertifikat atas tanah sengketa telah atas nama Tergugat III sejak tahun 1988, sedangkan gugatan terhadap tanah sengketa diajukan pada tanggal 19 April 1997, dengan demikian gugatan atas tanah sengketa telah lebih dari 5 bulan sejak diterbitkannya sertifikat tanah sengketa, dan sesuai pasal 32 ayat 2 PP. No. 24 tahun 1997, gugatan tersebut telah lewat waktu, ... " dan "Bahwa bukti baru/novum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak dapat menggeser pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 yang

Halaman 24 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

menyatakan bahwa dalam 5 tahun setelah sertifikat terbit tidak ada gugatan, maka hak kepemilikan atas tanah dari Penggugat hilang/gugur";

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan para Penggugat telah lewat waktu (kadaluwarsa) (*vide* Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

3. Gugatan Penggugat *Diskualifikasi In Persona (Persona Standi In Judicio)*,

- a. bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada intinya mendalilkan sebagai pemilik bidang Tanah Milik Adat Persil 32 Kohir C. 668, seluas 12.000 m² terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang yang diperoleh dari berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Desember 2007 Nomor 682/2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;
- b. bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada intinya mendalilkan di atas bidang tanah yang diakui milik Penggugat telah diterbitkan Sertipikat hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir yang selanjutnya Penggugat mohon agar sertipikat yang menurut Penggugat berada di atas bidang tanah yang diakui milik Penggugat tersebut untuk dinyatakan batal dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah;
- c. bahwa menurut Tergugat, Penggugat dalam mengajukan gugatan belum sebagai pihak yang berhak dan ataupun berkepentingan dengan objek *a quo*;
- d. bahwa Penggugat belum berhak/belum memiliki kepentingan/belum memiliki kapasitas untuk menggugat dari objek yang disengketakan, sebab Akta Jual

Halaman 25 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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)



Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang dapat dinyatakan cacat hukum, karena melanggar Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 54 ayat (4) yang berbunyi "*PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).*";

- e. bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. tanggal 07 Juli 1971 Nomor 294 K/Sip/1971 dengan kaidah hukum yang pada intinya suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan objek yang disengketakan, gugatan yang salah diajukan oleh orang yang tidak/belum mempunyai kepentingan tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima;
- f. bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. tanggal 29 September 2003 Nomor 1529 K/Pdt/2001 dengan kaidah hukum yang pada intinya seorang Penggugat yang mengajukan gugatan ke badan peradilan, maka dalam surat gugatan harus disebutkan dengan jelas status hukum dari Penggugat, bilamana tidak jelas disebutkan dalam surat gugatannya, maka Penggugat tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, dengan kata lain Penggugat tidak memiliki "*Legitima persona in standi judicio*";

Berdasarkan uraian di atas, karena Penggugat belum mempunyai kepentingan terhadap objek *a quo* dan Penggugat tidak memiliki kualitas hukum

Halaman 26 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk bertindak sebagai Penggugat, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

4. Gugatan Penggugat tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*),
 - a. bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan sebagai pemilik bidang Tanah Milik Adat Persil 32 Kohir C. 668, seluas 12.000 m² terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang yang diperoleh dari berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Desember 2007 Nomor 682/2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang;
 - b. bahwa terhadap bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir, seluas 3.725 m² merupakan hasil Pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjung Pasir yang diterbitkan pada tanggal 05 Juni 1981 berdasarkan Pemberian Hak sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1964 Nomor 76/VIII/Insp.C/50/1964 No Urut. 284;
 - c. bahwa terang dan jelas, terhadap alas hak atau bidang tanah yang diakui milik Penggugat berbeda dengan bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanahnya oleh Tergugat;
 - d. bahwa terang dan jelas, terdapat perbedaan alas hak antara bidang tanah yang diakui milik Penggugat dengan bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanahnya oleh Tergugat;
 - e. bahwa perlu Tergugat jelaskan Girik bukan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah, dan di dalam Girik tidak tercantum posisi, bentuk dan batas-batas bidang tanah, dengan demikian sangatlah sulit dibuktikan letak tanah yang didalilkan Penggugat berada di atas bidang tanah yang telah diterbitkan

Halaman 27 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

sertipikat Hak Atas Tanahnya, apalagi Penggugat baru mengajukan permohonan pengukuran dan *ploting* setelah proses Jual Beli;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena terdapat adanya perbedaan alas hak bidang tanah yang diakui milik para Penggugat dengan alas hak bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanahnya, maka gugatan para Penggugat dapat dinyatakan tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*), dan oleh karenanya terhadap gugatan para Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan dalam Jawaban ini;
3. bahwa sertipikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Paser, Surat Ukur tanggal 21 Maret 2007 Nomor 02/Tanjung Paser/2007 seluas 3.725 m2 terakhir tercatat atas nama Nyonya Farida, diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 03 Agustus 2007, merupakan bidang tanah yang diterbitkan berdasarkan Pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjung Paser;
4. bahwa sebagaimana data pada Tergugat, riwayat Sertipikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

Halaman 28 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

- a. Sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir, berasal dari Pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjung Pasir, Gambar Situasi tanggal 05 Juni 1981 Nomor 2353 seluas 11.675 m² tercatat atas nama Kwe Te Lie, diterbitkan Tergugat pada tanggal 05 Juni 1981 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1964 Nomor 76/VIII/Insp.C/50/64 Nomor Urut 284 melalui pemberian Hak;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir diterbitkan Tergugat pada tanggal 03 Agustus 2007 Surat Ukur tanggal 21 Maret 2007 Nomor 02/Tanjung Pasir/2007 luas 3.725 m²;
- c. bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir telah dicatitkan waris berdasarkan Surat Keterangan atas nama LAW AN LIH, KWEE TENG HAN, NYONYA LAW TJUWIN NIO, NYONYA HAN NIO, NYONYA WIN NYO, Waris tanggal 01 Maret 2004 Nomor 2 yang dibuat oleh dan dihadapan Martianis SH., Notaris di Kabupaten Tangerang;
- d. bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir selanjutnya telah dicatitkan peralihan Jual Beli berdasarkan Akta Jual beli atas nama NYONYA FARIDA Tanggal 31 Desember 2004 Nomor 14/2004 dibuat oleh dan dihadapan SURIMINAH SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang.
5. bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan klaim kepemilikan bidang tanah Penggugat berupa Tanah Milik Adat, Persil 32, Kohir C Nomor 668 seluas 12.000 m² terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang yang diperoleh dari berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Desember 2007 Nomor 682/2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang dan selanjutnya Penggugat meminta Indrarini Sawitri, SH., untuk melakukan proses peningkatan hak, tetapi sesuai

Halaman 29 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

dengan informasi dari Indrarini Sawitri, SH., ternyata telah timbul (diterbitkan) Objek Sengketa *a quo*, dengan ini Tergugat menanggapinya sebagai berikut:

- a. bahwa sepatutnya Penggugat dan/atau Sdr. Mulyadi (selaku Penjual) atau Indrarini Sawitri, SH., sebelum melakukan proses jual beli mengajukan permohonan pengukuran dan *ploting* terhadap tanah *a quo*;
- b. bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang dapat dinyatakan cacat hukum, karena melanggar Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 54 ayat (4) yang berbunyi "*PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian* bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).";
- c. bahwa sebagaimana dalil posita gugatan tersebut di atas, terlihat sekali Penggugat belum berkapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo* atau tidak mempunyai *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan, karena dari seluruh dalil posita gugatannya tidak menyebutkan atau menguraikan bagaimana Indrarini Sawitri, SH., memperoleh informasi bahwa di atas bidang tanah yang diakui milik Penggugat telah diterbitkan sertipikat *a quo*;
- d. bahwa apabila benar (*quad-non*) Penggugat atau Indrarini Sawitri, SH., pernah mengajukan permohonan pada Tergugat untuk peningkatan hak atau setidaknya permohonan pengukuran, tentunya ada Nomor Tanda Terima Dokumennya yang dapat Penggugat atau Indrarini Sawitri, SH., sebutkan, akan tetapi

Halaman 30 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

senyatanya dari seluruh posita gugatan Penggugat tidak ada satupun yang menguraikan/menyebutkan adanya permohonan dari Penggugat maupun Indrarini Sawitri, SH., atas bidang tanah *a quo*;

e. bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali, Girik bukan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah, dan di dalam Girik tidak tercantum posisi, bentuk dan batas-batas bidang tanah, dengan demikian sangatlah sulit dibuktikan letak tanah yang didalilkan Penggugat telah diterbitkan sertipikat *a quo*, apalagi Penggugat dan/atau Sdr. Mulyadi (selaku Penjual) atau Indrarini Sawitri, SH., belum pernah mengajukan permohonan pengukuran dan *ploting* sebagaimana Peraturan tersebut pada huruf (b) di atas dan Girik semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah, dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang girik dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat), maka pemegang sertipikat atas tanah menurut hukum akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat;

e. bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 3176 K/PDT/1988 tanggal 19 April 1990, yang dalam kaidah hukum/pertimbangan hukumnya menyebutkan hal sebagai berikut:

"Sebidang tanah yang sudah jelas memiliki sertipikat tidak dapat diperjual belikan begitu saja dengan berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas sertipikat tanah yang bersangkutan yang merupakan bukti autentik dan mutlak tentang kepemilikannya, sedangkan surat girik hanyalah sebagai tanda untuk membayar pajak."

Halaman 31 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. bahwa dalil Penggugat yang pada intinya sejak memperoleh hak atas tanah *a quo* secara *de jure* telah menguasai tanah *a quo* sejak membelinya pada tahun 2010, dengan ini tergugat menanggapinya sebagai berikut:
- a. bahwa apabila benar (*quad-non*) Penggugat benar menguasai tanah tersebut secara fisik, pada tahun 2010, namun faktanya diatas bidang tanah yang diakui milik Penggugat telah diterbitkan sertipikat objek *a quo*, dengan demikian terang dan jelas, Penggugat belum mempunyai hak pada saat diterbitkan sertipikat *a quo*;
 - b. bahwa hal ini semakin membuktikan alas hak yang dijadikan dasar perolehan tanah Penggugat telah menyalahi prosedur sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta;
 - c. bahwa didalam konsep hukum sebutan “menguasai” atau “dikuasai” dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti/makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum bebeda pula;
 - d. bahwa arti menguasai/dikuasai tidak sama dengan pengertian memiliki/dimiliki, jika menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti “*possession*” makna yuridisnya adalah tanah tersebut baru dikuasai secara secara fisik dalam arti *factual* digarap atau dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis sebagai pemilik atau yang mempunyai tanah tersebut;
 - e. bahwa dengan demikian sengketa *a quo* lebih menitik beratkan pada Penggugat berniat untuk menguasai tanah yang bukan miliknya tersebut karena terang dan jelas di atas bidang tanah *a quo* telah diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanah, terakhir tercatat atas nama Nyonya Farida dan penguasaan bidang tanah oleh Penggugat tersebut menurut hemat Tergugat bertentangan dengan Peraturan

Halaman 32 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

Perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

- f. bahwa perlu Tergugat sampaikan, terhadap sertipikat *a quo* diterbitkan pada 03 Agustus 2007 semula tercatat atas nama Kwe Te Lie dan beralih ke atas nama Law An Iih, Kwee Teng Han, Nyonya Law Tjuwin Nio, Nyonya Han Nio, Nyonya Win Nyo berdasarkan Waris Tanggal 01 Maret 2004 dan terakhir beralih ke atas nama Nyonya Farida berdasarkan Akta Jual Beli pada tahun 2004;
- g. bahwa memperhatikan riwayat penerbitan dan peralihan atas objek *a quo* pada di atas, terang dan jelas pada saat diterbitkan dan dialihkan Penggugat belum mempunyai kepentingan atas bidang tanah *a quo*;
- h. bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah jelas merupakan sengketa keperdataan yang mengandung sengketa kepemilikan tanah yang harus diajukan di Peradilan Umum, dan oleh karena itu Gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
7. bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada intinya Tergugat telah melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga dengan terbitnya sertipikat *a quo* mengakibatkan proses peningkatan hak dan baliknama menjadi atas nama Penggugat tidak dapat dilanjutkan, dengan ini Tergugat menanggapinya sebagai berikut:
 - a. bahwa Tergugat dalam penerbitan dan pemeliharaan data atas sertipikat *a quo* mempedomani Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Halaman 33 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

- Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. bahwa dengan demikian penerbitan dan pencatatan pemeliharaan data Hak Atas Tanah sertipikat *a quo* telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga apa yang telah Tergugat lakukan tidak bertentangan dengan Asas-asas umum Pemerintahan yang Baik;
- c. bahwa dasar perolehan bidang tanah Penggugat (*quad-non*), berupa Akta Jual Beli tanggal 28 Desember 2007 Nomor 682/2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang yang terang dan jelas telah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, sebagaimana diatur pada Pasal 54 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. bahwa proses peningkatan hak dan balik nama menjadi atas nama Penggugat yang tidak dapat diproses karena pada 1 (satu) bidang tanah tidak boleh terdapat 2 (dua) atau lebih Hak Atas tanah yang terbit di atasnya, dengan demikian semakin terang dan jelas hal ini merupakan kompetensi mengadili dari Pengadilan Umum, yaitu Pengadilan Negeri Tangerang untuk menentukan terlebih dahulu siapa yang lebih berhak atas bidang tanah dimaksud, dan untuk memeriksa, menguji serta memutus siapa yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah dimaksud;
8. bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Tergugat, akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat.

Halaman 34 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, berkenaan dengan perkara ini:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 15 Juni 2021 Dan selanjutnya atas Replik Penggugat, Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 29 Juni 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-10 sebagai berikut :

1. P - 1 : Surat Kantor Hukum Randy gunawan & Partners No. 38/SRT-RGP/III/2021 perihal keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 267/Tanjung Pasir yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Nasional kabupaten Tangerang; (foto copy dari foto copy);
2. P - 2 : Akta Jual Beli Nomor 682/2007 tertanggal 28 Desember 2007 antara Sdr, Mulyadi dengan Sdr. Vredy (Penggugat) yang dibuat dihadapan Indrarini

Halaman 35 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

Sawitri, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang; (sesuai dengan salinan);

3. P - 3 : Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Desa Tanjung Pasir; (sesuai dengan asli);
4. P - 4 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari saudara Mulyadi yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Tanjung Pasir; (sesuai dengan asli);
5. P - 5 : Surat Pernyataan Belum Bersertipikat dari saudara Mulyadi yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Tanjung Pasir; (sesuai dengan asli);
6. P - 6 : Kutipan IPEDA atas nama saudara Mulyadi yang dilegalisir oleh Kepala Desa Tanjung Pasir; (sesuai dengan asli);
7. P - 7 : Kutipan Buku C.668 atas nama saudara Mulyadi yang dilegalisir oleh Kepala Desa Tanjung Pasir; (sesuai dengan asli);
8. P - 8 : Surat Notaris Indrarini Sawitri Nomor 34/IS/IX/2020 perihal Laporan Perkembangan Proses Peningkatan Hak dan Balik Nama atas Akta Jual Beli No. 682/2007 teranggal 28 Desember 2007; (sesuai dengan asli);
9. P - 9 : Surat Keterangan Kepemilikan Tanah atas nama saudara Mulyadi yang diterbitkan Kepala Desa Tanjung Pasir; (sesuai dengan asli);
10. P - 10 : Gambar satelit atas posisi tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik 267/Tanjung Pasir dan tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 682/2007 Surat Keterangan Kepemilikan Tanah atas nama saudara Mulyadi yang diterbitkan Kepala Desa Tanjung Pasir; (Print Out);

Menimbang, 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,

Halaman 36 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti, yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4 sebagai berikut :

1. T - 1 : Poto copy Asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 33/Tanjung Paser, Gambar Situasi tanggal 05 Juni 1981 Nomor 2353 sisa luas 1.995 M2 terakhir tercatat atas nama Law An Lih, Kwee Teng Han, Nyonya Law Tjuwin Nio, Nyonya han Nio, Nyonya Win Nyo; (sesuai dengan asli);
2. T - 2 : Dokumen yang berkaitan dengan permohonan Pendaftara Tanah pertama kali atas nama Kwe Te Lie, terdiri dari :
 - T-2.1. : Poto copy asli Surat Keputusan kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1964 Nomor 76/VIII/Insp.C/50/1964; (sesuai dengan asli);
 - T-2.2. : Poto copy asli Bukti Pembayaran biaya pembuatan sertipikat asal SK Nomor 76/VIII/Insp.C/50/1964 tanggal 05 May 1981;
 - T-2.3 : Poto copy dari poto copy KTP atas nama Kwe Te Lie;
 - T-2.4. : Poto copy asli Permohonan Sertipikat tanggal 06 April 1981; Akta Pembetulan Nomor 96 tanggal 19 Maret 1993 dihadapan Notaris Muhani Salim, SH (sesuai dengan asli);
3. T - 3 : Dokumen yang berkaitan dengan permohonan Sertipikat ke II (Pengganti) karena hilang sekaligus pencatatan peralihan berdasarkan Waris terdiri dari :
 - T-3.1. : Poto copy asli Lampiran 13 Permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti yang diajukan oleh Law An Lih terletak di Desa Tanjung Paser, Kecamatan Teluknaga tanggal 22 September 2006;
 - T-3.2. : Poto copy dari poto copy KTP atas nama Win Nyo, Law Tjuwin Nio, Han Nio, Kwee Teng Han, Win Nyo, Law An Lih;
 - T-3.3. : Poto copy asli Surat Pernyataan dibawah sumpah/janji atas nama Law

Halaman 37 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

- An Lih selaku kuasa dari Ahli Waris Kwe Tie Lie; (sesuai dengan asli);
- T-3.4. : Poto copy dari poto copy Akta Kenatian tanggal 19 Januari 2001 Nomor 474.3/10-DKCSKB/2005 atas nama Kwe Te Lie, yang telah meninggal dunia; (sesuai salinan);
- T-3.5. : Poto copy dari poto copy Akte Keterangan waris tanggal 01 Maret 2006 Nomor 2 yang dibuat dan dihadapan Martianis, SH Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang; (sesuai salinan);
- T-3.6. : Poto copy asli Surat kuasa atas nama Win Nyo, Law Tjuwin Nio. Han Nio, Kwee Teng Han, Win Nyo, sebagai Pemberi kuasa dan Law An Lih sebagai Penerima Kuasa tanggal 11 Mei 2006; (sesuai dengan asli);
- T-3.7 : Poto copy dari poto copy Surat Keterangan Kepala Desa Tanjung pasir tanggal 16 Mei Nomor 593/92-Ds.Tp/2006 dan diketahui Camat Teluknaga; (sesuai dengan asli);
- T-3.8. : Poto copy asli Surat Keterangan Kehilangan Kepolisian tanggal 04 Juni 2006 Nomor : B/74/I/2006/Res. Tangerang dari Kepolisian Resort Tangerang; (sesuai dengan asli);
- T-3.9. : Poto copy asli Pengumuman tentang Sertipikat Hilang tanggal 16 Oktober 2006 Nomor : 17/BPN/KAB.TNG/X/2006; (sesuai dengan asli);
- T-3.10. : Poto copy asli Pengumuman Koran Rakyat Merdeka terbit tanggal 17 Oktober 2006 tentang Sertipikat Hilang;(sesuai dengan asli);
- T-3.11 : Poto copy asli Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan Sertipikat Pengganti tanggal 12 januari 2007 Nomor : 02/BA/I/2007;
4. T - 4 : Poto copy asli Buku tanah hak Milik nomor 267/tanjung pasir, Surat ukur tanggal 21 Maret 2007 Nomor 02/tanjung Pasir luas 3.725 M2 terakhir tercatat atas nama nyonya Farida; (sesuai dengan asli);

Halaman 38 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut, pada persidangan tanggal 10 Agustus 2021 Penggugat telah mengajukan 2 dua) orang Saksi nya masing-masing bernama : 1. INDRARINI SAWITRI, SH 2. INDRA;

1. INDRARINI SAWITRI, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Jakarta, 02-03-1967, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Binong Permai blok A 1 No. 6 Rt. 001 Rw. 012 Desa Binong, Kec. Curug, Kab. Tangerang, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Keterangan Saksi INDRARINI SAWITRI, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut Agama Islam yang pada pokoknya sebagai berikut

:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Vredy) sejak tahun 2007;
- Bahwa saksi tahu Penggugat memiliki tanah seluas 12.000 M2;
- Bahwa saksi adalah Notaris yang menerbitkan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Mulyadi;
- Bahwa benar Penggugat menguasai fisik tanah sampai sekarang dan tidak ada pihak yang complain/keberatan;
- Bahwa Penggugat pernah memberi kuasa kepada saya untuk dibuatkan permohonan sertifikat kepada Kantor Pertanahan;
- Bahwa saksi pernah meminta kepada Petugas Ukur Kantor Pertanahan untuk mengukur tanah milik Penggugat;
- Bahwa pada sekitar bulan Maret 2021 saksi mengetahui dari Petugas BPN perihal adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjungpasir atas nama Farida Wijaya diatas tanah yang dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa saksi bersama Penggugat, Sdr. Mulyadi, Sdr. Gunawan, dan Kepala Desa Salemban Jaya melakukan Survey di lokasi tanah yang disengketakan dalam perkara ini;

Halaman 39 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

- Bahwa saksi tidak tahu ada sertifikat lain diatas tanah milik Penggugat;
2. INDRA., Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal lahir Tangerang, 19-01-1978,
Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Salemban Jaya Rt. 001 Rw. 012 Desa
Salemban Jaya, Kec. Kosambi, Kab. Tangerang, Agama Islam, Pekerjaan
Wiraswasta;

Keterangan Saksi INDRA yang dalam persidangan telah memberikan keterangan dibawah
sumpah menurut Agama Islam yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Vreddy);
- Bahwa saksi kenal dengan Mulyadi karena merupakan Sepupu saya;
- Bahwa saksi tahu Penggugat menguasai tanah itu, tetapi tidak tahu batas-batas tanah itu;
- Bahwa Mulyadi (Sepupu saksi) memiliki tanah warisan dari Orang Tua nya berupa tanah sawah dan sekarang menjadi tanah empang;
- Bahwa saksi pernah melihat/mengecek surat-surat kepemilikan tanah milik Mulyadi dan mau membeli tanah itu namun tidak jadi karena harganya tidak cocok;
- Bahwa tanah milik Mulyadi sudah dijual kepada Penggugat (Vreddy) dan dikuasainya sejak tahun 2007 dan digarap oleh Penggugat

Menimbang, bahwa pada akhirnya Pihak Para Penggugat, Pihak telah menyerahkan kesimpulannya pada persidangan tanggal 25 Agustus 2021;

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

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menyatakan mohon putusan;

Halaman 40 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang tersebut dalam Duduk Sengketa diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak surat keputusan tata usaha negara berupa: Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir yang diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2007, seluas 3.725 m² (tiga ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 02/Tanjung Pasir/ 2007 tanggal 21 Maret 2007 terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, atas nama Farida Wijaya (bukti T-4) selanjutnya disebut sebagai objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah menanggapi dalam Jawabannya secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 08 Juni 2021 ;

Menimbang, selanjutnya atas Jawaban Tergugat tersebut pihak Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 22 Juni 2021. , dan selanjutnya Tergugat telah pula mengajukan Dupliknya secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan 29 Juni 2021 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4 dan tanpa mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memanggil pihak pemegang objek sengketa a quo yakni Farida Wijaya namun tidak ada jawaban atas surat panggilan tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat sebelum mempertimbangkan pokok perkara:

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat telah menyampaikan Eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagi berikut:

Halaman 41 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi Kewenangan Absolut.

Bahwa materi gugatan Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tersebut merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikostatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantasnya diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;

2. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Kadaluarsa).

Bahwa sebagaimana yang telah tertuang pada objek sengketa yang diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2007 telah terang dan jelas, terhadap penerbitan maupun peralihan objek sengketa a quo telah lebih dari 5 (lima) tahun, dengan demikian jelas gugatan Penggugat dapat dinyatakan telah lewat waktu (daluwarsa);

3. Gugatan Penggugat Diskualifikasi In Persona (*Persona Standi In Judicio*);

Bahwa Penggugat belum berhak /belum memiliki kepentingan /kapasitas untuk menggugat dari objek yang disengketakan, sebab Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Indrarini Sawitri.,SH.,Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Tangerang dapat dinyatakan cacat hukum oleh karenanya Penggugat tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat;

4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan/atau Kabur (*obscur libel*).

Bahwa menurut Tergugat terdapat adanya perbedaan alas hak bidang tanah yang diakui milik Penggugat dengan alas bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya, dikarenakan alas hak penggugat yang berupa Girik sebenarnya bukanlah sebagai tanda bukti kepemilikan tanah dan dalam Girik tidak tercantum posisi, bentuk dan batas-batas bidang tanah, sehingga sulit memastikan letak tanah yang didalilkan penggugat dengan sertifikat hak milik objek sengketa, oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak jelas dan/atau kabur (*obscur libel*) ;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

- (1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan*

Halaman 42 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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)



absolut pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan ;

- (2) *Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok perkara dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa ;*
- (3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;*

Menimbang, bahwa apabila rumusan pasal tersebut diatas dikaitkan dengan eksepsi yang diajukan Tergugat, maka menurut hemat Majelis Hakim eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut di atas termasuk kategori Eksepsi tentang Kewenangan Absolut dan Eksepsi Lain, sehingga yang relevan untuk dipertimbangkan terlebih dahulu adalah eksepsi dari Tergugat yang mempersoalkan mengenai kewenangan absolut Pengadilan kemudian barulah mempertimbangkan eksepsi lain, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan uraian-uraian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut:

Ad.1. Eksepsi Kewenangan Absolut.

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan yang dipermasalahkan dalam sengketa perkara a quo adalah bukan siapa yang berhak atas tanah obyek sengketa tetapi bagaimana prosedur penerbitan objek sengketa apakah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan mengadili sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut Pengadilan tersebut Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kompetensi absolut adalah wewenang Badan Pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh Badan Pengadilan lain, baik dalam lingkungan peradilan yang sama;



Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah obyek sengketa merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara kaitannya dengan pembatalan sertifikat tanah, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan mengenai apa yang menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa yang menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum adalah perkara pidana dan perkara perdata, kewenangan mengadili Pengadilan Negeri dalam perkara perdata adalah meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya, hutang piutang atau hak-hak keperdataan lainnya;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 47, berbunyi: "*pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara.*" Selanjutnya ketentuan dalam Pasal 50, berbunyi: "*Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 1 angka 10, memberikan batasan yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah: "*Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, maka dapat dirumuskan unsur-unsur dari sengketa tata usaha negara ada 3 (tiga) yaitu: 1) Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam 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;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah gugatan Penggugat telah memenuhi ketiga unsur dari sengketa tata usaha negara tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan dan jawaban dalam sengketa ini, maka diketahui bahwa permasalahan hukum yang disengketakan ialah mengenai keabsahan tindakan hukum Tergugat dalam menerbitkan objek *sengketa a quo* dari aspek peraturan perundang-undangan yang bersifat publik. Oleh karena itu, permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang hukum tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini yang duduk sebagai Penggugat adalah Orang (*Naturlijke person*) yang bernama Vreddy dan yang duduk sebagai Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berkedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa – Kabupaten Tangerang, dalam kapasitasnya sebagai pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, memenuhi unsur subjek hukum dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa unsur selanjutnya adalah objek sengketanya berbentuk keputusan tata usaha negara. Adapun yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 dengan perluasan makna sebagaimana diatur dalam Pasal 87 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 adalah sebagai berikut:

- Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 ; “*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.*”
- Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Keputusan Tata Usaha Negara harus dimaknai sebagai :
 - a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual ;
 - b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Eksekutif, Legislatif, Yudikatif dan Penyelenggara Negara lainnya ;
 - c. Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan AAUPB ;
 - d. Bersifat Final dalam arti lebih luas ;
 - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau;
 - f. Keputusan yang berlaku bagi masyarakat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014, menyebutkan: *"Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, dihubungkan dengan objek sengketa, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Objek sengketa merupakan sebuah penetapan tertulis karena dituangkan dalam bentuk surat keputusan yakni berupa sertifikat hak milik yang jelas isinya, jelas siapa yang mengeluarkannya yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan jelas ditujukan kepada siapa yaitu dalam perkara ini obyek sengketa ditujukan atas nama Farida Wijaya sebagai bukti kepemilikan atas bidang tanahnya;
- b. Merupakan keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, yakni keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang pertanahan;
- c. Keputusan objek sengketa didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan AUPB, khususnya peraturan-peraturan dalam bidang pertanahan yang bersifat publik;
- d. Sudah final karena objek sengketa tidak perlu lagi keputusan selanjutnya untuk dapat dilaksanakan;
- e. Telah menimbulkan akibat hukum yakni telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi siapa-siapa yang terkait dengan objek sengketa tersebut;
- f. Keputusan objek sengketa berlaku bagi warga masyarakat yakni berlaku kepada pemegang yang namanya tertera dalam sertifikat objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa (Bukti T-4) yang digugat oleh Penggugat, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 juncto Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014. Oleh karena

Halaman 46 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

itu, telah pula memenuhi unsur objek sengketa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa lebih lanjut setelah memperhatikan dasar gugatan Penggugat (*fundamentum petendi*), pada pokoknya yang dipersoalkan dalam perkara ini bukan masalah sengketa hak/kepemilikan, melainkan pengujian penerbitan objek sengketa untuk pertama kali, yang menurut Penggugat dalam penerbitannya terdapat cacat hukum karena telah melanggar peraturan perundang-undangan yaitu diantaranya melanggar Pasal 3 ayat (2), Pasal 18 ayat (1), Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Vide Gugatan Penggugat halaman 13-17) dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu Asas Kecermatan (Gugatan Penggugat halaman 18);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* merupakan sengketa yang masuk dalam kewenangan peradilan tata usaha negara untuk memeriksa dan memutusnya. Dengan demikian eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut pengadilan tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi berikutnya yaitu tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Kadaluarsa), sebagai berikut:

Ad.2. Eksepsi Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Kadaluarsa).

Menimbang, bahwa Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut Asas Actio temporalis, hal ini tercermin dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menentukan bahwa: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Sedangkan Penjelasan dari Pasal 55 tersebut menyebutkan:

"Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;-----dst -----Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut";

Halaman 47 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa dalam perkara a quo yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir yang diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2007, seluas 3.725 m² (tiga ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 02/Tanjung Pasir/ 2007 tanggal 21 Maret 2007 terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, atas nama Farida Wijaya (bukti T-4);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Nama yang dituju didalam objek sengketa a quo maka status Penggugat terhadap objek sengketa adalah pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh surat keputusan a quo;

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

1. Reg. Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993;
2. Reg. Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994;
3. Reg. Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 04 Maret 2002;

Yang mana dari Yurisprudensi tetap tersebut memuat kaidah hukum bahwa:

“dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Pihak Ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya Keputusan Badan/Pejabat yang menerbitkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak Pihak Ketiga mengetahui dan merasa kepentingan dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan tersebut”;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa penghitungan tenggang waktu bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara dihitung secara kasuistis yaitu sejak Penggugat mengetahui obyek sengketa *a quo*, maka sejak itu pula Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara. Bahwa unsur mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan tersebut bersifat kumulatif sehingga tidak bisa dipisahkan satu dengan yang lainnya. Dengan demikian tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari itu dihitung secara kasuistis sejak saat merasa kepentingannya dirugikan yaitu sejak mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selain ketentuan sebagaimana disebutkan Pasal 55 diatas mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan juga telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, maka

Halaman 48 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara harus terlebih dahulu mengajukan upaya administrative yaitu berupa keberatan dan banding dimana dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 dinyatakan, “keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan”, dan selanjutnya, “badan dan/atau pejabat pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 hari kerja Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, khususnya Pasal 5 ayat (1) yang menyatakan bahwa, “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 administrative;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kapan Penggugat mengetahui secara kasuistis adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya memberikan argumentasi hukum bahwa tenggang waktu mengajukan gugatan telah melampaui batas waktu 5 tahun sejak objek sengketa *a quo* diterbitkan, oleh karenanya itulah sebab telah daluwarsa atau melampaui tenggang waktu 90 hari sejak mengetahui objek sengketa;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kapan secara kasuistis Penggugat mengetahui objek sengketa *a quo*, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait aturan hukum yang mana yang harus digunakan dalam menguji Gugatan Penggugat telah lewat waktu atau tidak karena dalam dalil Tergugat pengujian akan tenggang waktu mengajukan Gugatan didasarkan pada Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sedangkan jika mengacu pada Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena ada dua ketentuan hukum yang mengatur hal yang sama, maka untuk menentukan hukum mana yang akan di pakai, perlu ditinjau dari Asas Preferensi yaitu asas hukum yang menunjuk hukum mana yang lebih didahulukan (untuk diberlakukan), jika dalam suatu peristiwa (hukum) terkait atau melanggar beberapa peraturan, yang dalam hal ini Majelis Hakim akan mengacu pada Asas Hukum “Lex

Halaman 49 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

superior derogat legi inferior” yang memberikan penafsiran hukum bahwa hukum yang tinggi (*lex superior*) mengesampingkan hukum yang rendah (*lex inferior*);

Menimbang, bahwa oleh karena Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 secara hierarki peraturan perundang-undangan lebih tinggi tingkatannya dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka mengacu pada Asas “*Lex superior derogate legi inferior*”, aturan mengenai tenggang waktu mengajukan Gugatan akan berpedoman pada Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kapan secara kasuistis Penggugat mengetahui objek sengketa *a quo*, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan baru mengetahui terbitnya objek sengketa setelah mendapatkan informasi dari Sdr.Indrarini Sawitri.,SH (yang merupakan Notaris /kuasa dari Penggugat untuk mengurus permohonan peningkatan hak milik)) pada tanggal 18 September 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya mengenai gugatan yang diajukan masih dalam tenggang waktu, di persidangan Penggugat telah membuktikannya dengan mengajukan Bukti P-8 berupa Surat dari Notaris Indrarini Sawitri.,SH tertanggal 18 September 2020 yang ditujukan kepada Vredy Perihal Laporan Perkembangan Proses Peningkatan Hak dan Balik Nama atas Akta Jual Beli No.682/2007 tanggal 28 Desember 2007 serta keterangan saksi sdri.Notaris Indrarini sawitri yang menyatakan, kemudian selanjutnya pihak BPN memberitahu secara lisan bahwa proses balik nama tidak dapat dilanjutkan dikarenakan terdapat tumpang tindih sertipikat hak milik nomor 266 dan SHM nomor 267 pada sekitar bulan Maret 2021;(Berita Acara Persidangan tanggal 10 Agustus 2021);

Menimbang, bahwa bukti P-8 berupa sebuah surat pemberitahuan lebih lanjut perihal informasi bahwa proses balik nama atas AJB No.682 tidak dapat dilanjutkan kemudian berdasarkan keterangan saksi Notaris Indrarini.S menyatakan bahwa selanjutnya pada sekitar bulan Maret 2021, saksi mendapatkan informasi secara lisan dari petugas BPN yang menyatakan terdapat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 266 dan Sertipikat Hak Milik nomor 267 dan selanjutnya Penggugat mengajukan upaya keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 17 Maret 2020 (bukti P-1) hal ini jika dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

Halaman 50 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994, Reg. Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 04 Maret 2002 dimana dalam kaidah hukum tersebut menyatakan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari itu dihitung secara kasuistis sejak saat merasa kepentingannya dirugikan yaitu sejak mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat mengetahui secara kasuistis adanya obyek sengketa a quo yang merugikan kepentingannya adalah pada bulan Maret 2021 sebagaimana keterangan saksi Notaris Indrarini Savitri;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat telah mengajukan Upaya Administrasi sebelum mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara serang atau tidak;

Menimbang, bahwa Upaya Administrasi yang dapat ditempuh oleh warga masyarakat (Penggugat) yang ditujukan kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, sebelum mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang No 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut Undang-Undang No. 30 Tahun 2014) Jo. PERMA No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (Selanjutnya disebut PERMA No. 6 Tahun 2018);

Menimbang, bahwa Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan (Pasal 1 Angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014);

Menimbang, bahwa Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif, sebagaimana diatur Pasal 2 Ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018;

Menimbang, bahwa dalam Gugatan dan Repliknya, Penggugat telah mengajukan Upaya Administrasi berupa Keberatan kepada Tergugat Tertanggal 17 Maret 2021 dan telah diterima oleh Tergugat pada Tanggal dan hari itu juga maka upaya administrasi tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa

Halaman 51 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administarsi Jo. Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan upaya keberatan kepada Tergugat pada tanggal 17 Maret 2021 (bukti P-1), kemudian tidak ada bukti yang menunjukkan bukti bahwa Tergugat telah memberikan tanggapan ataupun jawabannya sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan yang didaftarkan di kepaniteraan PTUN Serang pada tanggal 08 April 2021 adalah terhitung 55 (lima puluh lima) hari, sehingga masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa upaya keberatan yang diajukan oleh Penggugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Pasal 5 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, terbukti Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu mengajukan Gugatan sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dan Penggugat telah menempuh upaya administrasi sebagaimana ditentukan dalam Ketentuan Pasal 75 dan Pasal 77 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan jo. PERMA No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif. Dengan demikian Eksepsi Tergugat mengenai tenggang waktu tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan tidak diterima

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi berikutnya yaitu tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Diskualifikasi In Persona (*Persona Standi In Judicio*), sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Hak gugat atau legal standing atau yang dikenal dengan legitima persona standi in iudicio menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah diberikan kepada orang (Natuurlijke person) dan Badan Hukum Perdata (recht person) syaratnya adalah merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara, untuk selengkapnya Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi sebagai berikut: "Orang atau badan hukum perdata merasa yang dirugikan oleh

Halaman 52 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi“;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan rumusan norma yang terkandung dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tersebut diatas maka yang menjadi acuan ada tidaknya hak gugat dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah “Kepentingan yang dirugikan” oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa konsep “Kepentingan” dalam ilmu hukum merupakan “*Vague norm*” (norma yang belum jelas) sehingga sifatnya kasuistis sekali, lebih-lebih bila berhadapan dengan obyek sengketa yang berkaitan dengan Pembatalan sertipikat hak milik;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim arti kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Berdasarkan rumusan kepentingan tersebut, maka untuk menilai ada tidaknya kepentingan Penggugat, haruslah dinilai terlebih dahulu ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan bukti surat dan saksi dihubungkan dengan dalil gugatan dan jawaban dari para pihak yang bersengketa, terungkap fakta-fakta hukum di persidangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti P- 7 berupa Buku Letter c nomor 668 yang dilegalisir oleh Kepala Desa Tanjung Pasir atas nama Mulyadi
- Bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa kutipan Ipeda Nomor 668 tanah sawah atas nama Mulyadi;
- Bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Surat Pernyataan belum bersertipikat tertanggal 11 Desember 2007 atas sebuah tanah sawah persil nomor 32 luas 12.000 m2 girik nomor 668 Desa tanjong pasir dinyatakan belum memiliki sertipikat;
- Bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Surat Pernyataan tidak sengketa tertanggal 11 Desember 2007 atas nama Mulyadi atas sebuah tanah sawah nomor persil 32, blok C, Nomor 668 luas 12.000 m2;
- Bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 682/2007 tanggal 28 Desember 2007 antara Tn.Mulyadi dengan T. Vreddy;

Halaman 53 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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)



- Bahwa bukti P-10 berupa gambar satelit dari google menunjukkan lokasi objek sengketa *a quo* berada diatas lahan Penggugat yang didasarkan oleh Akta Jual Beli No.682/2007 (bukti P-2) dimana ternyata terhadap bukti ini tidak ada bantahan dari Tergugat hal ini menjadi fakta yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat dan Tergugat merujuk pada lokasi yang sama;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana dipaparkan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dengan bidang tanah objek sengketa memiliki hubungan kausalitas karena objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat di atas bidang tanah yang sebelumnya dikuasai oleh Mulyadi berdasarkan bukti P-4,P-5,P-6,dan P-7,kemudian beralih kepada Penggugat berdasarkan bukti P-2 dengan demikian penerbitan objek sengketa telah merugikan kepentingan Penggugat selaku pembeli yang memiliki itikad baik sehingga dengan adanya hubungan hukum tersebut, maka kepentingan Penggugat telah dirugikan akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Majelis Hakim menilai Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Diskualifikasi In Persona (*Persona Standi In Judicto*) karena Penggugat tidak mempunyai legal standing dan kepentingan dalam mengajukan gugatan tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Gugatan Penggugat Diskualifikasi In Persona (*Persona Standi In Judicio*) telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan/atau Kabur (*obscuur libel*) sebagai berikut;

Ad.4. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan/atau Kabur (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa yang menjadi acuan yuridis untuk menilai apakah gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*) atau tidak, maka haruslah dilihat dari ketentuan yang dirumuskan dalam Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

"Gugatan harus memuat: a. nama. Kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya, b. nama jabatan, dan tempat kedudukan tergugat, c. dasar gugatan dan hal yang dimintakan untuk diputuskan oleh Pengadilan";



Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, diketahui bahwa syarat-syarat sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 56 ayat (1) tersebut telah dipenuhi antara lain; telah mencantumkan dengan jelas identitas Penggugat dan identitas Tergugat, kemudian gugatan tersebut telah memuat dasar gugatan (*fundamentum petendi*) yakni Penggugat telah mendalilkan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta jelas telah mencantumkan pula hal yang diminta (*petitum*) untuk diputuskan oleh pengadilan yakni menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang dimaksud Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian eksepsi Tergugat tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dan Tergugat telah dinyatakan tidak diterima seluruhnya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut:

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo adalah "Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjung Pasir yang diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2007, seluas 3.725 m2 (tiga ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 02/Tanjung Pasir/ 2007 tanggal 21 Maret 2007 terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, atas nama Farida Wijaya (bukti T-4);

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi alasan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yaitu Asas Kecermatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas *dominus litis* akan melakukan pengujian dalam permasalahan ini meliputi 3 (tiga) aspek yaitu: a. Pengujian dari aspek



kewenangannya yaitu mengenai kewenangan badan atau keputusan yang disengketakan itu; b. Pengujian dari aspek formal proseduralnya yaitu yang berkaitan dengan apakah pembentukan keputusan tersebut telah memenuhi prosedur yang telah ditentukan; c. Pengujian dari aspek substansi/materiilnya yaitu apakah isi dari keputusan yang disengketakan itu sesuai dengan norma-norma hukum materiil ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Asas pengujian *Ex-Tunc* yaitu pengujian yang terbatas pada fakta-fakta, keadaan hukum atau suasana hukum yang melatarbelakangi dan peraturan yang berlaku pada saat terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa secara konsepsional didalam ajaran ilmu hukum administrasi asas legalitas/keabsahan mencakup 3 (tiga) aspek yaitu: wewenang, prosedur maupun substansi yang harus berdasarkan peraturan perundang-undangan (asas legalitas), karena pada peraturan perundang-undangan tersebut sudah ditentukan tujuan diberikannya wewenang kepada pejabat administrasi, bagaimana prosedur untuk mencapai suatu tujuan serta menyangkut tentang substansinya;

Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi Kewenangan yaitu Apakah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan Tergugat berwenang dalam menerbitkan keputusan objek sengketa?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan diatur bahwa:

ayat (1) : Wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh:

- a. Masa atau tenggang waktu Wewenang;
- b. Wilayah atau daerah berlakunya Wewenang dan
- c. Cakupan bidang atau materi Wewenang.

Menimbang, Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, secara negasi wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan harus berwenang secara waktu, wilayah dan cakupan bidang atau materi;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dari aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, Majelis Hakim berpedoman pada Ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997);

Menimbang, bahwa Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur “*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional*” selanjutnya, Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa “*Dalam rangka penyelenggaraan*



pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa yang merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir, dalam hal ini yang berwenang adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang karena objek sengketa berada di Desa/Kelurahan Tanjungpasir yang menjadi wilayah administrasi Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, baik secara wilayah, waktu maupun cakupan materi harus dinyatakan berwenang untuk menerbitkan objek sengketa *a quo*;

- Aspek Prosedur

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan penerbitan objek sengketa dari aspek prosedur, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari gugatan penggugat, jawaban, bukti-bukti dalam persidangan, keterangan saksi dan kesimpulan telah terungkap fakta-fakta hukum dalam persidangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti T-1, objek sengketa *a quo* diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2007 dengan dasar Pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 33 terbit tanggal 5 May 1981, Gambar Situasi Nomor 2353 tanggal 5 Juni 1981 atas nama Kwe Te Lie;
- Bahwa berdasarkan Bukti T-2.1 berupa Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat atas nama Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 31 Desember 1964 telah memberikan hak milik kepada sdr.Kwe Te Lie atas tanah di Desa Tegal Angus,Teluk Naga;
- Bahwa berdasarkan bukti T-2.2, T-2.3 dan T-2.4 berupa fotokopi kwitansi biaya pembuatan sertipikat, Kartu Tanda Penduduk Kwe Te Lie dan Permohonan Sertipikat atas nama Kwe Te Lie tanggal 6 April 1981;
- Bahwa berdasarkan bukti T-3.4, berupa akta kematian tanggal 24 Agustus 2005 sdr.Kwe Te Lie dinyatakan telah meninggal dunia pada tanggal 19 Januari 2001;

Halaman 57 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan bukti T-3.5 berupa keterangan hak waris Maret 2006 menjelaskan bahwa yang berhak dalam harta campur dalam hak waris tersebut adalah Tn Kwee Teng Han, Tn.Law An Lih, Ny.Law Tjuwin Nio, Nyonya Han Nio dan Nyonya Win Hyo;
- Bahwa berdasarkan bukti T-3.6 berupa Kuasa dari Kwee Teng Han Ny.Law Tjuwin Nio, Nyonya Han Nio dan Nyonya Win Hyo Kepada Tn.Law An Lih dalam pembuatan Sertipikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- Bahwa berdasarkan bukti T-3.7 berupa Surat Keterangan Kepala Desa Tanjung Pasir perihal Kehilangan Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjung Pasir tanggal 16 Mei 2006;
- Bahwa berdasarkan bukti T-3.8 berupa Surat Keterangan Kehilangan tanggal 04 Juni 2006 dengan pelapor atas nama Meisya mengaku telah kehilangan Surat Sertipikat pada hari Senin Tanggal 15 April 1984;
- Bahwa berdasarkan bukti T-3.9 dan T-3.10 berupa Pengumuman tentang Sertipikat Hilang nomor 33 atas nama Kwe Te Lie;
- Bahwa berdasarkan bukti T-3.1 berupa Permohonan Sertipikat atas nama Law An Lih tanggal 22 September 2006;
- Bahwa berdasarkan bukti T-3.3 sdr.Law An Lih membuat surat pernyataan telah kehilangan Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir seluas 11.675 m2;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan menghubungkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa terdapat fakta hukum dimana alas hak penerbitan objek sengketa yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir diterbitkan pada tanggal 5 May 1981 selanjutnya dilakukan pemecahan menjadi 2 Sertipikat yakni Sertipikat Nomor 266/Tanjungpasir dan Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjungpasir (objek sengketa *a quo*), untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari mulai proses penerbitan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 33 /Tanjungpasir dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 33/Tanjung Pasir pada tahun 2007 hingga terbit obyek sengketa *a quo*, oleh karena itu pengujian baik dari segi kewenangan maupun segi prosedural dan substansinya diuji

Halaman 58 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yaitu :

Pasal 1 : Pendaftaran diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan dimulai pada tanggal yang ditetapkan oleh menteri Agraria masing-masing daerah;

Pasal 2 Ayat (1) : Pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah daerah yang setingkat dengan itu.(selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut dengan desa).

Pasal 3 Ayat (1) : "Daerah-daerah yang ditunjuk menurut pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa.

Pasal 3 Ayat (2) : Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan a.penyelidikan riwayat tanah itu; dan b.penetapan batas-batas.

Menimbang, bahwa tahapan pendaftaran tanah diatur juga dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19 Ayat (2): Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa apakah Tergugat dalam mengeluarkan keputusan Objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan tersebut diatas?

Menimbang, bahwa lebih lanjut berkenaan dengan prosedur penerbitan sertifikat, Pasal 3 Ayat (4), Pasal 4 dan Pasal 6 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 mengatur sebagai berikut:

Pasal 3 ayat (4) : Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh

Halaman 59 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.

Pasal 4 ayat (1) : Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan.

(2) : Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak.

(3) : Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat-ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting.

Pasal 6 ayat (3) : Setelah perubahan-perubahan yang dimaksud dalam ayat (2) di atas selesai dikerjakan atau jika di dalam waktu tersebut dalam ayat (1) tidak diajukan keberatan maka peta-peta dan daftar-daftar isian itu disahkan oleh Panitia dengan suatu berita acara, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti tersebut diperoleh fakta bahwa obyek sengketa diterbitkan atas dasar pemberian dari Negara melalui SK. Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1964, No.76/VIII/Insp.C/50/1964, sehingga Majelis Hakim harus menilai apakah prosedur penerbitan sertipikat obyek sengketa yang berasal dari penggantian bekas tanah negara tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa prosedur pemberian hak milik diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 yang pada pokoknya mengatur mekanisme permohonan untuk mendapatkan tanah negara dengan Hak Milik harus memuat antara lain keterangan tentang:

- a. identitas pemohon;
- b. tanahnya meliputi:
 - letak, luas dan batas-batasnya;
 - statusnya yaitu bukti hak yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah negara;

Halaman 60 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- jenisnya: tanah pertanian atau tanah bangunan;
- penguasaannya;
- penggunaannya;

Setelah permohonan dimaksud diterima dan dinyatakan lengkap, selanjutnya Kepala Sub Direktorat Agraria kabupaten/Kotamadya memerintahkan kepada Seksi Pendaftaran Tanah, Tata Guna Tanah, dan Pengurusan Hak Tanah agar menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan untuk mengambil keputusan atas permohonan tersebut, yaitu antara lain: Surat Tanah, Gambar Situasi dan pertimbangan pemberian tanah. Jika bahan-bahan yang tersedia belum cukup untuk mengambil keputusan, dilakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya disusun dalam suatu Risalah Pemeriksaan Tanah yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia. Selanjutnya mengirimkan berkas permohonan kepada Gubernur Kepala Daerah c.q. Kepala Direktorat Agraria Provinsi disertai pertimbangannya dan selanjutnya Kepala Direktorat Agraria Provinsi memerintahkan kepada Kepala Sub Direktorat Pengurusan Hak-Hak Tanah untuk mengadakan pencatatan dalam buku khusus dan penelitian apakah keterangan yang diperlukan sudah lengkap untuk selanjutnya dikeluarkan surat keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon itu;

Menimbang, bahwa tahapan pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1961 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah sebagai berikut:

Pasal 19 Ayat (2) : Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut ketentuan Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menjelaskan bahwa “Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan :

- (a) penyelidikan riwayat bidang tanah itu, dan
- (b) penetapan batas-batasnya “;

Menimbang, bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut diketahui bahwa dalam proses pendaftaran tanah harus dilakukan penyelidikan atau penelitian riwayat bidang tanah berkaitan dengan penelitian data fisik dan data yuridis;

Halaman 61 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan diatas diketahui bahwasanya asal muasal penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir atas nama Kwe Te Lie didasari alas hak berupa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria tanggal 31 Desember 1964 (bukti T-2.1) dengan penunjuk pada daftar isian 305 no.3799/1981 Bekas Tanah Negara, namun dari bukti-bukti yang dihadirkan dalam persidangan, tidak dilengkapi oleh data fisik berupa penyelidikan Riwayat tanah dan penetapan batas-batasnya, kemudian setelah Majelis Hakim mencermati Bukti T-2.1 sampai dengan bukti T-2.4, diketahui untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir terbit tanggal 5 may 1981 atas nama Kwe Te Lie, secara prosedur dari bukti yang diajukan tidak ditemukan adanya bukti Peta Pendaftaran serta Berita Acara Penelitian Pemilikan dan Penguasaan Tanahnya dalam Daftar Isian, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Pasal 6 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;

Menimbang, bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir (bukti T-1) telah terbukti tidak dilengkapi data fisik yang lengkap yakni berupa Peta Pendaftaran dan Berita Acara Penelitian Pemilikan dan Penguasaan Tanah, sehingga apabila hanya didasarkan oleh data bukti T-2.1 sampai dengan bukti T-2.4 berupa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria, KTP Pemohon atas nama Kwe Te Lie, bukti pembayaran pembuatan sertipikat dan permohonan sertipikat atas nama Kwe te Lie tidak dapat menggambarkan situasi fisik sesuai dengan ketentuan-ketentuan PP Nomor 10 tahun 1961 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim menilai terdapat cacat Prosedur pada tahap Pengukuran dan Pemetaan dalam proses penerbitan alas hak objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir atas nama Kwe Te Lie (bukti T-1) dalam hal tidak dibuatkan Peta pendaftaran dan Berita Acara sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 6 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 33/tanjungpasir atas nama Kwe Tee Lie terbukti telah cacat prosedur maka dengan demikian Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir tersebut juga menjadi batal secara hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir atas nama Kwe Te Lie (bukti T-1) merupakan Sertipikat Induk yang sudah dinyatakan batal karena terdapat cacat prosedur, maka terhadap Keputusan Tata Usaha Negara atau

Halaman 62 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/G/2021/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat yang menjadi *accessor* / mengekor dari Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir atas nama Kwe Te Lie (bukti T-1) yang telah dibatalkan tersebut antara lain Sertipikat Pengganti Nomor 33/Tanjungpasir serta dua sertipikat hasil pemecahannya yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 266 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 267 (objek sengketa *a quo*), yang penerbitannya didasari oleh Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir atas nama Kwe Te Lie (bukti T-1) secara *mutatis mutandis* juga menjadi batal;

- Aspek Substansi

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek substansi penerbitan Objek Sengketa, apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana dalil Para Penggugat atau tidak?

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik, Duplik, Bukti-Bukti Surat, Keterangan Saksi, dan Kesimpulan Para Pihak, telah terungkap fakta-fakta hukum dalam persidangan yang relevan dengan substansi penerbitan objek sengketa adalah, sebagai berikut;

- Bahwa dari bukti Bahwa berdasarkan bukti T-2.2, T-2.3 dan T-2.4 berupa fotokopi kwitansi biaya pembuatan sertipikat, Kartu Tanda Penduduk Kwe Te Lie dan Permohonan Sertipikat atas nama Kwe Te Lie tanggal 6 April 1981;
- Bahwa berdasarkan dari bukti T-3.1 sampai dengan T-3.10 merupakan data permohonan sertipikat pengganti dari sdr. Law An Lih;
- Bahwa berdasarkan bukti T-3.5 berupa Keterangan Hak Waris Nomor 2 diterbitkan pada Bulan Maret Tahun 2006;
- Bahwa berdasarkan bukti T-4 Sertipikat Hak Milik Nomor 267/Tanjungpasir (*objek sengketa a quo*) pada kolom Pendaftaran Peralihan Hak tercatat objek sengketa *a quo* telah beralih kepada Nyonya Farida Wijaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 14/2004 tanggal 31 Desember 2004;
- Bahwa berdasarkan bukti T-3.8 berupa Surat Keterangan Kehilangan Polres Tangerang menerangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 33, Surat Ukur No.2353/1981 atas nama Kwe te Lie hilang pada hari senin tanggal 15 April 1984;

Halaman 63 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

- Bahwa berdasarkan keterangan saksi yang tinggal dekat lokasi objek sengketa *a quo*, sdr Mulyadi telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1980an, dan Tahun 2007 telah dialihkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas dapat diketahui terdapat fakta hukum mengenai Penerbitan Akta Jual Beli antara ahli waris dari Kwe Te Lie dengan Nyonya Farida Wijaya terjadi tanggal 31 Desember 2004 (bukti T-4), sementara permohonan penerbitan sertipikat pengganti Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir diterbitkan pada tanggal 12 tertanggal 22 September 2006 (bukti T-3.1), dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir tertanggal 12 Januari 2007 (bukti T-1), kemudian selanjutnya Keterangan Hak Waris diterbitkan pada bulan Maret 2006 (bukti T-3.5), sehingga apabila dicermati terdapat peristiwa hukum yang menimbulkan pertanyaan bagi Majelis Hakim, yaitu siapa subjek dan objek hukum saat terjadi Jual Beli pada tanggal 31 Desember 2004, dikarenakan tahun 2004 saat akta jual beli terjadi Keterangan Hak waris belum ada, kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Tanjungpasir dinyatakan telah hilang sejak tanggal 15 April 1984 (bukti T-3.8) dan baru penerbitan penggantinya pada tanggal 22 September 2006 (bukti T-3.1) dengan demikian telah terjadi kesalahan proses peralihan dari ahli waris Kwe Te Lie yakni Law An Lih kepada Farida Wijaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas sudah jelas dari Bukti T-1, T3.1, T-3.5, T-3.8 dan T-4 dihubungkan dengan Ketentuan Pasal 49 Ayat (2) huruf (a) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang mengatur bahwa dalam hal satu bidang tanah yang sudah didaftarkan dapat dipisahkan Sebagian dibuatkan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut, dengan demikian menurut Majelis Hakim terdapat cacat substansi dalam menerbitkan Sertipikat objek sengketa *a quo* yang tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dengan benar karena masih terdapat data-data yang tidak jelas/tidak sama dalam Bukti-Bukti tersebut, yang pada akhirnya mengakibatkan tumpang tindih antara tanah milik Penggugat yang telah dikuasai sejak tahun 1980an (bukti P-4, P-5, P-6, P-7 dan Keterangan Saksi Indra Berita Acara Persidangan tanggal 10 Agustus 2021)

Menimbang, bahwa lebih lanjut dengan adanya fakta hukum bahwa dalam penerbitan objek sengketa *a quo* telah terbukti tidak terdapat data-data fisik dan data yuridis yaitu terkait kebenaran atas pengukuran dan penelitian tanah dikarenakan pada alas hak, maka Tergugat telah pula melanggar Asas Umum Pemerintahan Yang Baik

Halaman 64 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

(AUPB) khususnya Asas Kecermatan, yaitu asas yang menghendaki bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan keputusan sehingga keputusan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut ditetapkan;

Menimbang, berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa secara prosedur dan substansi, penerbitan obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas umum pemerintahan yang baik, oleh karena itu beralasan hukum apabila keputusan obyek sengketa *a quo* dinyatakan batal

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan *a quo* dinyatakan batal, maka kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut/mencoret pencatatan pada buku tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti dari aspek prosedur dan substansi Surat Keputusan Objek Sengketa diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan/atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka tuntutan Penggugat agar Surat Keputusan Objek Sengketa dinyatakan batal adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 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 materiil, 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

Halaman 65 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

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, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 267/Tanjung Pasir yang diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2007, seluas 3.725 M2 (tiga ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 02/Tanjung Pasir/2007 tanggal 21 Maret 2007, terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, atas nama Ny. Farida Wijaya;
3. Mewajibkan Kepada Tergugat Untuk Mencabut Dan Mencoret Dari Daftar Buku Tanah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 267/Tanjung Pasir yang diterbitkan pada tanggal 03 Agustus 2007, seluas 3.725 M2 (tiga ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 02/Tanjung Pasir/2007 tanggal 21 Maret 2007, terletak di Desa Tanjung Pasir, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, atas nama Ny. Farida Wijaya;
4. Menghukum Tergugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar Rp.280.000,- (Dua ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Senin tanggal 07 September 2021, oleh kami **ERI ELFI RITONGA SH.,MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **YUSTIKA HARDWIANDHITA SH.**, dan **FEBRINA PERMADI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 09 September 2021 yang dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem

Halaman 66 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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

Informasi Pengadilan oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **SUHENDRA SH.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

TTD

YUSTIKA HARDWIANDHITA SH..

TTD

FEBRINA PERMADI, S.H.

HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

ERI ELFI RITONGA SH.,MH

PANITERA PENGGANTI,

TTD

SUHENDRA SH

Halaman 67 dari 68 Halaman Putusan Nomor: 22/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)



Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran gugatan	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara	Rp.	150.000,-
3. Biaya PNBPN Surat Kuasa	Rp.	10.000,-
4. Biaya Panggilan	Rp.	30.000,-
5. Biaya PNBPN Panggilan Pertama	Rp.	30.000,-
6. Biaya Hak Redaksi	Rp.	10.000,-
7. Biaya Uang Legess	Rp.	10.000,-
7. Biaya Meterai	Rp.	10.000,-
JUMLAH	Rp.	280.000,-

(Dua ratus delapan puluh ribu rupiah)