



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 2/G/2025/PTUN.SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG

Memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sebagai berikut dalam perkara:

PT. SAMCRO HYOSUNG ADILESTARI, Tbk Suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum dan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Negara Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian No.265, tanggal 21 Juli 1989, beralamat di JL. Raya Serang Km.17,2, Desa Bojong Cikupa, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh CHUNG TAE SUNG, Selaku Direktur Utama, dan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT.SAMCRO HYOSUNG ADILESTARI, No.43, Rabu, Tanggal 04 Oktober 2023, di buat dihadapan CHRISTINA DWI UTAMI, S.H.,M.Hum., MKn Notaris Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan e mail wardi@samcro.net;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum: **Ricardo Sinaga, S.H.** dan Kawan-Kawan, Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor di Bumame & Associate Law Firm, Plaza Sentral Lt.14, beralamat JL. Jend. Sudirman No.47-48, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, domisili email e-court gleshyamymade@gmail.com; berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01.001/HRD-SHA/I/2025, tertanggal 13 Januari 2025; Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

LAWAN

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, Tempat kedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav.8 Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;

Halaman 1 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Irna Yusnia, S.H., dan Kawan-kawan, Jabatan Koordinataor Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Semuanya Warga Negara Indonesia, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, di H.Abdul Hamid Kav.8, Tigaraksa Tangerang, dengan domisili elektronik e-court Pmpp.kabtangerang@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0317/SKU-36.03.MP.02.02/I/2025 Tanggal 24 Januari 2025;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

PT SINAR MASANDA INDUSTRI, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum dan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Negara Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian No. 11 tanggal 30 November 2012, beralamat di Desa Bojong, Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Dalam hal ini diwakili oleh LEE JONG YUN, selaku Presiden Direktur, berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat No. 01 dibuat di hadapan I MADE GUNAWAN, S.H. Notaris di Kota Tangerang Selatan.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum: **Ilham Suardi, S.E.,S.H.,M.H.**, dan Kawan-kawan, Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, Konsultan, Penasehat Hukum, dan Paralegal pada Kantor Hukum Law Firm Raidin Anom & Partners, beralamat di Jl. Permata Bunda Blok C1, No. 29, Lippo Village Lippo Karawaci, Tangerang, Provinsi Banten.

Domisili email e court ilhamsuardimart7@gmail.com;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 7393/SKK/LF-RAP/I/I/2025, tanggal 14 Februari 2025;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi**;

Halaman 2 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut ;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/G/PEN-DIS/2025/PTUN.SRG, tanggal 16 Januari 2025 Tentang Lolos Dismissal ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/G/PEN-MH/2025/PTUN.SRG, Tanggal 16 Januari 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/G/PEN-PPJS/2025/PTUN.SRG, Tanggal 16 Januari 2025 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 2/G/PEN-PPJS/2025/PTUN.SRG, Tanggal 9 April 2025 tentang Penunjukan Panitera Pengganti Sementara;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 2/PEN-PP/2025/PTUN.SRG. Tanggal 16 Januari 2025 Tentang Pemeriksaan Persiapan ;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 2/PEN-HS/2025/PTUN.SRG. tanggal 20 Februari 2025 Tentang Hari Persidangan ;
- Telah membaca berkas perkara tersebut;
- Telah mendengar keterangan para pihak dan keterangan saksi dan ahli yang diajukan pihak Penggugat selama persidangan perkara ini;

DUDUK SENGKETA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 15 Januari 2025 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 16 Januari 2025 dengan Register Perkara Nomor 2/G/2025/PTUN.SRG, dan telah diperbaiki pada tanggal 20 Februari 2025, Penggugat mengemukakan dalil-dalilnya sebagai berikut;

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa Objek Sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (*enam*

Halaman 3 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri;
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**;

II. KOMPETENSI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG

1. Bahwa selanjutnya sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

"Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan TERGUGAT."

2. Bahwa Objek Sengketa merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang *in casu* TERGUGAT yang merupakan suatu penetapan tertulis, bersifat Konkret, Individual, Final dan menimbulkan Akibat Hukum bagi PENGUGAT;

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Perundang-Undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

3. Bahwa bentuk formal Objek Sengketa *a quo* sangat jelas yaitu berbentuk Surat (tertulis). Objek Sengketa *a quo* adalah sebuah keputusan tertulis yang berisi penetapan tertulis (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*), yang memiliki sifat sebagai berikut:

Halaman 4 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

- Bersifat Konkret adalah objek sengketa tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan, karena berisi Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat oleh TERGUGAT.
- Bersifat Individual adalah walaupun Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan langsung kepada PENGGUGAT, akan tetapi dengan berlakunya Keputusan tersebut, telah menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT;
- Bersifat Final adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT merupakan kewenangan mutlak dari TERGUGAT dengan tidak memerlukan persetujuan lagi dari atasan TERGUGAT, dan/atau sudah definitif. Menimbulkan akibat Hukum yaitu dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT yang menyimpang dari aturan Perundang-Undangan yang berlaku dan berakibat hilangnya hak-hak PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan pada uraian di atas, maka Objek Gugatan merupakan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berisi penetapan yang bersifat konkret, individual dan final.

4. Bahwa pada ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

"Bahwa 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 dipusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku."

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

Halaman 5 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"TERGUGAT adalah badan hukum atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata."

6. Bahwa oleh karena keputusan *a quo* yang dikeluarkan oleh TERGUGAT merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan ketentuan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Berwenang untuk Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo*.

7. Bahwa selanjutnya Objek Sengketa diterbitkan Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* TERGUGAT yang berkedudukan di Jl. H. Abdul Hamid Kav. 8 Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, Banten 15720, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*, karena telah terpenuhi Pasal 54 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

III. TENGGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa selanjutnya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"

2. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

"(1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat"

Halaman 6 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan."

Bahwa selanjutnya sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

"(1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

(2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan."

3. Bahwa Bahwa PENGGUGAT mengetahui adanya Objek Sengketa pada tanggal 17 Oktober 2024 pada saat proses persidangan Perkara Nomor 610/PDT.G/2024/PN.Tng;

4. Bahwa oleh karena itu, pada tanggal 06 November 2024, PENGGUGAT telah melakukan upaya administratif dengan mengajukan keberatan secara tertulis atas terbitnya Objek Sengketa kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang *in casu* TERGUGAT;

Sehingga, keberatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan tenggang waktu yang ditentukan sebagaimana Pasal 75 dan Pasal 77 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Namun, sampai dengan gugatan *a quo*, diajukan oleh PENGGUGAT tidak pernah ditanggapi dan/atau direspon oleh TERGUGAT, maka keberatan PENGGUGAT tersebut dianggap dikabulkan oleh TERGUGAT;

5. Bahwa selanjutnya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

Halaman 7 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"

6. Bahwa dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut tidak mengatur secara limitatif tentang cara penghitungan tenggang waktu pihak ketiga atau yang tidak dituju secara langsung oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

7. Bahwa tenggang waktu tersebut juga dipertegas menurut ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung ("PERMA") Nomor 6 Tahun 2018, untuk lebih lengkapnya kami kutip sebagai berikut:

Ayat (1):

"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Badan dan /atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif".

Ayat (2):

"Pihak ketiga yang tidak setuju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya."

Bahwa lebih lanjut lagi merujuk kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara khususnya romawi V poin (3) yang menyatakan:

"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis "sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya";

Halaman 8 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal tersebut juga selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1/1994/PK dalam Perkara Jalan Sabang, Jakarta, sebagaimana dikutip oleh DR. W. Riawan Tjandra, S.H., M.Hum., dalam bukunya "Teori dan Praktek Peradilan Tata Usaha Negara", halaman 51, yang menyatakan:

"bagi pihak atau orang yang tidak dituju secara langsung (Pihak ke-3), tenggang waktu 90 hari dihitung secara kasuistis, yaitu sejak kapan pihak ke-3 merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan secara resmi menurut hukum.";

8. Oleh Karena PENGUGAT bukan pihak yang dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) yang menjadi Objek Sengketa ini, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan tersebut dihitung sejak diketahuinya oleh PENGUGAT yakni pada tanggal 17 Oktober 2024, dan PENGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 15 Januari 2025 melalui system *e-court*, sehingga secara hukum gugatan ini masih dalam tenggang waktu dalam pengajuan gugatan;

9. Bahwa berdasarkan aturan hukum dan fakta hukum tersebut, maka jangka waktu pengajuan gugatan Perkara *a quo* masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya menyatakan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Dengan demikian Gugatan *a quo*, telah memenuhi ketentuan hukum tentang tenggang waktu pengajuan gugatan, maka beralasan hukum bagi majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*.

Halaman 9 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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)



IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menyatakan:

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi."

2. Bahwa selanjutnya sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 , menyatakan:

"....hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara...."

3. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh TERGUGAT jelas telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, karena TERGUGAT telah salah dalam menerbitkan luasan pada Objek Sengketa dengan luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*), sedangkan faktanya di dalam warkah Sertifikat/Objek Sengketa tercatat Akta Jual Beli Nomor 675/JB/Ag.593/1989 pada tanggal 19 Agustus 1989 yang hanya seluas 192 M2 (*seratus sembilan puluh dua meter persegi*);

4. Bahwa terbitnya Objek Sengketa menyebabkan bidang tanah milik PENGGUGAT sebagaimana Akta Jual Beli No. 670/JB/Ag.593/1989 pada tanggal 19 Agustus 1989 seluas 418 M2 (*empat ratus delapan belas meter persegi*) tidak bisa diterbitkan Sertifikat Kepemilikan atas nama PENGGUGAT dan PENGGUGAT dapat kehilangan tanah miliknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, nyatalah kepentingan hukum PENGGUGAT yang dirugikan atas terbitnya Objek Sengketa *a quo* oleh TERGUGAT, sehingga beralasan hukum PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo*, berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat dan berkenan memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*.

V. ALASAN GUGATAN/POSITA:

1. Bahwa sekitar bulan Agustus tahun 1989, Winarso yang merupakan Wakil Direktur Utama dari PENGGUGAT membeli 7 (tujuh) bidang tanah yang terletak di Desa Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat (saat ini Provinsi Banten) sebagaimana dinyatakan dalam 7 (tujuh) Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Drs. Slamet Putranto Camat pada wilayah Kecamatan Cikupa yang pada saat itu sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Akta Jual Beli No. 670/JB/Ag.593/1989, atas Tanah Milik Adat Kohir No. C. 436, Persil No. 19a. Blok D. III, seluas 418 M2, tertanggal 19 Agustus 1989 ("AJB 670");
- 2) Akta Jual Beli No. 671/JB/Ag.593/1989, atas Tanah Milik Adat Kohir No. C. 773, Persil No. 18a. Blok S. III, seluas 2230 M2, tertanggal 19 Agustus 1989 ("AJB 671");
- 3) Akta Jual Beli No. 672/JB/Ag.593/1989, atas Tanah Milik Adat Kohir No. C. 1534, Persil No. 18a. Blok S. III, seluas 1490 M2, tertanggal 19 Agustus 1989 ("AJB 672");
- 4) Akta Jual Beli No. 667/JB/Ag.593/1989, atas Tanah Milik Adat Kohir No. C. 1192, Persil No. 18a. Blok S. III, seluas 1268 M2, tertanggal 19 Agustus 1989 ("AJB 667");
- 5) Akta Jual Beli No. 668/JB/Ag.593/1989, atas Tanah Milik Adat Kohir No. C. 2239, Persil No. 18a. Blok S. III, seluas 3234 M2, tertanggal 19 Agustus 1989 ("AJB 668");

Halaman 11 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6) Akta Jual Beli No. 669/JB/Ag.593/1989, atas Tanah Milik Adat Kohir No. C. 773, Persil No. 19a. Blok D. I, seluas 6877 M2, tertanggal 19 Agustus 1989 ("AJB 669");

7) Akta Jual Beli No. 703/JB/Ag.593/1989, atas Tanah Milik Adat Kohir No. C. 861, Persil No. 18a. Blok S. III, seluas 480 M2, tertanggal 22 Agustus 1989 ("AJB 703").

2. Bahwa pada tanggal 08 Juni 1992, terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Nama PT Samcro Hyosung Adilestari, Tbk *in casu* PENGGUGAT, dengan luas 15.590 M2 (*lima belas ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi*), sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Desa Bojong, dengan Gambar Situasi 8985/1992 Kecamatan Cikupa tertanggal 04 Juni 1992 ("SHGB No. 4/Desa Bojong");

Bahwa dalam SHGB No. 4/Desa Bojong, Gambar Situasi 8985/1992 nyatanya hanya terbit atas 6 (enam) bidang tanah yakni Bekas Tanah Milik Adat:

- Nomor C. 1192 Persil Nomor 18a. Blok S. III;
- Nomor C. 2239 Persil Nomor 18a. Blok S. III;
- Nomor C. 1534 Persil Nomor 18a. Blok S. III;
- Nomor C. 773 Persil Nomor 19a. Blok D. I;
- Nomor C. 773 Persil Nomor 18a. Blok S. III;
- Nomor C. 861 Persil Nomor 18a. Blok S. III.

Bahwa dalam SHGB No. 4/Desa Bojong, Gambar Situasi 8985/1992 yang diterbitkan pada tanggal 08 Juni 1992 oleh TERGUGAT ternyata PENGGUGAT ketahui bahwasanya tanah Nomor C. 436, Persil Nomor 19a. Blok D. III seluas kurang lebih 418 M2 (*empat ratus delapan belas meter persegi*) sebagaimana AJB Nomor 670/JB/Ag.593/1989 tertanggal 19 Agustus 1989 tidak dimasukkan/dicantumkan oleh TERGUGAT.

3. Bahwa PENGGUGAT mohon ijin untuk menyampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*, bahwa Ipen Bin Kirun Aliaman yang merupakan ahli

Halaman 12 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

waris dari Kirun Aliaman bertindak sebagai Penjual pada tanggal 19 Agustus 1989 telah melakukan transaksi jual beli kepada 2 (dua) Pihak yaitu Hasan Basri dan Winarso (sebagai Pembeli) untuk suatu bidang tanah Nomor C. 436, Persil Nomor 19a. Blok D III, dengan luasan dan batas yang berbeda yakni :

a) Kepada Hasan Basri, seluas 192 M2 (*seratus sembilan puluh dua meter persegi*) sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor 675/JB/Ag.593/1989, berbatasan dengan:

- a. Utara : Tanah Jalan Raya
- b. Timur : Tanah Sdr Alimin
- c. Selatan : Tanah PT Panca Rotan
- d. Barat : Tanah Sdr Ipen

b) Kepada Winarso yang merupakan Wakil Direktur Utama dari PENGUGAT, seluas kurang lebih 418 M2 (*empat ratus delapan belas meter persegi*), sebagaimana dinyatakan Akta Jual Beli No. 670/JB/Ag.593/1989, berbatasan dengan:

- a. Utara : Jalan Raya;
- b. Timur : Tanah saudara Ipen;
- c. Selatan : Tanah saudara Ipen;
- d. Barat : Tanah saudara Raeni;

Bahwa secara fakta hukum terhadap bidang tanah yang sebelumnya milik Ipen Bin Kirun Aliaman yaitu tanah milik adat Nomor C. 436, Persil Nomor 19a. Blok D III dilakukan jual beli kepada 2 (dua) Pihak yakni dijual kepada Hasan Basri seluas 192 M2 (*seratus sembilan puluh dua meter persegi*) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 675/JB/Ag.593/1989 dan dijual kepada Winarso yang merupakan Wakil Direktur Utama dari PENGUGAT seluas kurang lebih 418 M2 (*empat ratus delapan belas meter persegi*) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 670/JB/Ag.593/1989;

4. Bahwa TERGUGAT selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara telah menerbitkan Objek Sengketa yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024,

Halaman 13 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*) atas nama Lily Djoni Andhella, yang mana terdapat ketidaksesuaian dengan dokumen warkah dan juga kesalahan pengukuran didalam Gambar Situasi Nomor 6020, tertanggal 22 Desember 1990. Bahwa atas kesalahan TERGUGAT tersebut berdampak langsung terhadap tanah milik PENGGUGAT seluas 418 M2 (empat ratus delapan belas meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No. 670/Jb/Agr/593/1989, tanggal 19 Agustus 1989, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Drs. Slamet Putranto, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Cikupa, sampai dengan saat ini belum diterbitkan Sertifikat kepada PENGGUGAT;

5. Bahwa TERGUGAT telah salah dalam menerbitkan luasan Objek Sengketa sebagaimana terlihat, terbaca dan tertulis di dalam Buku Tanah di kotak/ kolom "Sebab perubahan" yaitu Akta Jual Beli tanggal 19 Agustus 1989, No. 675/Jb/Agr/593/1989, Drs. Slamet Putranto, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Cikupa, yang faktanya adalah seluas 192 M2 (seratus sembilan puluh dua meter persegi), akan tetapi TERGUGAT mencatatkan di Gambar Situasi No. 6020, tanggal 22 Desember 1990, luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*);

6. Bahwa sebagaimana surat Keterangan Tercatat, tertanggal 10 September 2020, yang dibuat dan ditandatangani oleh Petugas PPAT Kecamatan Cikupa atas nama SUHENDI (NIP. 196506182005011003) menerangkan bahwa :

- AJB/APHB/HIBAH Nomor : 670/JB/Ag.593/1989
- Tanggal : 19 Agustus 1989
- Penjual / Pemberi : IPEN B. TIRUN ALIAMAN
- Pembeli / Penerima : WINARSO
- Kohir No.C/SPPT : 436
- Persil : 19a D.III

Halaman 14 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Luas Tanah : 418 M2
- Lokasi Tanah : Ds./Kel. Desa Bojong, Kec.
Cikupa, Kab. Tangerang

Setelah dilakukan pengecekan di buku Register PPAT Kecamatan Cikupa bahwa Akta Jual Beli (AJB) tersebut di atas "Tercatat" pada buku Register PPAT Kecamatan Cikupa;

7. Bahwa tanah milik PENGUGAT seluas kurang lebih 418 M2 (empat ratus delapan belas meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No. 670/Jb/Agr/593/1989, tanggal 19 Agustus 1989, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Drs. Slamet Putranto, Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Cikupa, belum pernah dipindah tangankan atau dijual kepada siapapun sampai dengan saat ini dan Asli dokumen Akta Jual Beli No. 670/Jb/Agr/593/1989, tanggal 19 Agustus 1989, sudah kami serahkan kepada TERGUGAT dalam rangka penerbitan Sertifikat;

8. Bahwa TERGUGAT dengan sengaja telah menggabungkan tanah milik PENGUGAT sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 670/JB/Ag.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989 yang telah dibayar lunas seluas kurang lebih 418 M2 (*empat ratus delapan belas meter persegi*); dengan tanah milik Hasan Basri sebagaimana dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor 675/JB/Ag.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989 hanya SELUAS 192 M2 (*seratus sembilan puluh dua meter persegi*);

9. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT tersebut, yang menerbitkan SHGB No. 00179/ Desa Bojong dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990 nyatanya tidak sesuai dengan fakta hukum sebenarnya, diduga kuat TERGUGAT tidak mematuhi atau tidak berpedoman pada ketentuan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 15 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

10. Bahwa sebelum mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, PENGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (sebagai Pihak TERGUGAT I) sebagaimana Perkara Nomor 610/PDT.G/2024/PN.Tng pada tanggal 05 Juni 2024 di Pengadilan Negeri Tangerang;

11. Bahwa dalam proses persidangan Perkara Nomor 610/PDT.G/2024/PN.Tng, pada tanggal 17 Oktober 2024, dalam agenda sidang Perkara, Pihak TERGUGAT I yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang di dalam Daftar Bukti, mengajukan 2 (dua) bukti tertulis yaitu :

- Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2019;
- Asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 105/ Desa Bojong yang telah dinyatakan hapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 179/Desa Bojong, terbit tanggal 01 Februari 2024, Gambar Situasi tanggal 22 Desember 1990 Nomor 6020 seluas 649 M2 terakhir tercatat atas nama Lily Djoni Andhella;

12. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00179/Desa Bojong, Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*), Objek Sengketa perkara *a quo* secara jelas dan nyata telah merugikan PENGUGAT sebagai Pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 670/JB/Ag.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989;

13. Bahwa di dalam Sertipikat yang terdiri dari Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong dan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*) adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan meskipun adanya perubahan atau penurunan hak sebagaimana disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 16 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang di dalam Bukti tertulisnya di Perkara Nomor 610/PDT.G/2024/PN.Tng, pada tanggal 17 Oktober 2024 yakni Sertipikat Hak Milik No. 105/Desa Bojong yang dinyatakan hapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan No. 00179/Desa Bojong tercatat atas nama pemegang hak yakni Lily Djoni Andhella;

14. Bahwa selanjutnya di dalam catatan Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 105/Desa Bojong, yang saat ini telah hapus dan kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00179/Desa Bojong yang dihadirkan dalam persidangan Perkara Nomor 610/PDT.G/2024/PN.Tng didapati fakta bahwasanya terdapat informasi yaitu Penghapusan catatan blokir dan Perkara berdasarkan surat dari Sdr. Lee Jong Yun selaku Direktur PT Sinar Masanda Industri sebagaimana surat tanggal 02 Agustus 2023, yang bukan merupakan Pemilik ataupun Nama yang berhak di dalam Objek Sengketa;

15. Bahwa selanjutnya pada tanggal 06 November 2024, Penggugat telah mengajukan Surat Keberatan Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Bojong kepada Tergugat, akan tetapi sampai dengan gugatan ini disampaikan, Tergugat sampaikan belum ada tanggapan atau balasan apapun;

16. Bahwa pada tanggal 06 Februari 2025, saat agenda persidangan persiapan perkara *a quo* didapati fakta Tergugat telah melakukan Alih Media Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Bojong menjadi buku tanah elektronik dengan NIB 28.04.000012944.0, serta telah melakukan peralihan pemegang Hak dari Lily Djoni Andhella kepada PT Sinar Masanda Industri pada tanggal 30 Desember 2024 dan juga tidak dicantumkan dasar peralihan haknya;

17. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2025, Penggugat telah menyampaikan keberatan atas telah dilakukan Alih Media menjadi buku tanah elektronik NIB 28.04.000012944.0 dan telah beralih pemegang Hak dari Lily Djoni Andhella kepada PT Sinar Masanda Industri;

18. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT terkait dengan Objek Sengketa terlihat

Halaman 17 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara terang dan jelas terdapat cacat prosedur dan cacat administrasi yang dilakukan oleh TERGUGAT;

TENTANG OBJEK SENGKETA A QUO BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

19. Bahwa terbitnya Objek Sengketa bertentangan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("Permen Agraria/BPN 9/1999");

20. Bahwa terkait dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (vide Pasal 3, Pasal 6, dan Pasal 11), TERGUGAT tidak melakukan hal-hal sebagai berikut :

1) TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak melakukan penyelidikan Riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, sehingga terlihat secara jelas dan terang bahwa luas tanah di Objek Sengketa tidak sesuai dengan Riwayat bidang tanah / warkah yaitu dokumen AJB No. 675/JB/Ag.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989;

2) TERGUGAT secara jelas dan terang juga mencatatkan perbedaan nama orang didalam Buku Tanah dan Gambar Situasi Objek Sengketa yaitu nama Pemegang Hak di halaman Pendaftaran Pertama adalah TIRUN ALIAMAN, berbeda dengan Nama orang di dalam Gambar Situasi Nomor 6020/1990, batas-batas tanah ditunjukkan oleh Wong Hasan Basri (bukan pihak – pihak yang berkepentingan atau wakilnya). Bahwa sebagaimana Eksepsi dan Jawaban tertulis oleh TURUT TERGUGAT III (WONG HASAN BASRI) melalui Kuasa Hukumnya tertanggal 12 September 2024 terhadap Perkara Perdata Nomor: 610/Pdt.G/2024/PN. Tng, menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT

Halaman 18 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III tidak pernah memohon pembuatan sertifikat, juga tidak mengetahui siapa yang mengajukan penerbitan sertifikat tersebut. Sehingga secara jelas dan nyata, hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;

3) TERGUGAT tidak menempatkan peta dan daftar isian Objek Sengketa di kantor kepala Desa selama 3 (tiga) bulan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan daftar-daftar isian itu. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, sebagaimana terlihat di dalam Buku Tanah kolom daftar isian tertulis bahwa tanggal Pendaftaran dan tanggal penerbitan sertifikat adalah tanggal 30 Januari 1991 dan dibukukan Kembali pada tanggal 28 feb 1991 (belum sampai 3 bulan);

4) TERGUGAT tidak membuat atau tidak mencatat Nomor Pendaftaran di dalam Gambar Situasi/Gambar Situasi Objek Sengketa, hal ini bertentangan dengan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;

21. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999 yang menyatakan:

"Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan".

22. Bahwa TERGUGAT yang telah melakukan kesalahan dalam perhitungan luas dan terdapat data yuridis atau data fisik tidak benar, sehingga Objek Sengketa haruslah dibatalkan sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999, Cacat Hukum Administartif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) tersebut di atas adalah :

a. Kesalahan prosedur;

Halaman 19 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan Subyek Hak;
- d. Kesalahan Obyek Hak;
- e. Kesalahan Jenis Hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data Yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

23. Bahwa terbitnya Objek Sengketa karena terdapat cacat administratif karena TERGUGAT telah salah dalam perhitungan luas dan terdapat data yuridis atau data fisik tidak benar dikarenakan Objek Sengketa diterbitkan dengan warkah atau Riwayat bidang tanah Akta Jual Beli Nomor 675/JB/Ag.593/1989 tertanggal 19 Agustus 1989 yang hanya seluas 192 M2 (*seratus sembilan puluh dua meter persegi*), namun TERGUGAT telah salah, keliru dalam mencatat / menuliskan luas dan terdapat data yuridis atau data fisik tidak benar dengan menerbitkan luasan Objek Sengketa menjadi seluas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*), yang memasukkan tanah milik PENGUGAT, sehingga PENGUGAT sampai saat ini belum menerima Alas Hak Kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan berdasarkan Akta Jual Beli No. 670/JB/Ag.593/1989 seluas kurang lebih 418 M2 (*empat ratus delapan belas meter persegi*);

24. Bahwa selanjutnya di dalam catatan Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 105/Desa Bojong, yang saat ini menjadi Serifikat Hak Guna Bangunan No. 00179/Desa Bojong yang dihadirkan dalam persidangan Perkara Nomor 610/PDT.G/2024/PN.Tng, pada tanggal 17 Oktober 2024 didapati fakta bahwasanya terdapat kesalahan lainnya yang bersifat adminstratif yaitu Penghapusan catatan blokir berdasarkan surat dari Sdr. Lee Jong Yun selaku Direktur PT Sinar Masanda Industri sebagaimana surat tanggal 02 Agustus 2023, yang bukan merupakan Pemilik ataupun Nama yang berhak di Objek Sengketa, sehingga bertentangan dengan Pasal 15 ayat (3) Peraturan

Halaman 20 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Agraria dan Tata Ruang /KBPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang tata cara blokir dan sita dan Tergugat melakukan alih media Objek Sengketa serta peralihan pemegang hak padahal Penggugat telah mengajukan keberatan terhadap Objek Sengketa, serta Objek Sengketa telah beralih pemegang Hak dari Lily Djoni Andhella kepada PT Sinar Masanda Industri pada tanggal 30 Desember 2024 akan tetapi tidak dicantumkan dasar peralihan haknya;

25. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan di atas. Oleh karenanya, PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Perkara *a quo*, memutuskan Gugatan *a quo* dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

TENTANG OBJEK SENGKETA A QUO BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK

26. Bahwa selanjutnya penerbitan Objek Sengketa bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan dengan alasan berikut:

a. Bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Asas "Kepastian Hukum" menekankan pentingnya penyelenggara negara membuat keputusan dan melakukan tindakan yang berlandaskan peraturan perundang-undangan sehingga keputusan tersebut jelas, kuat, dan tidak melanggar hukum.

Penerapan Asas Kepastian Hukum tersebut tidak tercermin dalam Objek Sengketa, dimana penerbitan Objek Sengketa telah salah dalam memasukkan luasan, sehingga memasukkan tanah milik PENGGUGAT ke dalam Objek Sengketa sebagaimana data

Halaman 21 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yuridis penerbitan Objek Sengketa menggunakan Akta Jual Beli Nomor 675/JB/Ag.593/1989 tertanggal 19 Agustus 1989 yang hanya seluas 192 M2 (*seratus sembilan puluh dua meter persegi*), namun menerbitkan Objek Sengketa seluas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*), yang memasukkan tanah milik PENGUGAT, sehingga TERGUGAT tidak menerbitkan Sertikat Hak Guna Bangunan kepada PENGUGAT sebagaimana Akta Jual Beli No. 670/JB/Ag.593/1989 seluas kurang lebih 418 M2 (*empat ratus delapan belas meter persegi*) yang mana dokumen asli Akta Jual Beli No.670/JB/Ag.593/1989 telah diserahkan kepada TERGUGAT untuk proses penerbitan sertifikat;

Selain itu, TERGUGAT melakukan penghapusan catatan blokir dan Perkara Objek Sengketa dari Pihak yang tidak mempunyai hak yakni PT Sinar Masanda Industri yang adalah bukan pemegang hak sertifikat (sebagaimana tercatat di Objek Sengketa) dan Tergugat melakukan alih media Objek Sengketa serta peralihan pemegang hak padahal Penggugat telah mengajukan keberatan terhadap Objek Sengketa, serta telah beralih pemegang Hak Objek Sengketa dari Lily Djoni Andhella kepada PT Sinar Masanda Industri pada tanggal 30 Desember 2024 akan tetapi tidak dicantumkan dasar peralihan haknya;

b. Bertentangan dengan Asas Kecermatan (*zorgvuldigheids beginsel*)

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. Asas "Kecermatan" mengamanatkan pentingnya penyelenggara

Halaman 22 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

negara membuat keputusan dan melakukan tindakan dengan cermat dan hati-hati, mendasarkan pada pemahaman yang komprehensif terhadap informasi, dokumen, dan fakta sehingga menghasilkan keadilan dan tidak merugikan pihak tertentu.

Penerapan Asas Kecermatan tidak tercermin dalam Objek Sengketa, yang tidak teliti dalam menerbitkan Sertipikat Objek Sengketa, dikarenakan TERGUGAT telah salah dalam menerbitkan pada luasan Objek Sengketa sebagaimana data yuridis penerbitan Objek Sengketa menggunakan Akta Jual Beli Nomor 675/JB/Ag.593/1989 tertanggal 19 Agustus 1989 yang hanya seluas 192 M2 (*seratus sembilan puluh dua meter persegi*), namun menerbitkan Objek Sengketa seluas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*), yang patut diduga telah memasukkan tanah milik PENGGUGAT sebagaimana Akta Jual Beli No. 670/JB/Ag.593/1989 seluas kurang lebih 418 M2 (*empat ratus delapan belas meter persegi*), sehingga PENGGUGAT sampai saat ini tidak menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan;

Selain itu, TERGUGAT tidak cermat dengan melakukan penghapusan catatan blokir perkara sehingga melakukan proses penghapusan catatan blokir Objek Sengketa dari Pihak yang tidak tercatat sebagai pemegang hak yakni PT Sinar Masanda Industri dan Tergugat melakukan alih media Objek Sengketa serta peralihan pemegang hak padahal PENGGUGAT telah mengajukan keberatan terhadap Objek Sengketa, serta telah beralih pemegang Hak Objek Sengketa dari Lily Djoni Andhella kepada PT Sinar Masanda Industri pada tanggal 30 Desember 2024 akan tetapi tidak dicantumkan dasar peralihan haknya;

Hal ini membuktikan TERGUGAT tidak cermat di dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo*. Dengan demikian telah cukup beralasan bagi PENGGUGAT apabila memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim selaku Pemeriksa Perkara *a quo*

Halaman 23 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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 mengabulkan Gugatan *a quo* dengan menyatakan batal atau tidak sah Objek Sengketa beserta akibat hukumnya.

27. Bahwa dengan demikian, tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa telah memenuhi rumusan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

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

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Sehingga berdasarkan alasan-alasan yang telah PENGUGAT kemukakan di atas, terang-benderang faktanya TERGUGAT dalam mengeluarkan Objek Sengketa *a quo* tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan secara teliti dan seksama ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), sehingga tindakan TERGUGAT nyata adanya merupakan perbuatan yang jelas-jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tindakan yang sewenang-wenang (*willekuer*);

28. Bahwa oleh karena nyatanya Objek Sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka beralasan hukum bagi PENGUGAT untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*) yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT

Halaman 24 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sinar Masanda Industri;

29. Bahwa izinkan PENGGUGAT sampaikan beberapa Putusan yang membatalkan Objek Sengketa (Sertipikat Hak Kepemilikan) karena TERGUGAT terbukti telah salah dalam menerbitkan luasan terhadap Objek Sengketa, sehingga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas umum pemerintahan yang baik sebagai berikut :

- a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 59/G/2020/PTUN.SRG tanggal 19 Mei 2021;
- b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 26/G.TUN/2004/PTUN.Mdo tanggal 17 Mei 2005; dan
- c. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 31/G/2020/PTUN.Mdo tanggal 16 Desember 2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar Nomor 82/B/2021/PTTUN.MKS tanggal 22 Juli 2021 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 93 K/TUN/2022 tanggal 15 Februari 2022 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 228 PK/TUN/2022 tanggal 22 Desember 2022.

Oleh karenanya secara jelas dan nyata Objek Sengketa a quo telah salah dalam menerbitkan luasan, sehingga secara hukum haruslah dinyatakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);

30. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, diterbitkannya Objek Sengketa oleh TERGUGAT nyatanya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana kami uraikan di atas dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) karena TERGUGAT telah salah dan keliru dalam menerbitkan luasan pada Objek Sengketa, sehingga bidang tanah milik PENGGUGAT sebagaimana Akta Jual Beli No. 670/JB/Ag.593/1989 pada tanggal 19 Agustus 1989 seluas 418 M2 (*empat ratus delapan belas meter persegi*) tidak bisa diterbitkan Sertifikat Kepemilikan;

Halaman 25 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

31. Bahwa dengan demikian Objek Sengketa *a quo* jelas-jelas tidak dapat dipertahankan, dan oleh sebab itu sangat beralasan hukum untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak sah dan mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*) yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri;

32. Bahwa Oleh karenanya secara hukum Objek Sengketa haruslah dibatalkan, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dihukum untuk dibebankan membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara *a quo*.

VI. PETITUM:

Berdasarkan hal-hal sebagaimana di atas dengan ini PENGUGAT memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berkenan kiranya memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*) yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri;
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*) yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang

Halaman 26 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam sengketa ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 5 Maret 2025 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 6 Maret 2025, yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Penggugat Prematur,
 - a. bahwa gugatan Para Penggugat dapat dikatakan prematur atau Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan *a quo*;
 - b. bahwa dalil posita gugatan yang pada intinya sebagaimana suratnya tertanggal 06 November 2024 yang ditujukan kepada Tergugat yang pada intinya keberatan atas penerbitan sertifikat obyek sengketa perkara *a quo*, namun hingga gugatan diajukan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang belum mendapatkan tanggapan/balasan dari Tergugat;
 - c. bahwa sesuai Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan,
 - (1) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.*
 - (2) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.*
 - (3) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.*

Halaman 27 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4) *Penyelesaian Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) berkaitan dengan batal atau tidak sahnya Keputusan dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan tuntutan administratif.*

d. bahwa oleh karena permohonan Penggugat, *ic.* keberatan atas terbitnya sertifikat obyek sengketa perkara *a quo*, maka sesuai Pasal 76 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, seharusnya Penggugat mengajukan upaya banding kepada atasan Tergugat terlebih dahulu, yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten;

e. bahwa sesuai dengan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peratun),

(1) *Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia.*

(2) *Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.*

f. bahwa dengan demikian, karena Penggugat tidak/belum mengajukan upaya banding administratif pada atasan Tergugat, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat prematur atau Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat prematur atau Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan.

Halaman 28 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan/atau kabur (*Obscure Libel*),

- a. bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada intinya mendalilkan sebagai pemilik bidang Tanah Milik Adat Kohir No. 436, Persil No. 19a D. III, seluas 418 m² terletak di Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 670/JB/Ag.593/1989 tanggal 19 Agustus 1989;
- b. bahwa di atas bidang tanah yang diakui milik Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Bojong yang saat ini telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 seluas 649 m² atas nama PT. Sinar Masanda Industri;
- c. bahwa terdapat perbedaan luas antara sertipikat yang diterbitkan Tergugat I dengan luas tanah yang diklaim oleh Penggugat;
- d. bahwa luas pada sertipikat yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu seluas 649 m² sementara Penggugat dalam dalil gugatannya menerangkan bahwa tanahnya seluas 418 m²;
- e. bahwa perlu Tergugat jelaskan Girik bukanlah sebagai tanda bukti kepemilikan tanah, dan 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 sertipikat Hak Atas Tanahnya, apalagi Penggugat baru mengajukan permohonan pengukuran dan *ploting* setelah proses Jual-Beli;
- f. bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 24 Maret 1971 Nomor 624 K/Sip/1970 Kaidah Hukum: Nama seseorang yang tercatat dalam "*buku letter C*", tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak/pemilik tanah yang bersangkutan "*Letter C*" hanya

Halaman 29 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

merupakan bukti awal permulaan yang harus ditambah dengan bukti-bukti lainnya;

g. bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas tanah yang merasa milik Penggugat dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya, seperti sebelah utara dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah timur dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah selatan dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, dan sebelah barat dahulu milik siapa, sekarang atau sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sehingga jelas dari batas-batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum;

h. bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA-RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa *"Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena terdapat adanya Perbedaan Luas tanah yang diakui milik Penggugat dengan Luas Tanah yang telah diterbitkan Sertipikat, serta Penggugat tidak dapat menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas-batas tanah yang diakui milik Penggugat, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*), dan oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (*Kadaluwarsa*),

a. bahwa sertipikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Bojong yang saat ini telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 seluas 649 m² atas nama PT.

Halaman 30 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

Sinar Masanda Industri, pertama kali diterbitkan tanggal 30 Januari 1991;

b. bahwa sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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.*";

c. bahwa sebagaimana pertimbangan Hakim Agung pada putusan Perkara Nomor 82/PDT.G/1997/PN.TNG Jo. Nomor 726/PDT/1998/PT.BDG Jo. 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 tahun 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 menyatakan bahwa dalam 5 tahun setelah sertifikat terbit tidak ada gugatan, maka hak kepemilikan atas tanah dari Penggugat hilang/gugur";

Halaman 31 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. bahwa telah terang dan jelas, terhadap sertifikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun;

e. bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa lebih dari 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana catatan dalam Buku Tanah pernah menjadi objek perkara Nomor 312/Pdt.G/2020/PN. Tng yang didaftarkan pada 27 Maret 2020 pada Pengadilan Negeri Tangerang dan diajukan oleh:

PT. Samcro Hyosung Adilestari sebagai Penggugat

Melawan:

PT. Sinar Masanda Industri sebagai Tergugat I;

Mr. Kim Jeong Kyun sebagai Tergugat II;

Lily Djoni Andhella sebagai Tergugat III;

Wong Hasan Basri sebagai Tergugat IV;

Winarso sebagai Tergugat V;

Ipen Bin.Tirun Aljaman Alias Ipen Bin. Kirun Aliaman sebagai Tergugat VI;

Ijah Bin Kirun Aliaman sebagai Tergugat VII;

Ipah Bin Kirun Aliaman sebagai Tergugat VIII;

Isak sebagai Tergugat IX;

Drs. Slamet Putranto Ppat Wilayah Kecamatan Cikupa sebagai Turut Tergugat I;

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang sebagai Turut Tergugat II;

Veronika Sri Hartati, S.H. sebagai Turut Tergugat III.

f. bahwa mengenai Tenggang Waktu untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara telah diatur dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

Halaman 32 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

g. bahwa untuk lebih ada kepastian Hukum tentang Tenggang Waktu tersebut, ketentuan tenggang waktu diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI. (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991, yaitu:

"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut";

h. bahwa lebih lanjutnya sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. (SEMA) Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan *"Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan Gugatan bagi Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara diubah menjadi dihitung "Sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya";*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena terhadap objek a quo diterbitkan telah lebih dari 5 (lima) tahun, dan Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa telah lebih dari 90 (sembilan puluh) hari, maka jelas gugatan Penggugat dapat dinyatakan telah lewat waktu (kadaluwarsa) dan sudah sepantasnya gugatan ditolak atau setidaknya 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;

Halaman 33 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

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 Guna Bangunan Nomor 00179/Bojong yang saat ini telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 seluas 649 m² atas nama PT. Sinar Masanda Industri, pertama kali diterbitkan tanggal 30 Januari 1991 dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 179/Bojong semula Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong, Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990 luas 649 m² semula tercatat atas nama Tirun Aliaman diterbitkan Tergugat pada tanggal 30 Januari 1990 berdasarkan konversi dari berkas Hak Milik Adat C. 436 Persil No. 19a. D.III dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:
 - b. selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan 179/Bojong semula Sertipikat Hak Milik 105/Bojong beralih kepada dari Tirun Aliaman ke atas nama Ipen bin Kirun Aliaman, Ijah binti Kirun Aliaman, Ipah bin Kirun Aliaman dan Isak berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 14 Agustus 1989 yang dibuat oleh Abas G selaku Kepala Desa Bojong dan dicatatkan pada buku tanahnya tanggal 30 Januari 1991;
 - c. selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan 179/Bojong semula Sertipikat Hak Milik 105/Bojong beralih dari atas nama Ipen Bin Kirun Aliaman, Ijah binti Kirun Aliaman, Ipah bin Kirun Aliaman dan Isak ke atas nama Wong Hasan Basri berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Agustus 1989 Nomor 675/Jb/Agr/593/1989 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Slamet Putranto selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Cikupa dan dicatatkan pada buku tanahnya tanggal 30 Januari 1991;
 - d. selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan 179/Bojong semula Sertipikat Hak Milik 105/Bojong beralih dari atas nama Wong Hasan

Halaman 34 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

Basri ke atas nama Lily Djoni Andhella berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 06 Januari 1993 Nomor 2/1/Cikupa/1993 yang dibuat oleh dan dihadapan Hanjanti Tono, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kotip dan sebagian Kabupaten Tangerang yang dicatatkan pada buku tanahnya tanggal 24 April 1993,

e. bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan 179/Bojong semula Sertipikat Hak Milik 105/Bojong dicatatkan perubahan hak atas tanah semula Hak Milik Nomor 105/Bojong menjadi Hak Guna Bangunan 179/Bojong berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahn Nasional Nomor 1339/SK-HK.02/X/2022 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum dan dicatatkan pada buku tanahnya tanggal 01 Februari 2024;

f. bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 179/Bojong dilakukan alih media dan telah beralih menjadi Buku Tanah Elektronik dengan NIB Elektronik 28040000129440;

g. bahwa selanjutnya terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB 28040000129440 beralih dari atas nama Lily Djoni Andhella ke atas nama PT. Sinar Masanda Industri, berkedudukan di Kabupaten Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Juni 2024 Nomor 335/2024 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Rinaldi Putra.

h. bahwa perlu Tergugat sampaikan, sesuai dengan peralihan hak atas sertipikat *a quo* dari atas nama Tirun Aliaman sampai dengan atas nama PT. Sinar Masanda Industri, yang telah diuraikan Tergugat pada poin a s.d. poin g di atas, maka Pemegang Hak bidang tanah PT. Sinar Masanda Industri dapat diklasifikasikan sebagai Pemegang Hak Beritikad Baik yang harus dilindungi Undang-Undan karena Peralihan tanah dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

i. bahwa sesuai dengan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar

Halaman 35 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pengertian Pembeli Beritikad Baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 09 Oktober 2014 pada huruf (a) disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; atau
3. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- a. dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
- b. didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual;

4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
2. Tanah/obyek yang diperjual-belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

Halaman 36 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

3. Tanah obyek yang diperjual-belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
4. Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;
4. bahwa Penggugat pada intinya mendalilkan klaim kepemilikan bidang tanah Penggugat berdasarkan Tanah Milik Adar Kohir No. 436, Persil No. 19a D. III, seluas 418 m² terletak di Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 670/JB/Ag.593/1989 tanggal 19 Agustus 1989, dengan ini Tergugat menanggapinya sebagai berikut:
 - a. 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 belum pernah mengajukan permohonan pengukuran dan *ploting* 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;
 - b. 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

Halaman 37 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikannya, sedangkan surat girik hanyalah sebagai tanda untuk membayar pajak.";

5. bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang pada intinya Tergugat telah melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga dengan terbitnya sertipikat *a quo*, dengan ini Tergugat menanggapinya sebagai berikut:

a. bahwa sertipikat Hak Atas Tanah tersebut di atas diterbitkan berdasarkan Pendaftaran Tanah Pertama Kali melalui Pengakuan Hak, sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

b. bahwa sesuai peraturan tersebut di atas, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;

c. bahwa terang dan jelas, sebelum sertipikat Hak Atas Tanah obyek sengketa perkara *a quo* diterbitkan, telah dilakukan pengukuran dan pada saat dilakukan pengukuran tidak terdapat adanya sanggahan/keberatan yang disampaikan kepada Tergugat;

d. bahwa dengan demikian penerbitan Hak Atas Tanah sertipikat *a quo* telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga apa yang telah Tergugat

Halaman 38 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

lakukan tidak bertentangan dengan Asas-asas umum Pemerintahan yang Baik;

e. bahwa terang dan jelas penerbitan sertipikat obyek sengketa perkara *a quo* tidak terdapat kesalahan prosedur, tidak terdapat tumpang tindih Hak Atas Tanah (karena bidang tanah yang diakui milik Penggugat belum didaftar), data fisik dan data yuridis telah sesuai;

6. bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi bukanlah merupakan dalil yang diakui kebenarannya oleh Tergugat, akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena tindakan dan/atau perbuatan Tergugat terhadap penerbitan atas sertipikat obyek gugatan perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan telah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka dengan kerendahan hati 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 Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

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

Halaman 39 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Maret 2025 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 13 Maret 2025, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXEPTIO OBSCURUM LIBELLUM):

Gugatan PENGGUGAT a quo Kabur dan Tidak Jelas (*Exeptio Obscurum Libellum*) dengan uraian sebagai berikut:

a. TENTANG KEDUDUKAN TERGUGAT II (INTERVENSI):

Bahwa berdasarkan kedudukan hukum TERGUGAT II (INTERVENSI) dalam perkara yang dimaksud dalam GUGATAN TATA USAHA NEGARA;

Dengan demikian apa yang menjadi alasan hukum PENGGUGAT dalam melakukan Gugatan terhadap, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang terkait Objek Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00179/Desa Bojong Tanggal 01 Februari 2024 dengan gambar Situasi Nomor: 6020 tanggal 22 Desember 1990 dengan Luas 649 M2 (Enam Empat Puluh Sembilan Meter Persegi) yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB. 28.04.0000.12944.0 yang tercatat sebagai Pemegang Hak atas nama PT. Sinar Masanda Industri . atas gugatan yang dimaksud, bahwa saudara Penggugat (PT. SAMCRO HYOSUNG ADILESTARI), sejak bulan Januari 2020 telah melakukan gugatan "PERBUATAN MELAWAN HUKUM MELAWAN PT. SINAR MASANDA INDUSTRI (Tergugat II Intervensi) terkait kedudukan hukum/kepastian hukum tentang terbitnya Sertifikat Hak Milik No.105/Desa Bojong yang saat ini telah dihapus dan kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00179 yang dalam Perkara ini telah dijadikan Objek Sengketa (Sebagaimana tertuang dalam dalil-dalil gugatan Penggugat pada hal.16 No. 14 Artinya Perkara yang dimaksud telah mendapatkan Putusan yang bersifat Ingkrah dan mempunyai Kekuatan hukum Tetap dengan PUTUSAN-NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) tertanggal 08 Januari

Halaman 40 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021" lalu kemudian saudara Penggugat melakukan Langkah langkah Hukum dengan melakukan perlawanan melalui Permohonan Peninjauan Kembali atas Putusan Para Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Klas IA dengan Nomor: 312/Pdt.G/2020/PN.TNG di Mahkamah Agung, namun lagi-lagi Para Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung Nomor: 832/PK/Pdt/2022, Tanggal 7 Setpember 2022 dengan Keputusan MENOLAK Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT. SAMCRO HYOSUNG ADILESTARI maka dari itu dan apa yang sedang kami terangkan dimana hubungan hukum dan/atau Perselisihan hukum kami walau kami telah dan ingin ditarik sebagai Pihak Tergugat II Intervensi agar dapat menjelaskan secara hukum demi keadilan dimana Penggugat dan Tergugat II Intervensi tidak lagi mempunyai hubungan Hukum dalam Perkara yang dimaksud karena telah dipisahkan oleh kekuatan hukum TETAP atau INGKRAH Jelaslah bahwa Gugatan PENGGUGAT Kabur dan Tidak Jelas;

Oleh karena itu, demi tegaknya hukum sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan TATA USAHA NEGARA-Serang menyatakan Gugatan PENGGUGAT Kabur dan Tidak Jelas.Oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT sepatutnya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

2. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA:

- a. Bahwa mencermati dalil-dalil posita Gugatan PENGGUGAT, jelaslah bahwa Gugatan PENGGUGAT *Error in Persona*, karena berdasarkan Yurisprudensi MA No. 45K/AG/1972 dan Yurisprudensi MA No. 135K/AG/2001 yang menyatakan: "*Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap tidak dapat diganggu gugat lagi Kecuali Jika ada Kesalahan Prosedur atau kesalahan dalam penerapan Hukum*" dan "*Objek yang telah diputuskan Oleh Pengadilan tidak dapat menjadi objek Gugatan*"

Halaman 41 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

lagi Kecuali Jika ada perubahan Keadaan yang Signifikan atau Jika ada Kesalahan Prosedur yang berat”

b. Bahwa adapun TERGUGAT II (Intervensi) adalah Pembeli yang baik yang dilindungi undang-undang, yang telah membeli tanah seluas 649 M2 bersertifikat dengan gambar Ukur dan Batas-batas yang Jelas. Tergugat II (Intervensi) BUKAN Pemohon Sertifikat Nomor: 105/1991, dan BUKAN pula Pihak yang terlibat langsung dengan peristiwa hukum lainnya, dalam hal ini proses surat-surat hal terkait syarat-syarat permohonan Sertifikat, sebelum tahun 2019;

Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 251 K/Sip/1958 dalam Perkara A.F.F Verboom melawan Mohamad Hasan menegaskan:

“Pembeli yang bertindak dengan itikat baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.”

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, bahwa TERGUGAT II (Intervensi) tidak mempunyai hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung dengan PENGGUGAT. Maka demi Keadilan Hukum, mohon kepada Majelis Hakim pengadilan TATA USAHA NEGARA Serang berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvanteleijk Verklaard*);

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM (EXEPTIO ON RECHTMATIG ONGEGROND):

- Bahwa sebagaimana penjelasan mengenai fakta yuridis *aquo*, TERGUGAT (Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten tangerang) dan TERGUGAT II (Intervensi) tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT;
- Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan TERGUGAT II (Intervensi), dan tidak ada Perbuatan–Perbuatan hukum yang dapat merugikan

Halaman 42 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, sebagaimana telah diuraikan diatas, maka tidak ada alas dan dasar hukum PENGGUGAT menggugat TERGUGAT dan Menarik TERGUGAT II (Intervensi);

Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 4/K/sip/98 tanggal 13 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan:

"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak."

Oleh karena tidak beralasan hukum, Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* terhadap Tergugat dan Tergugat II (Intervensi), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Penghadilan Tata Usaha Negara-Serang menyatakan Gugatan *aquo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijk Verklaard*);

BERDASARKAN EKSEPSI-EKSEPSI:

- I. Gugatann Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Exeptio Obscurum Libellum);
- II. Gugatan Penggugat Error in Persona;
- III. Gugatan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum (Excepti onrechtmatigedad of ongegrond),

MAKA Gugatan Penggugat harus dan wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijk Verklaard*) atau menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang qq Majelis Hakim tidak berwenang memeriksa Perkara *aquoyaitu* Perkara Nomor: 2/G/2025/PTUN.SRG;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

1. Bahwa Tergugat II (Intervensi) menolak secara tegas semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan nyata;
2. Bahwa dalil-dalil yang Tergugat II ajukan (Intervensi) dalam bagian eksepsi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian pokok perkara (*mutatis matandis*);

Halaman 43 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II (Intervensi) menolak dengan tegas dalil dalam posita Gugatan Penggugat pada hal 17 Nomor 17 yang menyatakan:

"Bahwa pada tanggal 18 Februari 2025, Penggugat telah menyampaikan keberatan atas telah dilakukan Alih media menjadi Buku tanah Elektronik NIB. 28. 04.0000.12944.0 dan telah beralih pemegang hak dari LILY DJONI ANDHELLA kepada PT. Sinar Masanda Industri"

Dalil Penggugat tersebut sangatlah tidak dapat diterima oleh nalar hukum dan saudara Penggugat belum dapat menyadari secara utuh bahwa rangkaian Upaya-Upaya Hukum yang dilakukannya Sejak tahun 2020 sampai dengan 2023 telah di akhiri oleh Putusan-Putusan Pengadilan sampai mahkamah Agung secara berjenjang terkait dengan Sertifikat Hak Milik Nomotr: 105/1991 dengan Pemegang Hak terakhir adalah Lily Djoni Andhella, sesuai Gambar Ukur dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara dengan	: Jalan Raya
Sebelah Selatan dengan	: Tanah Raeni
Sebelah Timur dengan	: Tanah Halimin
Sebelah Barat dengan	: Tanah Ipen

4. Bahwa Tergugat II (Intervensi) menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita karena mengaitkan Peristiwa hukum yang terputus dan memaksakan rangkaian Instrumen hukum yang beraturan untuk dapat mendudukkan dirinya dengan Para Tergugat dalam gugatan ini sebagaimana Gugatan hal. 24 Nomor 28 berbunyi:

"bahwa Oleh karena Nyatanya Objek sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, maka beralasan Hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo untuk membatalkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00179 /Desa Bojong, tanggal 01 Februari

Halaman 44 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024, dengan gambar Situasi nomor .,6020 tanggal 22 desember 1990 dengan Luas 649M2 (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Meter Persegi) NIB. 28.04.0000.12944.0 yang tercatat atas nama LILI DJONI ANDHELLA menjadi tercatat A/n. PT. Sinar Masanda Industri"

Bahwa berdasarkan posita pada hal 24 nomor 28 diatas, merupakan dalil-dalil atau narasi hukum yang tidak berdiri pada Prinsip pemikiran yang nyata sebagaimana Peristiwa-Peristiwa atau Rentetan perselisihan yang telah ada, dan saudara Penggugat tidak pernah menunjukkan kejujuran dalam tuangan dalil-dalil yang dimaksud pada kerangka gugatannya sehingga sangat nyata dan jelas kekosongan-kekosongan yang didapat sebab ada rangkaian Pristiwa yang diputus yang dengan sengaja tidak diuraikan padahal itu adalah bagian dari Produk hukum dan Peradilan sebagaimana kami telah terangkan pada bagian dimuka, oleh karenanya kami berpendapat bahwa gugatan yang dilandasi kebohongan niscaya tidak akan dapat diterima oleh Para Majelis hakim yang Mulia. Atau dengan kata lain semakin kami menanggapi Isi dari Gugatan saudara Penggugat, maka kita merasa terhina seakan-akan dan kami tidak ingin tersesat dalam dalam Wilayah Hukum yang terang ini di Pengadilan Tata Usaha Negara serang;

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyakan Pengadilan Tata Usaha Negara-Serang tidak berwenang menerima Gugatan Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan PENGUGAT dinyatakan Tidak dapat Diterima;
2. Menghukum PENGUGAT membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Halaman 45 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara-Serang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Penggugat mengajukan replik atas jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi masing-masing secara tertulis tertanggal 20 Maret 2025 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 20 Maret 2025 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 25 Maret 2025 dan tertanggal 26 Maret 2025 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 27 Maret 2025;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing dan diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-13 F, bukti surat Penggugat sebagai berikut :

1. P-1 : Daftar Bukti Awal, Tergugat I dalam perkara Nomor: 610/PDT.G/2024/PN.TNG, tertanggal 17 Oktober 2024, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. P-2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 105/Desa Bojong yang telah dinyatakan hapus dan menjadi hak Guna Bangunan Nomor: 179/Desa Bojong, terbit tanggal 01 Februari 2024, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. P-3 : Surat Keberatan terhadap penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00179/Bojong, tanggal 06 November 2024 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. P-4 : Akte PERSEROAN TERBATAS "PT. SAMCRO HYOSUNG ADILESTARI", Nomor: 265 tanggal 21 Juli 1989 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. P-5 : Akta Jual Beli Nomor :670/JB/Ag.593/1989, atas Tanah milik Adat kohir Nomor: C.346, Persil Nomor: 19a Blok D, III, seluas 418 M2, Tertanggal 19 Agustus 1989, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. P-6 : Akta Jal Beli Nomor: 675/JB/Ag.593/1989 atas tanah

Halaman 46 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor: C.436, Persil nomor: 19a, Bliok D.III seluas kurang lebih 192 M2 tertanggal 19 Agustus 1989, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. P-7 : Tanda Terima Surat Keberatan Alih Media Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00179/Bojong Menjadi Buku Tanah Elektronik NIB. 28.04.000012944.0 Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanggal 18 Februari 2025, (Fotokopi sesuai dengan foto elektronik dengan stempel basah);
8. P-8 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 59/G/2020/PTUN.SRG, (Fotokopi);
9. P-9 : Keterangan Tercatat, atas nama Suhendi, petugas PPAT Kecamatan Cikupa, 10 September 2020, (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. P-10 : Putusan Nomor: 26/G.TUN/2004/PTUN.Mdo, tanggal 17 Mei 2005, (Fotokopi);
11. P-11a : Putusan Nomor: 31/G/2020/PTUN.Mdo, tanggal 16 Desember 2020, (Fotokopi);
- P-11b : Putusan Nomor: 82/B/2021/PT.TUN.MKS, tanggal 22 Juli 2021, (Fotokopi);
- P-11c : Putusan Nomor: 93 K/TUN/2022, tanggal 15 Februari 2022, (Fotokopi);
- P-11d : Putusan Nomor: 228 PK/TUN/2022, tanggal 22 Desember 2022, (Fotokopi);
12. P-12 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4, Desa/Kelurahan Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi Tanggal 4 Juni 1992, No. 8985, Luas 15.590 M2, nama Pemegang Hak PT. SAMCRO HYOSUNG ADILESTARI, Terbit Tangerang tanggal 8 Juni 1992, (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. P-13.a : Akta Jual Beli No.671/JB.AG.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989, antara penjual Raeni dan Pembeli Winarso, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 47 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

- P-13.b : Akta Jual Beli No.672/JB/AG.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989, antara penjual Murtapiah B.Gembong dan Pembeli Winarso, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- P-13.c : Akta Jual Beli No.667/JB/AG.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989, antara penjual Samiin B.Jaiman dan Pembeli Winarso, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- P-13.d : Akta Jual Beli No.668/JB/AG.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989, antara penjual Samenah dan Pembeli Winarso, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- P-13.e : Akta Jual Beli No.669/JB/Agr.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989, antara penjual Raeni dan Pembeli Winarso, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- P-13.f : Akta Jual Beli No.703/JB/Agr.593/1989, tanggal 29 Agustus 1989, antara penjual Nurin dan Pembeli Winarso, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing dan diberi tanda bukti T-1 s/d T-20, sebagai berikut :

1. T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 105/Bojong yang telah diturunkan haknya menjadi Hak Guna bangunan Nomor: 179/Bojong, terbit tanggal 30 Januari 1991, Gambar Situasi tanggal 22 Desember 1990 Nomor: 6020 seluas 649 M2 atas nama Lily Djoni Andhella (Fotokopi sesuai dengan Aslinya);
2. T-2 : Buku tanah Elektronik NIB.28.04.000012944.0 (Fotokopi sesuai Hasil Print Out Dari Aplikasi Pertanahan);
3. T-3 : Gambar Situasi Nomor: 6019 s.d. 6027 (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. T-4 : Permohonan Sertipikat atas nama Dra. Dewi Pujiastuti, qq. Lily Djoni Andhella, tanggal 6-1-1993, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. T-5 : Surat Kuasa, dari Dra. Dewi Pujiastuti, qq. Lily Djoni Andhella, kepada Rony Harunsyah Gunawan, S.H.,

Halaman 48 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang, 6-1-1993, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

6. T-6 : Akta Kuasa Nomor: 4, Jum'at, tanggal 1 Juni 1990, dari Tuan Hasan Basri kepada Tuan Insinyur Jo Kok Liong alias Budi Hartono, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. T-7 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Hasan Basri, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. T-8 : Akta Jual Beli No.2/1/Cikupa/1993, antara Tuan Insinyur Jo Kok Liong alias Budi Hartono dan Dotoranda Dewi Pujiastuti, tanggal 6 Januari 1993, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. T-9 : Surat Pernyataan Tanah-Tanah Yang Dipunyai Pemohon atas nama Dra. Dewi Pujiastuti, qq. Lily Djoni Andhella, tanggal 6 Januari 1993, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. T-10 : Surat Keterangan Tempat Tinggal No.68/1756, atas nama Jo Kok Liang/ Budi Hartono, Jakarta, 25 Mei 1990, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. T-11 : Surat Pernyataan Ganti Nama, No. Daftar.8294/1968, tanggal 5 Maret 1968, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. T-12 : Surat Pernyataan Keterangan Melepaskan Kewarganegaraan Republik Rakjat Tiongkok Untuk Kembali Mendjadi Warganegara Republik Indonesia, Bandung, 7 Djanuari 1965, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. T-13 : Surat Pernyataan, atas nama Ir. Jo Kok Liong qq. Hasan Basri Tangerang, 6 Januari 1993, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. T-14 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4, Desa/Kelurahan Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi Tanggal 4 Juni 1992, No.8985, Luas 15.590 M2, nama Pemegang Hak PT. SAMCRO HYOSUNG ADILESTARI, Terbit Tangerang tanggal 8 Juni 1992 (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. T-15 : Gambar Situasi Nomor: 8985/1992 Desa/Kelurahan Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa

Halaman 49 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

Barat, Luas 15.590 M2, Tangerang, 4 Juni 1992 (Fotokopi sesuai dengan asli);

16. T-16.a : Permohonan Sertipikat Pendaftaran Hak X, Jenis Hak Guna Bangunan, tanggal 17 April 1992, Pemohon PT. Samcro Hyosung Adi Lestari, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

T-16.b : Kartu Tanda Penduduk NIK.5205.9874/270649054, atas nama Hasan Basri, berlaku hingga tanggal 27 Juni 1994, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

T-16.c : Surat Tanda Setoran No.1312/GR/IV/1992, telah terima dari PT. SAMCRO HYOSUNG ADI LESTARI, tanggal 20 April 1992, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

T-16.d : Hasil Pemeriksaan Berkas, Nama PT. Samcro Hyosung Adi Lestari, Berkedudukan di Tangerang, Letak Tanah Desa Bojong, Kec.Cikupa, Tangerang, Luas 15.590 M2, Jenis Permohonan Pendaftaran sertipikat asal SK. Pemberian HGB (20 Tahun), tanggal 21-4-1992, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

T-16.e : Daftar Pengantar S.K. Ketua DKPMD Provinsi DT.I. Jawa Barat, Nomor:593.5/SK.32-BKPMD/1992, Tanggal: 2 Maret 1992, Tentang: Pemberian HGB atas tanah seluas-15.590 M2 di Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten DT.II Tangerang, yang ditujukan Kepada Sdr. Dir. PT. Samcro Hyosung Adi Lestari, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

T-16.f : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor: 593.5/SK.32-BKPMD/1992, Tentang: Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT. Samcro Hyosung Adi Lestari, berkedudukan di Tangerang, Badan Hukum Indonesia, Atas Tanah Seluas 15.590 M2, Terletak di Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang, tanggal 2 Maret 1992, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

T-16.g : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia,

Halaman 50 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:C2-5064.HT.01.01.TH.90, tanggal 21 Agustus 1990,
(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

17. T-17.a : Lampiran 13, Perihal: Peralihan Hak, yang dimohon oleh Rinaldi Putra, S.H.,M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal, 4 Juli 2024, (Fotokopi sesuai dengan asli);

T-17.b : Surat Kuasa dari Jong Yun Lee, Jabatan: Presiden Direktur PT.Sinar Masanda Industri, Nomor e-KITAP: 2D41AF0125-Q, kepada Rinaldi Putra, S.H.,M.Kn., Jabatan:PPAT, Wilayah Kerja: Kabupaten Tangerang, tanggal. 14 Mei 2024, (Fotokopi sesuai dengan asli);

T-17.c : Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, Nomor:40, tanggal 08 November 2019, yang dibuat oleh Notaris Veronika Sri Hartati, S.H., (Fotokopi sesuai dengan asli);

T-17.d : Akta Jual Beli Nomor:335/2024, tanggal 26 Juni 2024, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Rinaldi Putra, S.H.,M.Kn., (Fotokopi sesuai dengan asli);

T-17.e : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00179, Desa/Kelurahan Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi Nomor: 6020, tanggal 22 Desember 1990, Luas 649 M2, tanggal 30 Januari 1991, (Fotokopi sesuai dengan asli);

18. T-18.a : Tanda Terima pembayaran pembuatan sertipikat atas nama Hasan Basri, tanggal 30 Januari 1991, (Fotokopi sesuai dengan asli);

T-18.b : Akta Jual Beli, No.675/JB/Ag.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989, antara Penjual Ipen B.Kirun Aliaman dengan Pembeli Hasan Basri, mengetahui Camat/PPAT Kecamatan Cikupa Drs.Slamet Putranto, (Fotokopi sesuai dengan salinan asli);

T-18.c : Surat Pernyataan Nama, tanggal 14 Juli 1990, (Fotokopi

Halaman 51 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

sesuai dengan fotokopi);

- T-18.d : Permohonan Untuk Mendapatkan Izin Pemindahan Hak Menurut Peraturan Menteri Agraria No.14 Tahun 1961, tanggal 18 November 1989, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.e : Formulir Pemeriksaan Computer nama pemohon Hasan Basri, tanggal 30/11/1989, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.f : Kartu Tanda Penduduk Nomor KTP.19022007/060259/01230, atas nama Ipen Bin Aliyaman, tanggal 01-01-1987 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- T-18.g : Surat Keterangan Penduduk Sementara, Nomor:028/Ds-Bj/Kps/VIII/1989, atas nama Hasan Basri, tanggal 14 Agustus 1989, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- T-18.h : Permohonan Sertipikat, Pemohon atas nama Hasan Basri, tanggal 18-11-1989, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.i : Surat Pernyataan, atas nama Hasan Basri, tanggal 18 November 1989, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.j : Surat Pernyataan, atas nama Hasan Basri, tanggal 18 November 1989, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.k : Surat Keterangan, tanggal 18-11-1989, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.l : Keterangan Tanah, Nomor:535/DsBj/XI/1989, tanggal, 18 November 1989, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.m : Surat Keterangan, No.93/JB/VIII/1989, tanggal 14-8-1989, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.n : Surat Keterangan Waris, No.99/VIII/102/1989, tanggal, 14 Agustus 1989, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.o : Surat Kuasa Waris, tanggal, 14 agustus 1989, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.p : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Buku Penetapan Huruf C No.436, atas nama Tirun Aliyaman Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, (Fotokopi sesuai dengan asli);
- T-18.q : Surat Pernyataan Keterangan Melepaskan Kewarganegaraan

Halaman 52 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Rakyat Tiongkok, untuk kembali menjadi Warganegara Republik Indonesia, atas nama Wong Sen Tjong tanggal, 26 Juni 1968, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir);

T-18.r : Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara/Timur, No.110/74 p, 6 Mei 1974, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir);

19. T-19 : Putusan Nomor 312/Pdt.G/2020/PN.Tng, tanggal 23 Desember 2020, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

20. T-20 : Putusan Nomor 832 PK//Pdt/2022, tanggal 7 September 2022, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing dan diberi tanda bukti T.II.Intv-1 s/d T.II.Intv-10, sebagai berikut :

1. T.II.Intv.- 1 : Kartu Pasport Nomor: M45345524, Pemegang Atas Nama Lee jong Yun, Kewarganegaraan Korea Selatan (Republic Of Korea), Tempat/Tanggal Lahir Korea, 25 Oktober 1957, Umur 67 Tahun, Pekerjaan Presiden Direktur PT. Sinar Masanda Indonesia, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. T.II.Intv.- 2 : Kartu Izin Tinggal Tetap Elektronik (e-KITAP) Nomor: 2D21AF0216-A, Pemegang Atas Nama Lee jong Yun, Kewarganegaraan Korea Selatan (Republic Of Korea), Tempat/Tanggal Lahir Korea, 25 Oktober 1957, Umur 67 Tahun, Pekerjaan Presiden Direktur PT. Sinar Masanda Indonesia, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. T.II.Intv.- 3 : Buku Tanah hak Guna Bangunan Nomor: 00179, terbit tanggal 30 Januari 1991, luas 649 M2, atas nama Lily Djon Andhella, tanggal 1 Februari 2024, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T.II.Intv.- 4 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.Sinar Masanda

Halaman 53 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

- Industri No.11 tanggal 30 November 2012,(Fotokopi sesuai dengan asli);
5. T.II.Intrv.- 5 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, No.40 tanggal 8 November 2019, (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. T.II.Intrv.- 6 : Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Sinar Masanda Industri berkedudukan di Kabupaten Tangerang,No.02, tanggal 8 Juli 2020, (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. T.II.Intrv.- 7 : Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 312/Pdt.G/2020/PN.TNG, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. T.II.Intrv.- 8 : Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 832PK/Pdt/2022, tanggal 7 September 2022, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. T.II.Intrv.- 9 : Akta Jual Beli Nomor: 335/2024 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rinaldi Putra, Sh.,M.Kn. tertanggal 26 Juni 2024 (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. T.II.Intrv.-10 : Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 28.04.000012944.0, atas Sebidang Tanah yang terletak di Kelurahan Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, Seluas 649 M2, dengan Pihak Pemegang Hak Atas Tanah yang dimaksud "PT.Sinar Masanda Industri yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI melalui Pemeriksaan Oleh Johan tanggal 24 Desember 2024, (Fotokopi sesuai dengan Asli);

Penggugat juga mengajukan 2 orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama Islam dan 1 orang ahli yang memberikan pendapat sesuai keahliannya di sumpah menurut agama Islam;

1. Drazat Trisna Prayoga.

Menerangkan sebagai berikut :

Halaman 54 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bekerja di Kecamatan Cikupa sebagai P3K sejak tahun 2021 dibagian PPAT dengan tugasnya adalah mencatat register terkait jual beli, waris dan hibah
- Bahwa benar Desa Bojong masuk wilayah Kecamatan Cikupa;
- Bahwa terkait bukti P-5, P-6 dan P-9, Saksi menyatakan jika ia pernah melihat Akta Jual Beli No. 670 dan Akta Jual Beli No. 675 (P-5 dan P-6), kedua akta tersebut dicatat dalam buku register di Kantor Kecamatan Cikupa, sedangkan bukti P-9 mengenai Surat Keterangan Tercatat, Saksi baru melihat setelah adanya perkara ini, surat keterangan tersebut tidak ada arsipnya di Kantor Kecamatan, Saksi melihat Surat Keterangan Tercatat tersebut dari PT. Samcro Hyosung Adilistari, sedangkan terkait dengan Pak Suhendi, benar jika dia pernah bertugas di Kantor Kecamatan Cikupa sebagai petugas PPAT dengan tupoksi sama dengan Saksi, namun Pak Suhendi adalah PNS sedangkan Saksi P3K, namun sekarang Pak Suhendi sudah pensiun
- Bahwa terkait adanya pencoretan luas dalam Akta Jual Beli No. 670 dan No. 675, saksi menyatakan tidak tahu apakah untuk itu ada berita acaranya atau tidak, yang berhak melakukan pencoretan adalah Camat, luasnya juga sudah sesuai dengan buku register yang ada di Kantor Kecamatan Cikupa, terakhir Saksi melihat kedua akta tersebut sebelum dipanggil ke persidangan ini;

2. Dedi Setiyadi.

Menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Desa Bojong Kecamatan Cikupa sejak tahun 2009 sampai sekarang, sebelumnya Saksi bekerja sebagai karyawan swasta;
- Bahwa di Kantor Kecamatan Cikupa, Saksi merupakan perangkat desa dengan jabatan Kasi Pelayanan yang mempunyai tupoksi melaksanakan perintah yang diperintahkan pimpinan, menyiapkan data-data yang ada di desa dan menyayomi masyarakat terkait surat keterangan;

Halaman 55 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika diperlihatkan bukti P-5 berupa Akta Jual Beli No. 670, saksi menyatakan pernah melihat, bukti P-6 berupa Akta Jual Beli No. 675 saksi menyatakan belum pernah melihat, sedangkan P-9 berupa Surat Keterangan Tercatat saksi menyatakan pernah melihat di Kecamatan, sebelumnya tidak pernah melihat;
- Bahwa terkait dengan akta jual beli tercatat di kantor kelurahan atau diregister, saksi menyatakan jika pada saat saksi masuk sebagai perangkat desa semua berkas tidak ada/kosong, lalu saksi datang ke kecamatan dan data itu ada di kecamatan
- Bahwa saksi melihat Akta Jual Beli No. 670 dalam rangka meminta salinan Akta Jual Beli yang telah dilegalisir oleh kantor kecamatan andari PT. Samcro Hyong Adilestari menanyakan masalah letter C, karena dibagian pelayanan terlebih dahulu saksi melihat bukti-bukti yang mereka bawa, ternyata di desa ada salinan girik C No. 436 atas nama Tirun Bin Aliman. Jadi saksi melihat Akta Jual Beli No. 679 setelah ada permintaan dari PT. Samcro Hyosung Adilistari, ketika mereka menanyakan letter C sesuai dengan Akta Jual Beli, kemudian berkasnya dicari didesa tidak ada, kemudian konsultasi ke Kecamatan Cikupa dan berkasnya ada disana. Ketia ke Kecamatan saksi melihat salinan Akta Jual Beli No. 670, yang kemudian difotokopi untuk arsip di desa

3. Dr. ling R.Sodikin Arifin, S.H.,C.N.,M.H.,M.Kn.(ahli)

Pendapat ahli sebagai berikut :

- Bahwa terkait dengan girik itu apa, ahli menjelaskan sebagai berikut girik lembaganya sudah tidak ada. Semasa Belanda *landrent*, girik itu fiskal kadaster atau belasting kadaster. Setelah Indonesia merdeka pada tahun 1945 menjadi pajak penghasilan tanah milik Indonesia. Dengan Perpu No14 Tahun 1951 kemudian UU No.11 Tahun 1959 menjadi pajak hasil bumi. Kemudian, dengan Kepres No.12 Tahun 1976 menjadi IPEDA (Iuran Pembangunan Daerah). Kemudian pajak di bawah dirjen pajak. Tahun 1985 lembaga girik sudah tidak ada lagi. Girik adalah salinan Buku C yang

Halaman 56 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan melalui Desa, yang berisi surat ketetapan pajak, menunjukkan di wilayah mana objeknya, siapa nama pembayar pajaknya (subjek), jenis tanahnya sawah atau darat, letak bidang tanah, luas tanah, dan besar pajak yang harus dibayar penagihannya melalui desa. Girik adalah salinan buku C. Girik adalah Letter D. Di Jawa Timur disebut Petuk D atau di Bali disebut Pipil. Girik dapat dialihkan di hadapan PPAT. Ada PPAT notaris yg diangkat oleh menteri dan ada PPAT Camat. Kalau lelang maka di hadapan pejabat lelang, kalau tanah terdaftar di hadapan PPAT berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997, kalau tanah adat dihadapan kepala desa atau kepala adat. Artinya, tanah itu dapat dialihkan selama memenuhi persyaratan peralihan. Dalam hal ini definisi jual beli adalah mengalihkan tanah dari pembeli kepada penjual. Jadi bentuk *rechttitle* bisa hibah, dll. Girik tidak dikonversi melalui notaris, melainkan jika girik mau dijual maka menggunakan surat pelepasan hak yang sebagaimana diatur di Pasal 131 PP No. 3 Tahun 1997.

- Bahwa terkait dengan girik apakah bisa ditingkatkan menjadi sertipikat, ahi menjelaskan sebagai berikut dulu sebelum UUPA, berlaku *Agrarische Wet*. Girik didaftar di kadaster. Setelah UUPA lahir, keluar Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1962, dikonversi melalui pengakuan dan didaftarkan menjadi hak milik sesuai Pasal 21 UUPA. Girik dalam hukum pertanahan adalah alat bukti tertulis pengakuan hak lama. Kemudian setelah 2026 girik hanya sebagai petunjuk. Tapi sampai sekarang girik masih menjadi pembuktian hak lama. Girik saat ini sebagai alat bukti tertulis pembuktian hak lama yang dibuktikan PP 24 September 1960. Kemudian dengan PP No.18 Tahun 2021, Pasal 97, girik diberi waktu untuk didaftarkan paling lambat 2026 sehingga mulai 2026 itu girik sebagai petunjuk. Girik dapat dikonversi menjadi sertipikat melalui pengakuan hak, pemberian hak, atau konversi
- Bahwa ntuk meningkatkan girik menjadi sertipikat, dokumen

Halaman 57 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

yang diperlukan adalah jika pemilik girik asal, berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian/Agraria No.2 tahun 1962 maka yang dilampirkan adalah girik, KTP, surat keterangan tidak sengketa dari desa, dan keterangan riwayat tanahnya yang dapat berasal dari PBB. Ini kasusnya tahun 1989 jadi pakai aturan tahun 1962 karena belum terbit PP 24 tahun 1997. Jika pemilik girik asal, berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian/Agraria No.2 tahun 1962 maka yang dilampirkan adalah girik, KTP, surat keterangan tidak sengketa dari desa, dan keterangan riwayat tanahnya yang dapat berasal dari PBB. Ini kasusnya tahun 1989 jadi pakai aturan tahun 1962 karena belum terbit PP 24 tahun 1997;

- Bahwa apabila di dalam AJB yang dibuat oleh PPAT Notaris/PPAT Camat terjadi kesalahan penulisan maka yang dapat dilakukan terhadap akta tersebut adalah jika PPAT, maka dalam Lampiran Peraturan Menteri Agraria No.11 tahun 1961 dilakukan renvoi (perubahan), memang tidak diatur spesifik, tetapi harus jelas apa yang diubah dengan cara dicoret tapi tetap terlihat apa yang dicoret, jangan dihapus. Dalam praktek, renvoi dilakukan dengan dicoret dan ditandatangani oleh PPAT dan di cap. Karena aktanya tahun 1991 maka merujuk ke aturan di tahun itu. Salinan AJB yang dibawa ke kantor agraria untuk permohonan pendaftaran tanah juga harus direnvoi jika aslinya direnvoi.

- Bahwa apabila terbit suatu sertifikat, ternyata luasnya tidak sesuai dengan AJB, maka penjelasan ahli adalah sertifikat terbit dari suatu alas hak. Alas hak adalah bukti yuridis yang menentukan adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang memiliki tanah. Kalau dia punya *rechtitle* 100 meter, diterbitkan 200 meter, itu tidak sesuai *rechtitle*. Berlaku asas *Nemo plus juris transferre potest quam ipse habe* yakni bahwa seseorang tidak boleh mengalihkan lebih banyak haknya daripada yang ia miliki. Sehingga jika tanah yang dimiliki adalah 100 meter maka sertifikat harus diterbitkan 100 meter tidak boleh melebihi. Asas ini bersifat universal sedangkan apabila

Halaman 58 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

ada sertifikat yang diterbitkan luasnya tidak sesuai alas hak, yang dilakukan oleh BPN yang sedang diperkarakan ini, harus ada warkahnya kalau tidak ada maka akan sulit. jika demikian maka pada register desa dan akta di kecamatan harus di kroscek, jika ada renvoi maka disana harus ada renvoi juga. sehingga kasus ini mudah sepanjang bisa dibuktikan registernya ada dan kemudian kemudian di BPN aktanya ada.

- Terhadap sertifikat yang tidak sesuai luasan itu, apakah bisa diperbaiki oleh BPN sendiri atau harus melalui pengadilan dijelaskan ahli sebagai berikut di Indonesia berlaku stelsel negatif. dalam hal ini mengacu pada Undang-Undang No.30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan bahwa pejabat TUN dapat membatalkan jika terdapat cacat prosedur, substansi dan kewenangan, hal ini juga ditindaklanjuti dengan Peraturan menteri Agraria No.20 tahun 2021 bahwa pembatalan secara administrasi merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan, dalam PP 64 dibatasi bahwa BPN bisa membatalkan 5 tahun sejak penerbitannya, sehingga lebih dari itu berlaku asas *contrarius actus causa* yakni menjadi yurisdiksi pengadilan untuk membatalkannya.

- Bahwa apabila sudah ada dokumen untuk proses penerbitan sertifikat, AJB, surat keterangan tidak sengketa dll, semua lengkap, kemudian BPN tidak menerbitkan sertifikat yang dimohonkan pemohon dengan alas hak girik, apa yang harus dilakukan oleh BPN, ahli menjelaskan dalam sistem UU No. 30 Tahun 2014 mengatur fiktif positif, artinya itu bisa menjadi objek fiktif positif di pengadilan karena hal tersebut merupakan kewajiban dari pejabat TUN untuk melayani proses penerbitan sertifikat.

- Bahwa dalam sertifikat ada dokumen buku tanah dan surat ukur atau gambar situasi, terkait dengan surat ukur atau gambar situasi ahli menjelaskan Surat ukur sebelum berlakunya PP No. 24 tahun 1997 berlaku PP No. 10 Tahun 1961, yakni surat ukur diterbitkan untuk tanah yang diukur desa demi desa sedangkan

Halaman 59 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daerah yang belum diukur desa demi desa diberikan gambar situasi, mengenai apakah tanggal penerbitan sertipikat dengan gambar situasi boleh sama atau berbeda, dijelaskan ahli Data fisik diperiksa dulu baru pembukuan hak. Pengukuran diadakan sebelum pengumuman dan sebelum pembukuan hak. sedangkan pembukuan hak dapat dilakukan berbarengan

- Bahwa mengenai pihak yang ikut dalam pengukuran dijelaskan ahli sebagai berikut Jika yang digunakan adalah PP No. 10 tahun 1961, maka berlaku asas *contradictoire delimitatie* yakni orang yang berbatasan harus melakukan persetujuan dan terdapat tanda batas sementara yang disepakati dengan surat ukur atau gambar situasi. Selain itu, tanah tersebut bisa ditentukan batas-batasnya bila terjadi sengketa. Kalau hanya Pemohon saja sebagai penunjuk batas dan tidak ada saksi yang menandatangani, maka hal tersebut tidak memenuhi kaidah-kaidah pengukuran, berarti cacat prosedur apabila tidak memenuhi asas *contradictoire delimitatie*, tidak ada Berita Acara, tidak ada tanda tangan saksi atau orang yang berbatasan, bisa cacat prosedur penetapan batas, cacat pemberian haknya, cacat penetapan haknya. Di Permen No.20 Tahun 2021, cacat prosedur itu apa yang dilakukan oleh Badan Pertanahan dimulai dari pengukuran dan penetapan batas, disamping cacat procedural bisa juga cacat substansi.

- Bahwa terkait dengan pengumuman dijelaskan ahli jika pengumuman terkait Asas publisitas yaitu asas yang memberi ruang kepada para pihak apakah ada yang keberatan atas permohonan sertifikat, wajib diumumkan. Asas publisitas itu asas yang memberi ruang kepada para pihak apakah ada yang keberatan atas permohonan sertifikat, wajib diumumkan. Kalau tidak dilakukan pengumuman (asas publisitas), akibat hukumnya adalah cacat pembukuan hak

- Bahwa jika ada proses pengukuran, kemudian pemohon menunjukkan luasnya 500 M2, sedangkan Akta Jual Belinya 350 M2

Halaman 60 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau 300 M2, mana yang harus diakomodir apakah luas yang ditunjuk pemohon atau alas hak yang disampaikan ahli menjelaskan BPN yang menguji, mengkaji, dan meneliti data fisik data yuridis. Data yuridis hubungan hukumnya dengan alas haknya kalau 200 M2 berarti 200 M2. Penunjukkan itu bersifat pengakuan.

- Bahwa terkait renvoi dari PPAT, apakah ada peraturan yang signifikan terkait luas, apakah harus ada paraf kedua belah pihak, pembeli dan penjual atau PPAT saja ahli menjelaskan tidak diatur secara rinci di dalam peraturan, yang diatur hanya tidak boleh dihapus dan apa yang dicoret masih bisa dilihat.

Tergugat telah diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi namun Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi/ ahli dalam perkara ini;

Tergugat II Intervensi telah diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi namun Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan saksi/ ahli dalam perkara ini;

Penggugat telah menyampaikan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 28 Mei 2025 pada Persidangan secara elektronik tanggal 28 Mei 2025 yang diunggah melalui aplikasi ecourt PTUN Serang, Tergugat telah menyampaikan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 27 Mei 2025 pada Persidangan secara elektronik Tanggal 28 Mei 2025 yang diunggah melalui aplikasi ecourt PTUN Serang dan pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 28 Mei 2025 pada Persidangan secara elektronik Tanggal 28 Mei 2025 yang diunggah melalui aplikasi ecourt PTUN Serang;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Pemeriksaan Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Pada akhirnya Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mohon Putusan Pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Halaman 61 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (enam ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djonni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri, selanjutnya disebut Objek Sengketa;

Menimbang bahwa dalam jawabannya baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, selain mengajukan jawaban pokok perkara, juga mengajukan eksepsi, maka sebelum Pengadilan mempertimbangkan pokok perkara, akan mempertimbangkan eksepsi lebih dulu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Prematur;
2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);
3. Eksepsi Tenggang Waktu (Gugatan Penggugat Daluarsa);
4. Eksepsi Error In Persona;
5. Eksepsi Penggugat Tidak mempunyai Hubungan hukum (*Onrechtmatig Ongergrond*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi. Berkenaan dengan hal itu, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Prematur

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan bahwa permohonan Penggugat, *ic.* keberatan atas terbitnya sertipikat obyek sengketa perkara *a quo*, maka sesuai Pasal 76 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, seharusnya Penggugat mengajukan upaya banding kepada atasan Tergugat terlebih dahulu, yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, karena Penggugat

Halaman 62 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak/belum mengajukan upaya banding administratif pada atasan Tergugat, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat prematur atau Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan.

Menimbang, bahwa atas eksepsi gugatan prematur tersebut, Penggugat membantahnya dengan alasan pada pokoknya bahwa oleh karena Surat Keberatan atas terbitnya Objek Sengketa yang diajukan oleh PENGUGAT tidak ditanggapi dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja sejak diterima Surat Keberatan sebagaimana diatur Pasal 77 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Keberatan yang diajukan oleh PENGUGAT dianggap dikabulkan, akan tetapi TERGUGAT tidak menerbitkan keputusan sesuai dengan Permohonan dari PENGUGAT setelah 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu tersebut, Sehingga PENGUGAT telah melakukan Upaya Administrasi, namun tidak ada iktikad baik dari TERGUGAT, oleh karenanya Gugatan PENGUGAT tidaklah Prematur;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah gugatan prematur atau tidak, Pengadilan merujuk secara holistik kepada ketentuan Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 berupa Keberatan Penggugat terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Bojong dan dihubungkan dengan Pengakuan Tergugat dalam Eksepsinya, diketahui bahwa Tergugat tidak memberikan tanggapan atau balasan dan/atau keputusan penyelesaian atas upaya administratif berupa keberatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan dan tidak diselesaikan melalui keputusan atas upaya keberatan yang diajukan oleh penggugat, maka mekanisme banding administratif tidak lagi menjadi prasyarat pengajuan gugatan, sehingga Pengadilan berpendapat gugatan *a quo* tidak prematur;

Halaman 63 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak prematur sehingga eksepsi berkenaan dengan eksepsi gugatan prematur tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan tidak diterima;

2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat Kabur karena terdapat adanya Perbedaan Luas tanah yang diakui milik Penggugat dengan Luas Tanah yang telah diterbitkan Sertipikat, serta Penggugat tidak dapat menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas-batas tanah yang diakui milik Penggugat, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak jelas dan/atau kabur (*Obscuur Libel*),

Menimbang, bahwa atas eksepsi gugatan prematur ini, Penggugat membantahnya dengan alasan pada pokoknya bahwa dalam gugatan *a quo*, PENGUGAT telah menjelaskan dasar kepemilikan hak (*legal standing*) dari PENGUGAT, PENGUGAT telah menjelaskan secara jelas dan rinci kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT, dan PENGUGAT telah juga menjelaskan secara jelas dan rinci terkait dengan perbedaan luasan yang diterbitkan dalam Objek Sengketa yang merugikan PENGUGAT

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat dan bantahan eksepsi Penggugat dalam repliknya, Pengadilan akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah gugatan Penggugat kabur (*obscur libell*) atau sebaliknya, Pengadilan akan mempertimbangkan dengan menggunakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa:

Gugatan harus memuat:

- a. *nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;*
- b. *nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;*

Halaman 64 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

c. *dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, syarat mutlak suatu gugatan dinyatakan jelas apabila sudah memuat identitas para pihak, posita dan petitum. Oleh karena itu, untuk menguji apakah sebuah gugatan kabur atau sudah jelas maka yang perlu dinilai adalah apakah gugatan sudah mencantumkan dengan jelas identitas para pihak, alasan-alasan gugatan serta hal-hal yang diminta untuk diputus oleh pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat menguraikan bahwa yang menjadi Penggugat adalah PT Samcro Hyosung Adilestari, Tbk, suatu badan hukum perdata dan Tergugat adalah Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang serta dalam perkembangan pemeriksaan di persidangan telah didudukkan PT Sinar Masanda Industri, suatu badan hukum perdata sebagai Tergugat II Intervensi sebagaimana telah terurai di atas;

Menimbang, bahwa terkait dengan alasan-alasan mengajukan gugatan (posita) maka ukuran untuk menilai apakah alasan-alasan yang diajukan sudah jelas harus memuat dua hal yakni apakah sudah menguraikan dasar fakta (*feitelijke gronden*) dan dasar hukum (*rechtelijke gronden*). Setelah mencermati gugatan Penggugat, Pengadilan menemukan bahwa gugatan sudah mengurai dengan jelas dasar fakta maupun dasar hukum yang menjadi alasan Penggugat mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa terkait dengan uraian petitum, setelah Pengadilan mencermati gugatan Penggugat ternyata telah diuraikan hal-hal yang dimintakan untuk diputus oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah diuraikan dengan jelas sehingga eksepsi berkenaan dengan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan tidak diterima;

Halaman 65 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Eksepsi Tenggang Waktu (Gugatan Penggugat Daluarsa)

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Tergugat mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Bojong yang saat ini telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 seluas 649 M2 atas nama PT. Sinar Masanda Industri, pertama kali diterbitkan tanggal 30 Januari 1991. Sertipikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun;

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Tergugat juga mendalilkan bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa lebih dari 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana catatan dalam Buku Tanah pernah menjadi objek perkara Nomor 312/Pdt.G/2020/PN.Tng yang didaftarkan pada 27 Maret 2020 pada Pengadilan Negeri Tangerang. Berdasarkan uraian tersebut, oleh karena terhadap objek *a quo* diterbitkan telah lebih dari 5 (lima) tahun, dan Penggugat telah mengetahui adanya Objek Sengketa telah lebih dari 90 (sembilan puluh) hari, maka Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat dapat dinyatakan telah lewat waktu;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi gugatan telah lewat tenggang waktu pengajuan gugatan, Penggugat membantahnya dalam repliknya, pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan *a quo* bukan merupakan Gugatan yang telah lewat waktu (daluarsa), karena yang menjadi Objek Sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*) yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait tenggang waktu dan bantahannya, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Halaman 66 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian eksepsi tenggang waktu yang diajukan Tergugat, terdapat 2 isu yang didalilkan. Pertama, berkenaan dengan tenggang waktu menuntut pelaksanaan hak apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (daluarsa menggugat). Kedua, berkenaan dengan tenggang waktu mengajukan gugatan 90 hari sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa sebagaimana Bukti T-2 = Bukti T 2 INTV 10 adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (enam ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri;

Menimbang, bahwa terhadap isu pertama, oleh karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (enam ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0, maka Pengadilan merujuk kepada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah

Halaman 67 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

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”

Menimbang, bahwa Objek Sengketa tercatat diterbitkan pada tanggal 01 Februari 2024, dan Gugatan Penggugat bertanggal 15 Januari 2025 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 16 Januari 2025. Sehingga, secara matematis gugatan diajukan belum melewati tenggang waktu 5 tahun sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa *quod nun* (sekali pun), gugatan telah melebihi tenggang waktu 5 tahun, sudah menjadi kewajiban Pengadilan untuk memperluas segi-segi pemeriksaan sesuai dengan asas *boni judicis est amplifare jurisdictionem* yang berarti peran hakim yang baik untuk memperluas segi-segi penilaian permasalahan hukum, sepanjang hal dimaksud ditujukan untuk melindungi kepentingan yang lebih besar (*interesseabwagung*) yakni dalam hal ini ada kepentingan bagi Pengadilan memberikan penyelesaian sengketa *a quo* yang telah terjadi cukup lama dan berlarut-larut. Hal ini sejalan pula dengan asas hukum yang menyatakan *nullus recedat curia concellaria sine remedio* yang berarti tidak seorang pun meninggalkan pengadilan tanpa ada penyelesaian atas sengketanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menilai isu kedua berkenaan dengan tenggang waktu yakni tenggang waktu mengajukan gugatan 90 hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah gugatan Penggugat sudah daluarsa atau belum, Pengadilan akan mengujinya

Halaman 68 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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 ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*, dan penjelasan dari Pasal 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"*;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Objek Sengketa, diketahui tidak terdapat nama Penggugat dalam hal ini PT Samcro Hyosung Adilestari, Tbk, dengan kata lain PT Samcro Hyosung Adilestari, Tbk sebagai Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa apabila dicermati dengan seksama ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maupun penjelasannya tidak mengatur mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak yang namanya tidak tersebut (dituju) dalam Keputusan Tata Usaha Negara tapi kepentingannya dirugikan akibat terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Terhadap kekosongan hukum acara terkait tenggang waktu bagi pihak yang namanya tidak tersebut (dituju) dalam KTUN, terdapat beberapa Putusan MA yang kaidah hukumnya dapat digunakan sebagai dasar hukum dalam menghitung tenggang waktu tersebut yaitu kaidah hukum Putusan Perkara Nomor 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara Nomor: 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara Nomor: 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, yang kaidah hukumnya pada pokoknya menyebutkan bahwa bagi mereka yang tidak dituju (tersebut) oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi merasa

Halaman 69 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis, sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Kaidah Hukum Yurisprudensi tentang tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, Pengadilan akan menilai tenggang waktu mengajukan gugatan objek sengketa *a quo* dengan kaidah hukum yurisprudensi Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menyatakan bahwa:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 berupa daftar alat bukti dari Tergugat I dalam perkara Nomor 610/Pdt.G/2024/TNG dan Bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (enam ratus empat puluh sembilan meter persegi) atas nama Lily Djonni Andhella sebagai

Halaman 70 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu bukti yang diajukan dalam persidangan perkara Nomor 610/Pdt.G/2024/TNG di Pengadilan Negeri Tangerang, dihubungkan dengan pengakuan para pihak di persidangan, diperoleh fakta bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Objek Sengketa pada tanggal 17 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 berupa tanda terima surat Keberatan Penggugat terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Bojong diketahui fakta bahwa Penggugat mengajukan upaya administratif berupa keberatan secara tertulis atas terbitnya Objek Sengketa kepada Tergugat pada tanggal 06 November 2024 dan diterima pada tanggal 6 November 2024 dan Penggugat mendaftarkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 16 Januari 2025;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dan dihubungkan dengan Kaidah Hukum Yurisprudensi tentang tenggang waktu mengajukan gugatan sebagaimana disebutkan di atas dan ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pengadilan berpendapat bahwa gugatan masih diajukan dalam tenggang waktu 90 hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut gugatan masih diajukan dalam tenggang waktu yang disyaratkan sehingga eksepsi berkenaan dengan eksepsi tenggang waktu tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan tidak diterima;

4. Eksepsi *Error In Persona* dan Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan hukum (*Onrechmatig Ongergrond*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa gugatan penggugat *error in persona* karena Tergugat II Intervensi adalah Pembeli yang baik yang dilindungi undang-undang, yang telah membeli tanah seluas 649 M2 bersertifikat dengan gambar ukur dan batas-batas yang jelas. Tergugat II Intervensi bukan Pemohon Sertifikat Hak Milik Nomor 105/Bojong tanggal 30

Halaman 71 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 1991, dan bukan pula Pihak yang terlibat langsung dengan peristiwa hukum lainnya, dalam hal ini proses surat-surat hal terkait syarat-syarat permohonan sertifikat, sebelum tahun 2019. Selain itu, Tergugat II Intervensi juga mendalilkan bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat. Oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dan tidak ada perbuatan-perbuatan hukum yang dapat merugikan Penggugat, sebagaimana telah diuraikan di atas, maka tidak ada alas dan dasar hukum Penggugat menggugat Tergugat dan menarik Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat II Intervensi, Pengadilan merujuk kepada ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa:

"Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata."

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang didudukkan sebagai Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Berdasarkan Bukti T-2 = Bukti T 2 INTV 10 diketahui bahwa Objek Sengketa dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, yang dalam perkara ini didudukkan sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan dihubungkan dengan Ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, maka sudah tepat Penggugat mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat

Halaman 72 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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 Tergugat II Intervensi, dan tidak ada perbuatan-perbuatan hukum yang dapat merugikan Penggugat, maka tidak ada alas dan dasar hukum Penggugat menarik Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa dalam menilai eksepsi tersebut Pengadilan merujuk kepada Ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

“Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai:

- a. *pihak yang membela haknya; atau*
- b. *peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa.”*

Berdasarkan ketentuan tersebut, masuknya setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan merupakan hak bagi setiap orang yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta dalam pemeriksaan persiapan, masuknya Tergugat II Intervensi sebagai pihak dalam perkara ini bukan atas prakarsa Penggugat, melainkan didasarkan kepada prakarsa sendiri berdasarkan permohonan yang diajukan ke Pengadilan. Permohonan tersebut telah dinilai dan dipertimbangkan oleh Pengadilan melalui Penetapan Nomor 2/G/2025/PTUN.SRG tanggal 3 Maret 2025, sehingga Tergugat II Intervensi didudukkan sebagai pihak dalam sengketa *a quo*. Masuknya Tergugat II Intervensi justru memberikan kesempatan kepada Tergugat II Intervensi untuk mempertahankan kepentingannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat berkaitan dengan eksepsi *error in persona* dan eksepsi Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum (*onrechmatig ongergrond*) tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan tidak diterima;

Halaman 73 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Pengadilan akan mempertimbangkan juga mengenai formalitas gugatan Penggugat yang belum diuraikan dalam pertimbangan mengenai eksepsi di atas, yakni berkaitan dengan kewenangan pengadilan dan kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Peratun"), mengatur:

- (1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan 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 sengketa, 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 selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menentukan kriteria sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan akan mengujinya dengan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

- Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Halaman 74 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara ditingkat pertama;
- Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa *"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 dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dan penjelasan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, apabila sengketa tersebut memenuhi tiga kriteria Sengketa Tata Usaha Negara sebagai berikut:

1. Objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
2. Subjek sengketanya adalah Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Sengketanya timbul di bidang tata usaha negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa;

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan satu per satu kriteria Sengketa Tata Usaha Negara tersebut di atas sebagai berikut:

Halaman 75 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap kriteria pertama, Pengadilan akan mempertimbangkan apakah objek dalam sengketa ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara atau bukan?

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan hukum di atas Pengadilan mempedomani ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang isinya sebagai berikut:

"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."

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Pengadilan mencermati dan menelaah Objek Sengketa dengan seksama Pengadilan berpendapat sebagai berikut:

- Objek Sengketa adalah suatu penetapan tertulis yang dapat dilihat dari bentuk fisik serta formatnya;
- Diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara;
- Berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa pemberian surat tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (enam ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri;
- Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun

Halaman 76 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan pelaksana lainnya;

- Bersifat konkrit karena berwujud penetapan Sertipikat Hak Milik objek sengketa, bersifat individual karena ditujukan kepada orang tertentu *in casu* yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri, dan bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya;
- Selaras dengan sifat final tersebut maka telah menimbulkan akibat hukum kepada PT Sinar Masanda Industri yaitu timbulnya hak dan kewajiban sebagai pemegang hak;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara karena unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara secara kumulatif telah terpenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Pengadilan berpendapat bahwa Objek Sengketa merupakan keputusan tata usaha negara yang merupakan kewenangan pengadilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa terhadap kriteria kedua, Pengadilan akan mempertimbangkan apakah subjek sengketanya adalah orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, dengan uraian pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, Replik, Duplik, alat bukti surat, keterangan saksi dan pengakuan para pihak di persidangan ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat adalah PT

Halaman 77 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

Samcro Hyosung Adilestari, Tbk yang merupakan badan hukum perdata (*rechtspersoon*), berbentuk perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia sesuai dengan Akta Pendirian No. 265, tanggal 21 Juli 1989 (Bukti P-4), dan Tergugat adalah Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga subjek dalam sengketa ini telah memenuhi kriteria subjek dalam sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 dan 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu antara orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap kriteria ketiga, Pengadilan akan mempertimbangkan permasalahan hukum apakah sengketanya timbul di bidang tata usaha negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa ataukah bukan?

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah suatu sengketa pertanahan merupakan suatu permasalahan hukum administrasi negara adalah apabila pokok permasalahan yang disengketakan menyangkut kebenaran data fisik dan data yuridis suatu sertifikat tanah yang terdiri dari: a) kesalahan prosedur; b) kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan; c) kesalahan subjek hak; d) kesalahan objek hak; e) kesalahan jenis hak; f) kesalahan perhitungan luas; g) terdapat tumpang tindih hak atas tanah; h) data yuridis atau data fisik tidak benar; atau i) kesalahan lainnya yang bersifat administratif;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati gugatan dan Jawaban Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, Replik, Duplik, alat bukti surat, keterangan ahli dan keterangan saksi serta pengakuan para pihak di persidangan ditemukan fakta hukum, inti/pokok yang dipersalahkan oleh Penggugat adalah mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa berupa kebenaran data fisik atau data

Halaman 78 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yuridis yakni persoalan tumpang tindih hak atas tanah dan kesalahan perhitungan luas tanah dalam Objek Sengketa. Oleh karena itu, pokok persoalan yang disengketakan masih berkenaan dengan persoalan hukum administrasi negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa sengketa ini telah memenuhi tiga kriteria sengketa tata usaha negara secara kumulatif sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Objek Sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara, Subjek Sengketanya adalah Orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara, dan sengketanya timbul di bidang tata usaha negara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sengketa *a quo* merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Penggugat memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terkait dengan "kepentingan" Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menyatakan bahwa "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi*";

Halaman 79 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, unsur yang harus dipenuhi adalah; (1) adanya kepentingan yang dimiliki oleh Penggugat dan (2) bahwa kepentingan tersebut dirugikan secara langsung oleh ditetapkannya keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara maupun Penjelasan, tidak diatur apa yang dimaksud dengan "kepentingan", maka Pengadilan berdasarkan pengetahuan Hakim berpendapat, bahwa yang dimaksud dengan kepentingan adalah merujuk pada suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum, hal ini dapat dilihat adanya hubungan antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan di lain pihak;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa sehingga Penggugat mempunyai kepentingan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan, Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam peresidangan didapatkan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Bukti P-5 berupa Akta Jual Beli Nomor 670/JB/Ag.593/1989 tanggal 19 Agustus 1989 dan Bukti P-9 berupa Surat Keterangan Tercatat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 670/JB/Ag.593/1989 benar tercatat dalam buku register Kecamatan Cikupa, dapat diketahui bahwa telah terjadi jual beli atas sebidang tanah hak milik adat dengan Persil Nomor 19a, D.III Kohir Nomor 436, yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten

Halaman 80 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

Tangerang, dengan luas 418 m2, dari pihak penjual, yaitu Ipen B. Tirun Alamin, kepada Winarso selaku Direktur Utama Penggugat, yang peralihannya telah dicatat secara administratif oleh pejabat yang berwenang;

- Bahwa berdasarkan Pengakuan Penggugat sebagaimana termuat dalam Bukti P-3 dihubungkan dengan Bukti T-16a yang tidak dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, pada tanggal 28 Agustus 1989 atas bidang tanah yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 670/JB/Ag.593/1989 telah diserahkan oleh Winarso kepada Penggugat (PT Samcro Hyosung Adilestari Tbk) melalui Akta Pelepasan Hak Nomor 21 tanggal 28 Agustus 1989 yang dibuat dihadapan Rony Harunsyah Gunawan S.H. Notaris di Tangerang;

- Bahwa berdasarkan bukti T-18.b berupa **Akta Jual Beli, No.675/JB/Ag.593/1989, tanggal 19 Agustus 1989**, antara Penjual Ipen B.Kirun Aliaman dengan Pembeli Hasan Basri, mengetahui Camat/PPAT Kecamatan Cikupa Drs.Slamet Putranto, dapat diketahui bahwa telah terjadi jual beli atas sebidang tanah hak milik adat dengan Persil Nomor 19a, D.III Kohir Nomor 436, yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, dengan luas 337 m2, dari pihak penjual, yaitu I pen b. Kirun Aliamin, kepada Hasan Basri;

- Bahwa berdasarkan bukti T-18.h berupa Permohonan (Peralihan) Sertipikat, Pemohon atas nama Hasan Basri, tanggal 18-11-1989 dan bukti T-18.a berupa Tanda Terima pembayaran pembuatan sertipikat atas nama Hasan Basri, tanggal 30 Januari 1991 didapatkan fakta hukum bahwa Hasan Basri pada tanggal 18 November 1989 telah mengajukan permohonan (peralihan)

Halaman 81 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat hak Milik atas tanah Milik Adat di Desa Bojong Kecamatan Cikupa, dengan pemilik asal Tirun Aliamin (Alm);

- Bahwa berdasarkan bukti T-17.e berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00179, Desa/Kelurahan Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi Nomor: 6020, tanggal 22 Desember 1990, Luas 649 M2, tanggal 30 Januari 1991, didapat fakta hukum bahwa Sertipikat Hak Milik yang diajukan permohonan oleh Hasan Basri awalnya atas nama Tirun Aliamin terbit tanggal 30 Januari 1991 dengan luas 649 m2.

- Bahwa berdasarkan bukti P-12 = T-14 berupa Sertipikat/Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.4, Desa/Kelurahan Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi Tanggal 4 Juni 1992, No.8985, Luas 15.590 M2, nama Pemegang Hak PT. SAMCRO HYOSUNG ADILESTARI, Terbit tanggal 8 Juni 1992 didapat fakta hukum bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4 atas nama Penggugat (PT. Samcro Hyosung Adi Lestari) terbit pada tanggal 8 Juni 1992;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Pengadilan menilai bahwa pada hari Sabtu tanggal 19 Agustus 1989, telah terjadi 2 perbuatan hukum yang dilakukan oleh Ipen B. Tirun Aliamin yaitu Jual Beli tanah hak milik adat dengan Persil Nomor 19a, D.III Kohir Nomor 436, yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, dijual kepada Winarso seluas 418 m2 dan dijual kepada Hasan Basri seluas 337 m2;

Menimbang, bahwa atas tanah yang dibeli oleh Hasan Basri kemudian ditingkatkan kepemilikannya menjadi Sertipikat Hak Milik No.105 terbit tanggal 30 Januari 1991 dengan luas 649 m2 (saat ini telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB.28.04.000012944.0 = Objek Sengketa) dan sedangkan tanah yang dibeli Winarso seluas 469 m2

Halaman 82 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilepaskan kepemilikannya kepada Penggugat (PT Samcro Hyosung Adilestari Tbk) yang kemudian diajukan permohonan Hak Guna Bangunan (sekarang menjadi SHGB No.4), tetapi Persil Nomor 19a, D.III Kohir Nomor 436 yang dilepaskan oleh Winarso tidak termasuk dalam SHGB No.4.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Penggugat *in casu* PT Samcro Hyosung Adilestari Tbk memiliki hubungan hukum dengan tanah hak milik adat dengan Persil Nomor 19a, D.III Kohir Nomor 436, sehingga memiliki kepentingan terhadap terbitnya Sertipikat Hak Milik No.105/Desa Bojong yang sekarang telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (enam ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djonni Andhella menjadi tercatat atas nama PT.Sinar Masanda Industri (objek sengketa);

Menimbang, bahwa terkait dengan unsur kedua yakni kepentingan tersebut dirugikan secara langsung oleh ditetapkannya keputusan tata usaha negara yang menjadi Objek Sengketa, Pengadilan akan menguraikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dengan terbitnya Objek Sengketa, Penggugat merasa dirugikan karena tidak ada kepastian hak atas tanah Penggugat yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 670/JB/Ag.593/1989 tanggal 19 Agustus 1989 seluas 418 M2, sehingga Pengadilan menilai Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan dengan terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi dinyatakan tidak diterima dan gugatan Penggugat telah memenuhi

Halaman 83 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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

formalitas gugatan, selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan pokok perkara.

Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab, alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Bukti P-4, Bukti P-5 dan Bukti P-9, pada tanggal 19 Agustus 1989 diketahui bahwa Penggugat melalui Winarso selaku Direktur Utama Penggugat, membeli sebidang tanah dari Ipen Bin Tirun Aliaman seluas 418 M2 (empat ratus delapan belas meter persegi) berdasarkan Jual Beli Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 19a.D.III No. C.436 melalui Akta Jual Beli No. 670/JB/Ag.593/1989 yang tercatat pada Buku Register PPAT Kecamatan Cikupa;
2. Bahwa berdasarkan Bukti P-12, T-14, dan T-15, pada tanggal 8 Juni 1992 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Bojong atas nama Penggugat dengan luas 15.590 m2;
3. Bahwa berdasarkan Bukti T-18B, Bukti T-18C, Bukti T-18D, Bukti T-18E, Bukti T-18I, Bukti T-18J, Bukti T-18K, Bukti T-18O, pada tanggal 19 Agustus 1989 diketahui bahwa pada bidang tanah hak milik adat Persil Nomor 19a.D.III No. C.436 juga dilakukan jual beli tanah seluas 337 M2 (tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dari Ipen Bin Kirun Aliaman kepada Wong Hasan Basri melalui Akta Jual Beli No. 675/JB/Ag.593/1989;
4. Bahwa berdasarkan Bukti T-1, TII Intv-3, dan T-3, pada tanggal 30 Januari 1991 diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 105/Bojong atas nama Ipen bin Kirun Aliaman, Ijah binti Kirun Aliaman, Ipah binti Kirun Aliaman, dan Isak, dengan luas 649 m2, yang pada hari yang sama Sertifikat Hak Milik tersebut dialihnamakan kepada Wong Hasan Basri yang didasarkan kepada AJB No. 675/JB/Ag.593/1989;
5. Bahwa berdasarkan Bukti T-4, Bukti T-5, dan T-8, pada tanggal 6 Januari 1993 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 105/Bojong dilakukan jual

Halaman 84 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli kepada Lily Djoni Andhella dan diajukan permohonan balik nama atas SHM No. 105/Bojong dari Wong Hasan Basri menjadi atas nama Lily Djoni Andhella;

6. Bahwa berdasarkan Bukti P-2 yang disamakan dengan Bukti T-1 dan Bukti TII Intv-3, diketahui bahwa pada tanggal 24 April 1993 Tergugat melakukan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 105/Bojong dari Wong Hasan Basri kepada Lily Djoni Andhella;

7. Bahwa berdasarkan Bukti T-2 dan Bukti P-2, pada tanggal 1 Februari 2024 status hak atas tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 105/Bojong telah diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 105/Bojong;

8. Bahwa berdasarkan Bukti T-2 dan Bukti T-17D, pada tanggal 26 Juni 2024 terhadap SHGB No. 105/Bojong dilakukan jual beli kepada PT Sinar Masanda Industri;

9. Bahwa berdasarkan Bukti T-2, pada tanggal 30 Desember 2024, diterbitkan Buku Tanah NIB 28.04.000012944.0 atas nama PT Sinar Masanda Industri (objek sengketa a quo);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan apakah penerbitan surat keputusan yang menjadi objek sengketa telah sesuai atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa "*untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*";

Menimbang, bahwa dari segi kewenangan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 5 menyatakan "*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional*" dan Pasal 6 ayat (1) menyatakan "*Dalam rangka*

Halaman 85 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa lokasi tanah yang dimaksud dalam objek-objek sengketa terletak di Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang dalam wilayah yurisdiksi Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mempunyai kewenangan secara atributif untuk melaksanakan pendaftaran tanah, dimana proses final dari pendaftaran tanah ini adalah salah satunya dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik sebagaimana objek-objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa;

Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan penerbitan objek sengketa sekaligus dari aspek prosedur maupun substansi, apakah Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik atau sebaliknya;

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan terbitnya objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (*enam ratus empat puluh sembilan meter persegi*) yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri (Bukti T-2 = Bukti T 2 INTV 10).

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan atas nama PT Sinar Masanda Industri terjadi berdasarkan jual beli dari Lily Djonni Andhella kepada PT Sinar Masanda Industri

Halaman 86 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 335/2024 tanggal 26 Juni 2024 antara Tuan Jong Yun Lee yang bertindak untuk dan atas nama Lily Djonni Andhella yang sebagai penjual dengan Tuan Jong Yun Lee yang bertindak untuk dan atas nama PT Sinar Masanda Industri sebagai pembeli (Bukti T-17.d);

Menimbang, bahwa yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 335/2024 tanggal 26 Juni 2024 adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00179/Bojong (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Bojong atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 22 Desember 1990, Nomor: 6020, seluas 649 M2 terdaftar atas nama Lily Djonni Andhella dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 28.04.02.07.00489 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 36.19.030.010.013-0519.0;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00179/Bojong seluas 649 M2, sebelum diubah hak atas tanahnya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 105/Bojong terakhir atas nama Lily Djonni Andhella, adalah berasal dari bekas tanah hak milik adat C. 436 Persil No. 19a D.III, terletak di Desa Bojong Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang berdasarkan perubahan hak atas tanah dari Hak Milik atas nama Lily Djonni Andhella yang dinyatakan hapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan Hak Guna Bangunan No. 00179 Desa/Kel. Bojong dengan jangka waktu 30 tahun dan berakhir haknya tanggal 2 Februari 2054 sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024 (Bukti P-2 = Bukti T-1 = Bukti T-17.e = Bukti T 2 INTV 3);

Menimbang, bahwa Lily Djonni Andhella pada awalnya memperoleh hak milik atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2/1/Cikupa/1993 tanggal 6 Januari 1993 antara Tuan Insinyur Jo Kok Liang alias Budi Hartono yang bertindak untuk dan atas nama Tuan Hasan Basri selaku penjual dengan Nyonya Doktoranda Dewi Pujiastuti yang bertindak untuk dan atas nama Tuan Lily Djonni Andhella selaku pembeli (Bukti T-8);

Halaman 87 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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 yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 2/1/Cikupa/1993 tanggal 6 Januari 1993 adalah sebidang tanah hak milik No. 105/Bojong yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 22 Desember 1990 Nomor 6020 dengan luas 649 m² terletak di Desa/Kelurahan Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa Hasan Basri semula memperoleh tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 675/JB/Ag.593/1989 tanggal 19 Agustus 1989 antara Ipen b. Kirun Aliaman selaku penjual dengan Hasan Basri selaku pembeli, dengan objek jual beli adalah tanah hak milik adat No. C. 436 yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang dengan luas 337 m², persil nomor 19a, D.III, kahir nomor 436 (Bukti T-18.b);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas diketahui bahwa alas hak yang menjadi dasar kepemilikan tanah atas nama Hasan Basri menunjukkan luas tanah yang dibeli oleh Hasan Basri adalah 337 M², namun dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong tanggal 30 Januari 1991, Gambar Situasi No. 6020 tanggal 22 Desember 1990 dengan luas 649 M² yang semula atas nama Tirun Aliaman beralih seluruhnya kepada Hasan Basri seluas 649 M² tanpa ada keterangan perubahan luas;

Menimbang, bahwa Pengadilan berpendapat bahwa pokok permasalahan yang menjadi dasar munculnya sengketa ini dimulai sejak penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong yang diterbitkan pada tanggal 30 Januari 1991 dan pendaftaran peralihan hak terakhir terjadi pada tahun 2024 menjadi atas nama PT Sinar Masanda Industri sebagaimana objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa yang menjadi pokok permasalahan yang menjadi dasar munculnya sengketa ini dimulai sejak penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong yang diterbitkan pada tanggal 30 Januari 1991, maka demi terwujudnya nilai keadilan dan kepastian atas penyelesaian sengketa *a quo*, Pengadilan akan melakukan segi penilaian atas riwayat penerbitan Objek Sengketa secara holistik sejak pendaftaran pertama kali;

Halaman 88 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong diterbitkan pada tanggal 30 Januari 1991 maka untuk menguji keabsahan penerbitannya, Pengadilan menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disesuaikan dengan waktu terjadinya rangkaian peralihan hak;

Menimbang, bahwa Pengadilan berpendapat bahwa isu hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* yang perlu dipertimbangkan adalah apakah Tergugat pada saat menerbitkan objek sengketa telah melakukan penerbitan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik atau sebaliknya?;

Menimbang, bahwa dalam menerbitkan sertipikat tanah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut:

BAGIAN I: PENGUKURAN DAN PEMETAAN

Pasal 3

- (1) *Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa.*
- (2) *Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan:*
 - a. *penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan*
 - b. *penetapan batas-batasnya.*
- (3) *Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia*

Halaman 89 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan.

(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 anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.

(5) Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.

(6) Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan.

(7) Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria

Pasal 4

(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

Halaman 90 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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)



Pasal 6

(1) Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.

(2) Mengenai keberatan yang diajukan dalam waktu yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dan yang oleh Panitia dianggap beralasan, diadakan perubahan dalam peta maupun daftar-isian yang bersangkutan.

(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 berdasarkan Ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa sebelum bidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya sebagaimana telah diuraikan sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-18B, Bukti T-18C, Bukti T-18D, Bukti T-18E, Bukti T-18I, Bukti T-18J, Bukti T-18K, Bukti T-18O yang merupakan dasar dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong, diketahui bahwa terjadi jual beli tanah seluas 337 M2 (tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dari Ipen Bin Kirun Aliaman kepada Wong Hasan Basri berdasarkan Jual Beli Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 19a.D.III No. C.436 melalui Akta Jual Beli No. 675/JB/Ag.593/1989. Sesuai dengan Bukti P-2 = Bukti T-1 = Bukti TII Intv-3, dasar pemberian hak melalui Sertipikat Hak Milik 105/Bojong adalah pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 675/Jb/Ag/593/1989 tanggal 19 Agustus 1989 dengan luas 337 M2. Jual beli yang terjadi antara Ipen Bin

Halaman 91 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kirun Aliaman kepada Wong Hasan Basri atas tanah hak milik adat C.436 seluas 337 M2, namun Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong seluas 649 M2;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Bukti T-1= Bukti T-17.e = Bukti TII.Intv-3 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor: 105/Bojong yang telah diturunkan haknya menjadi Hak Guna bangunan Nomor: 179/Bojong, terbit tanggal 30 Januari 1991, Gambar Situasi tanggal 22 Desember 1990 Nomor: 6020 seluas 649 M2 atas nama Lily Djoni Andhella dihubungkan dengan Bukti T-18.b, Bukti T.18.d, Bukti T-18.h, Bukti T.18.I, Bukti T-18.J, Bukti T.18-K, Bukti T.18-L yang menjadi dasar terbitnya objek sengketa, didapatkan fakta hukum adanya perbedaan luas tanah antara luas tanah dalam dokumen dasar penerbitan dengan luasan tanah objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terdapat adanya perbedaan luasan tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong dengan dasar kepemilikannya. Pengadilan berpendapat bahwa terdapat kekeliruan dalam pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik yang menunjukkan bahwa Tergugat tidak teliti dan tidak cermat dalam melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan telah salah dalam melakukan penetapan batas-batasnya. Hal ini bertentangan dengan Ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh **karenanya Pengadilan berpendapat bahwa terdapat cacat substansi dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong**;

Menimbang, bahwa sesuai dengan uraian fakta hukum yang telah diuraikan sebelumnya, Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (enam ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri, pertama kalinya didaftarkan sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong. Kemudian beberapa kali tercatat mengalami peralihan dan perubahan hak

Halaman 92 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga akhirnya menjadi tercatat Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 atas nama PT Sinar Masanda Industri;

Menimbang, bahwa dengan demikian riwayat penerbitan Objek Sengketa merupakan suatu rangkaian yang berkesinambungan dan oleh karenanya tidak dapat dilepaskan dari terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya ketidaksesuaian/perbedaan luasan dalam dasar penerbitan objek sengketa dan dalam objek sengketa, maka Pengadilan menilai terdapat kekeliruan dalam penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Bojong, maka secara *mutatis mutandis* terbitnya Objek Sengketa harus dinyatakan cacat administrasi karena terdapat kesalahan dalam menerbitkan luas tanah. Hal ini sejalan dengan postulat hukum *errores ad sua principia referre est refellere* yang berarti ketika terdapat kesalahan maka harus kembali ke pokok asalnya untuk memperbaiki kesalahan tersebut;

Menimbang, bahwa adanya kekeliruan dalam penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas yang dilakukan Tergugat adalah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah terutama Pasal 3, Pasal 4, Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (1) dan (2) serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum, maka Pengadilan berpendapat penerbitan objek sengketa oleh Tergugat mengandung cacat prosedur dan cacat substansi dalam penerbitannya, sehingga cukup beralasan hukum objek sengketa dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berpendapat bahwa terdapat cacat prosedur dan substansi dalam hal Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo*, maka tuntutan Penggugat yang memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (enam ratus

Halaman 93 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat puluh sembilan meter persegi), yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djonni Andhella menjadi tercatat atas nama PT.Sinar Masanda Industri. dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut serta menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini adalah tuntutan yang beralasan hukum dan oleh karenanya harus dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI

Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

Pokok Perkara:

Halaman 94 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (enam ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00179/Desa Bojong, tanggal 01 Februari 2024, dengan Gambar Situasi Nomor 6020 tanggal 22 Desember 1990, dengan luas 649 M2 (enam ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang telah menjadi Hak Guna Bangunan NIB 28.04.000012944.0 yang tercatat atas nama Lily Djoni Andhella menjadi tercatat atas nama PT Sinar Masanda Industri;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.687.500 (enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, pada hari Kamis, tanggal 5 Juni 2025 oleh EKA PUTRANTI, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, ALI ANWAR S.H.,M.H dan DAFRIAN S.H.,M. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum (dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan) pada hari Kamis, tanggal 12 Juni 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh Darmawiyadi, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang serta dihadiri oleh prinsipal dan/atau kuasa para pihak.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Halaman 95 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/PTUN.SRG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ALI ANWAR S.H.,M.H

EKA PUTRANTI, S.H,M.H

DAFRIAN S.H.,M.

Panitera Pengganti

Darmawiyadi, S.H.,

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran gugatan	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara.....	Rp.	200.000,-
3. Pengarsipan Berkas	Rp.	30.000,-
4. Biaya Panggilan.....	Rp.	247.500,-
5. Biaya PNBP Panggilan Pertama.....	Rp.	50.000,-
6. Meterai Putusan Sela	Rp.	10.000,-
7. Biaya Pemberkasan/Penjilidan.....	Rp.	100.000,-
8. Biaya Hak Redaksi.....	Rp.	10.000,-
9. Materai.....	Rp.	10.000,-
JUMLAH	Rp.	687.500,-

(enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

Halaman 96 dari 96 Halaman Putusan No.2/G/2025/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)

Halaman 96