

PUTUSAN

Nomor: 18/G/2025/PTUN.SRG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG

memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa (yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan) sebagai berikut, dalam perkara:

SRI LESTARININGSIH, S.E., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Tempat Tinggal di Jalan Mawar II No. 32B, RT.008/RW.013, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, domisili elektronik: ningakhirudin@yahoo.com;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Dr. H. Endang Hadrian, S.H., M.H dan kawan-kawan, semuanya warga negara Indonesia, Pekerjaan Advokat, Pada Kantor Law Firm "**ENDANG HADRIAN & PARTNERS**", Advokat, Mediator, Kurator & Pengurus, Alamat kantor di Komplek Perkantoran Golden Madrid 2 Blok i No. 05, Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang Selatan 15310, Berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 8 April 2025, domisili elektronik: endanghadrian70@gmail.com;

sebagai **PENGGUGAT**;

LAWAN :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN, Tempat kedudukan Jalan Letnan Soetopo Lingkar Timur, Rawa Mekar Jaya BSD, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dra. Wasito Haryati Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan kawan-kawan, Berdasarkan Kuasa Khusus Nomor 46/Sku-36.73.MP.01.01/IV/2025 tanggal 29 April 2025, domisili elektronik: pmpp.tangsel@gmail.com;

sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 18/PEN-DIS/2025/PTUN.SRG, tanggal 15 April 2025 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 18/PEN-MH/2025/PTUN.SRG, tanggal 15 April 2025 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 18/PEN-PPJS/2025/PTUN.SRG, tanggal 15 April 2025 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 18/PEN-PP/2025/PTUN.SRG, tanggal 15 April 2025 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 18/PEN-HS/2025/PTUN.SRG, tanggal 21 Mei 2025 tentang Penetapan Hari Persidangan;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 18/PEN-MH/2025/PTUN.SRG, tanggal 04 Agustus 2025 tentang Susunan Majelis Hakim;
7. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 18/PEN-PPJS/2025/PTUN.SRG, tanggal 6 Agustus 2025 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK SENGKETA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 15 April 2025, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 15 April 2025, dengan Register Perkara Nomor 18/G/2025/PTUN.SRG, dan telah diperbaiki tanggal 21 Mei 2025, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. OBJEK SENGKETA :

Bahwa yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah Surat Keputusan yang diterbitkan oleh TERGUGAT berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat

Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI.

II. SYARAT FORMAL GUGATAN :

A. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya disebut "**UU Peradilan TUN**"), yaitu berbentuk penetapan tertulis, dikeluarkan oleh TERGUGAT selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum dan merugikan PENGGUGAT.
2. Bahwa adapun yang dimaksud dengan bersifat konkret, individual dan final, adalah sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, yaitu :

Bersifat Konkrit, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan;

Bersifat Individual, artinya keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju;

Bersifat Final, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum menimbulkan suatu hak dan kewajiban pada pihak yang bersangkutan.

3. Bahwa terkait dengan sifat konkret, individual dan final terhadap objek sengketa *a quo*, maka dapat dijabarkan sebagai berikut :

a) Bersifat Konkret :

*Bahwa objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa seluas 3.518 M², atas nama RA. MUFRENI, oleh karenanya objek sengketa *a quo* bersifat konkret/berwujud (nyata) tertentu atau dapat ditentukan yakni mengenai keputusan pemberian hak atas tanah.*

b) Bersifat Individual :

Bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT ditujukan kepada RA. MUFRENI, yang telah menimbulkan akibat hukum serta tidak ditujukan kepada umum, melainkan tertentu baik nama, alamat, maupun hal tertentu yakni mengenai pemberian hak atas tanah.

c) Bersifat Final :

Bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh TERGUGAT, tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi/Pejabat Tata Usaha Negara lainnya karena objek sengketa telah berlaku definitif dan telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.

4. Bahwa oleh karena objek sengketa *a quo* merupakan sebuah **Keputusan Tata Usaha Negara** sesuai Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN sebagaimana diuraikan di atas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang memeriksa,

memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 50 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, yang berbunyi :

“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama”

B. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pihak yang tidak dituju oleh objek sengketa *a quo*, akan tetapi PENGGUGAT merasa ada kepentingan PENGGUGAT yang dirugikan akibat diterbitkannya objek sengketa oleh TERGUGAT, karena objek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT **terbit/ berada di atas bidang tanah hak milik adat milik PENGGUGAT seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama Mochtar (Mochtar Iskandar Arisar), dengan SPPT PBB/NOP: 36.76.062.002.016–0039.0, terletak di RT.001/RW.01, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten (d/h. Desa Pondok Ranji, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang, Prov. Jawa Barat), yang telah dijual kepada PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Irawati Yalesperdani, S.H.**
2. Bahwa akibat dari adanya objek sengketa *a quo* yang terbit/berada di atas tanah hak milik adat milik PENGGUGAT tersebut telah mengakibatkan **permohonan pensertipikatan in casu pendaftaran hak** atas tanah hak milik adat milik PENGGUGAT di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan **tidak bisa diproses lebih lanjut dan bahkan ditutup dari daftar permohonan pendaftaran hak oleh TERGUGAT** berdasarkan Surat Nomor :

276/36.03.200.SP.02.02/II/2025 perihal : Surat Pemberitahuan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT.

3. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, PENGGUGAT memiliki kepentingan secara langsung terhadap objek sengketa *a quo* yang secara nyata-nyata penerbitannya telah merugikan kepentingan PENGGUGAT. Dalam hal mana penerbitan objek sengketa *a quo* telah **bertentangan** dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan **bertentangan** dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.
4. Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, yang berbunyi:
 - 1) *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) *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.*

C. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa **PENGGUGAT** baru mengetahui adanya objek sengketa *a quo* pada **tanggal 02 Februari 2025** ketika PENGGUGAT menerima Surat dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor : 276/36.03.200.SP.02.02//2025 perihal : Surat Pemberitahuan dari TERGUGAT.
2. Bahwa oleh karena PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa *a quo* pada tanggal 02 Februari 2025, dan terhadap objek sengketa tersebut ada kepentingan PENGGUGAT yang dirugikan, maka perhitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan *a quo* harus dihitung sejak pertama kali PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa yaitu di tanggal 02 Februari 2025 berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor : 276/36.03.200.SP.02.02// 2025 perihal : Surat Pemberitahuan dari TERGUGAT.

Hal tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang masing-masing berbunyi sebagai berikut :

- a. Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, berbunyi :

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

- b. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991, bagian angka rowami V, butir 3, berbunyi :

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut”

3. Bahwa apabila dihitung dari tanggal pertama kali PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa *a quo* yang merugikan kepentingan PENGGUGAT yaitu **tanggal 02 Februari 2025** sampai dengan gugatan *a quo* didaftarkan pada tanggal 15 April 2025 ini, adalah **baru mencapai waktu 72 (tujuh puluh dua) hari**.
4. Bahwa terhadap terbitnya Surat Nomor : 276/36.03.200.SP.02.02/II/2025 tanggal 02 Februari 2025 tersebut diatas, kemudian PENGGUGAT mengajukan Keberatan Administratif terhadap terbitnya objek sengketa *a quo* kepada TERGUGAT berdasarkan Surat No. 030/EHP/II/25 tanggal 12 Februari 2025, dan **telah diterima oleh TERGUGAT pada tanggal 12 Februari 2025** (namun staf TERGUGAT keliru */typo error* menulis tanggal penerimaan menjadi tertulis 11 Februari 2025). Berarti

Keberatan Administratif tersebut diajukan dalam rentang waktu **8 (delapan) hari kerja** (ic. terhitung sejak PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa pada **tanggal 02 Februari 2025 sampai dengan tanggal 12 Februari 2025**).

Dengan demikian Keberatan Administratif tersebut **diajukan masih dalam rentang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja** terhitung sejak diketahuinya objek sengketa tanggal 02 Februari 2025, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi :

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

5. Bahwa terhadap Keberatan Administratif yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT seharusnya menjawab Keberatan Administratif tersebut dalam rentang waktu 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak diajukannya Keberatan Administratif (tanggal 12 Februari 2025) yang jatuh pada **tanggal 25 Februari 2025**, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi :

“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja”

Dalam hal mana ternyata **TERGUGAT tidak menjawab** Keberatan Administratif yang diajukan oleh PENGGUGAT sampai dengan batas waktu 10 (sepuluh) hari kerja yang berakhir pada **tanggal 25 Februari 2025**.

6. Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak menjawab Keberatan Administratif PENGGUGAT sampai dengan batas 10 (sepuluh) hari kerja yang berakhir **tanggal 25 Februari 2025**

sebagaimana diuraikan di atas, selanjutnya PENGGUGAT mengajukan Banding Administratif kepada Atasan TERGUGAT yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten berdasarkan Surat No. 051/EHP/III/25 pada **tanggal 28 Februari 2025**.

Adapun Banding Administratif tersebut diajukan dalam rentang waktu **4 (empat) hari kerja** terhitung sejak batas waktu tidak dijawabnya Keberatan Administratif oleh TERGUGAT (ic. **tanggal 25 Februari 2025** sampai dengan **tanggal 28 Februari 2025**).

Dengan demikian Banding Administratif tersebut **diajukan masih dalam rentang waktu 10 (sepuluh) hari kerja** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi:

“Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima”

7. Bahwa terhadap Banding Administratif yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut, atasan TERGUGAT telah menjawab surat tersebut berdasarkan surat No. MP.01.02/270-36/III/2025 tertanggal 12 Maret 2025 yang PENGGUGAT baru terima pada tanggal 14 Maret 2025.

Adapun Surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten No. MP.01.02/270-36/III/2025 tersebut yang pada pokoknya berisi bahwa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tidak dapat menindaklanjuti permohonan PENGGUGAT.

8. Bahwa oleh karena Atasan TERGUGAT menjawab Banding Administratif PENGGUGAT, maka perhitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan a quo harus dihitung sejak tanggal 14 Maret

2025 (*in casu* tanggal keputusan dijawabnya Banding Administratif PENGGUGAT oleh Atasan TERGUGAT).

Hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018, yang berbunyi :

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

9. Bahwa dengan demikian gugatan *a quo* yang diajukan dan didaftarkan oleh PENGGUGAT pada tanggal 15 April 2025 adalah **gugatan yang diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari** sejak tanggal keputusan dijawabnya Banding Administratif PENGGUGAT oleh Atasan TERGUGAT yaitu tanggal 14 Maret 2025, sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018 tersebut di atas.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, baik berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 Jo. Sema No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi No. 41 K/Tun/1994 Jo. Pasal 5 Ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018, gugatan *a quo* diajukan masih dalam rentang waktu 90 Hari.

III. **DASAR DAN ALASAN GUGATAN :**

PENERBITAN OBJEK SENGKETA A QUO BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DAN/ATAU TIDAK SESUAI DENGAN PROSEDUR HUKUM

Bahwa salah satu alasan dari pengajuan gugatan ini adalah karena objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau tidak sesuai prosedur hukum (*unprosedure process*), oleh karena itu pengajuan gugatan ini telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (2)

huruf a Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, yang berbunyi :

2) *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;***

Adapun alasan-alasan tersebut adalah sebagaimana diuraikan di bawah ini :

KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT DAN TERGUGAT
--

1. Bahwa PENGGUGAT adalah selaku satu-satunya pemilik yang sah atas tanah hak milik adat **seluas ± 460 M²** dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar, dengan SPPT PBB/NOP : 36.76.062.002.016–0039.0, yang terletak di RT.001/RW.01, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten (d/h. Desa Pondok Ranji, Kec. Ciputat, Kab. Tangerang, Prov. Jawa Barat), berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Irawati Yalesperdani, S.H., dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dahulu berbatasan dengan tanah Dida Afrida sekarang berbatasan dengan tanah Sanasi & Sriyanto;
- Sebelah Timur : dahulu berbatasan dengan tanah Desa sekarang berbatasan dengan Jalan / Halaman;
- Sebelah Selatan : dahulu berbatasan dengan tanah Bumi Putra sekarang berbatasan dengan Komplek Harda;
- Sebelah Barat : dahulu berbatasan dengan tanah Ny.

Variyani sekarang berbatasan dengan
SMA 4 Tangerang Selatan;

2. Bahwa adapun asal muasal/riwayat kepemilikan PENGGUGAT atas tanah hak milik adat **seluas ± 460 M²** Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar, diperoleh PENGGUGAT dari Para Ahli Waris almh. Variyani Zakaria (Ny. Variyani) berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Irawati Yalesperdani, S.H. Adapun almh. Variyani Zakaria (Ny. Variyani) sebelumnya memperoleh tanah tersebut dari pemilik asal yaitu Mochtar Iskandar Arisar berdasarkan **Akta Jual Beli No. 590/1568 JB/KEC-CPT/1993 tanggal 24 Agustus 1993**, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Ciputat.
3. Bahwa Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar merupakan **pecahan/perubahan/mutasi** dari Girik C. 276 Persil No. 68 atas nama H. SUIH. Dalam hal mana **H. SUIH ini merupakan ayah kandung dari Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar, yang mana pada tanggal 19 Mei 1979 H. SUIH telah membagi warisannya tersebut kepada MOCHTAR/ MOCHTAR ISKANDAR ARISAR seluas 2.400 M² berdasarkan Girik C. 276 Persil No. 68, hal ini sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Pembagian Waris Girik No. 276 tanggal 19 Mei 1979 yang dibuat oleh H. SUIH dan diketahui oleh Lurah/Kepala Desa Pondok Ranji.**
4. Bahwa kemudian Girik C. 276 Persil No. 68 atas nama **H. SUIH** tersebut **mutasi/berubah** menjadi Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III seluas 2.400 M² atas nama **Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar**. Bahwa dari **Mochtar Iskandar Arisar tanah tersebut dijual kepada Veriyani** berdasarkan Akta Jual Beli No. 590/1568 JB/KEC-CPT/1993 tanggal 24 Agustus 1993. Selanjutnya dari Para Ahli Waris almh. **Veriyani** tanah tersebut

dijual lagi kepada **PENGGUGAT**, berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2024.

5. Bahwa TERGUGAT adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang telah menerbitkan Surat Keputusan TERGUGAT berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI.

PENERBITAN OBJEK SENGKETA A QUO TERSEBUT ADALAH BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, PROSEDUR HUKUM DAN TIDAK MELALUI TAHAPAN/PROSES YANG BENAR (UNPROSEDURE PROCESS).

6. Bahwa adapun Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa seluas 3.518 M², atas nama RA. MUFRENI tersebut, **asal usulnya berasal dari** Sertifikat Hak Milik No. 325 tanggal 4 September 1973, dengan Gambar Situasi No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama H. SUIH.
7. Bahwa pada bulan **Juni** 1973 H. SUIH **menjual** tanah Sertifikat Hak Milik No. 325 **tanggal 4 September 1973**, dengan Gambar Situasi No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama H. SUIH kepada **RA. MUFRENI** berdasarkan Akta Jual Beli No. 1143/JB/Agr bulan **Juni** 1973 yang dibuat dihadapan PPAT Ciputat. Kemudian RA. MUFRENI melakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 325 tanggal 4 **September** 1973.

Maka terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 325/Pondok Ranji tanggal 4 **September** 1973, dengan Gambar Situasi No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI.

8. Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik No. 325/Pondok Ranji tanggal 4 **September** 1973, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI tersebut telah dimatikan karena hilang, hingga akhirnya pada tanggal 27 Mei 1978 terbitlah Sertifikat Hak Milik pengganti No. 325/Pondok Ranji tanggal **27 Mei 1978**, dengan Gambar Situasi No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI.
9. Bahwa selanjutnya Sertifikat Hak Milik No. 325/Pondok Ranji tanggal 27 Mei 1978, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² tersebut telah hilang kembali. Kemudian pada tanggal 3 April 1999 telah diterbitkan sertifikat pengganti lagi dengan nomor hak dan tanggal serta tahun terbit yang berbeda yakni Sertifikat Hak Milik No. 2778/Pondok Ranji tanggal **3 April 1999**, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI.
10. Bahwa pada tanggal 20 November 2008, Sertifikat Hak Milik No. 2778/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI tersebut, diturunkan haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI (Objek Sengketa).

SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 325 TANGGAL 4 SEPTEMBER 1973, DENGAN GAMBAR SITUASI NO. 2018 TANGGAL 4 SEPTEMBER 1973, SELUAS 6.965 M² ATAS NAMA H. SUIH.

11. Bahwa berkanaan dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 325 terbit **tanggal 4 September 1973 berasal** dari Girik C. 276 Persil No. 68 atas nama H. SUIH tanggal **28 September 1981**, perlu

dicermati Girik C. 276 Persil No. 68 atas nama H. SUIH, baru diterbitkan tanggal **28 September 1981**, SEDANGKAN Sertifikat Hak Milik No. 325 terbit **tanggal 4 September 1973**, yang berasal dari Girik C. 276 Persil No. 68 atas nama H. SUIH tertanggal **28 September 1981**. SEDANGKAN warkah permohonan Sertifikat Hak Milik No. 325 **tanggal 4 September 1973**, atas nama H. SUIH, berasal dan atau menggunakan Girik C. 276 Persil No. 68 atas nama H. SUIH, diterbitkan tanggal **28 September 1981**. **Jadi pada waktu** Sertifikat Hak Milik No. 325 **tanggal 4 September 1973 terbit**, Girik C. 276 Persil No. 68 atas nama H. SUIH, diterbitkan tanggal **28 September 1981 (belum ada)**. Pada proses waktu proses Sertifikat Hak Milik No. 325 tanggal 4 September **1973** atas nama H. SUIH, warkah asal muasal tanah tersebut **belum ada/ tidak ada objeknya** karena yang dijadikan warkah penerbitan sertipikat tersebut Girik C. 276 Persil No. 68 atas nama H. SUIH, baru diterbitkan tanggal **28 – 9 – 1981**).

DISINILAH TERJADINYA KESALAHAN PROSEDURAL (UNPROSEDUR/ ILEGAL/ TIDAK MENGIKUTI PROSEDUR YANG TEPAT) DALAM HAL TERBITNYA Sertifikat Hak Milik No. 325 tanggal 4 September **1973 warkah asal usulnya baru pada tahun 1981**, yang mengakibatkan Sertifikat Hak Milik No. 325 tanggal 4 September 1973, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama H. SUIH adalah **BATAL ATAU TIDAK SAH**.

Oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 325 tanggal 4 September 1973, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama H. SUIH **BATAL ATAU TIDAK SAH**, MAKA Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI **MENJADI BATAL DAN TIDAK SAH JUGA**.

AKTA JUAL BELI NO. 1143/JB/AGR BULAN JUNI 1973

12. Bahwa terlebih lagi terhadap Sertifikat Hak Milik No. 325 **tanggal 4 September 1973**, dengan Gambar Situasi No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama **H. SUIH**, yang dijual kepada **RA. MUFRENI** berdasarkan Akta Jual Beli No. 1143/JB/Agr bulan JUNI 1973.

MOHON DICERMATI AKTA JUAL BELI TELEBIH DAHULU YAITU BULAN **JUNI 1973**, SEDANGKAN **JUNI 1973** Sertifikat Hak Milik No. 325 **YANG DIJUAL BELIKAN BELUM ADA (tidak ada objek jual belinya)**. KARENA Sertifikat Hak Milik No. 325 BARU TERBIT PADA TANGGAL 4 **SEPTEMBER** 1973.

JADI BAGAIMANA MUNGKIN JUAL BELI PADA BULAN JUNI 1973, SEDANGKAN OBJEK YANG DIJUAL BELIKAN BERUPA Sertifikat Hak Milik No. 325 tanggal 4 **SEPTEMBER** 1973 (**BELUM ADA**) ? (ic. **Jual beli yang tidak ada objeknya** karena bulan **JUNI** 1973, **BELUM ADA** Sertifikat Hak Milik No. 325, karena Sertifikat Hak Milik No. 325, atas nama H. SUIH baru diterbitkan pada bulan **SEPTEMBER** 1973).

Oleh karena **Akta Jual Beli No. 1143/JB/Agr bulan JUNI 1973** TIDAK ADA OBJEKNYA (ic. Objek yang diperjual belikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 325 tanggal 4 **September** 1973, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama H. SUIH **belum terbit/tidak ada objeknya**), MAKA Sertifikat Hak Milik No. 325 tanggal 4 September 1973, dengan Gambar Situasi No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI, **BATAL ATAU TIDAK SAH.**

Berkenaan dengan hal tersebut diatas berarti RA. MUFRENI selaku pembeli yang ceroboh yang tidak pantas mendapatkan perlindungan hukum. Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1816 K/Sip/1989 tanggal 22 Oktober 1992, yang menyatakan:

*“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena **pembelian** dilakukan dengan **ceroboh**, ialah*

*pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karenanya ia **tidak pantas untuk dilindungi.***"

DISINILAH TERJADINYA KESALAHAN PROSEDURAL (UNPROSEDUR/ ILEGAL/ TIDAK MENGIKUTI PROSEDUR YANG TEPAT) DALAM HAL TERBITNYA Sertifikat Hak Milik No. 325/Pondok Ranji tanggal 4 September 1973, dengan Gambar Situasi No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI, yang mengakibatkan Sertifikat Hak Milik No. 325/ Pondok Ranji tanggal 4 September 1973, dengan Gambar Situasi No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI adalah **BATAL ATAU TIDAK SAH.**

13. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 325 tanggal 4 September 1973, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama H. SUIH adalah **BATAL ATAU TIDAK SAH** dan Sertifikat Hak Milik No. 325/Pondok Ranji tanggal 4 September 1973, dengan Gambar Situasi No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI, juga **BATAL ATAU TIDAK SAH**, MAKA semua sertipikat yang asal muasalnya berasal dari sertipikat tersebut diatas, termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI **MENJADI BATAL DAN TIDAK SAH JUGA.**

<p>SERTIFIKAT PENGGANTI KARENA HILANG YAITU SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 325/PONDOK RANJI TANGGAL <u>27 MEI 1978</u>, DENGAN GAMBAR SITUASI NO. 2018 TANGGAL 4 SEPTEMBER 1973, SELUAS 6.965 M² ATAS NAMA RA. MUFRENI.</p>

14. Bahwa berkenaan dengan sertifikat hak milik pengganti karena hilang yang terbit pada tahun **1978** yaitu Sertifikat Hak Milik No. 325/Pondok Ranji tanggal **27 Mei 1978**, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA.

MUFRENI, seharusnya TERGUGAT sebelum menerbitkan sertifikat pengganti tersebut TERGUGAT harus melakukan pemeriksaan atau pengukuran ulang dan menetapkan batas-batas yang terbaru terlebih dahulu terhadap bidang tanah tersebut yang tujuannya adalah untuk memastikan:

- a. Apakah benar tanah tersebut dikuasai oleh RA. MUFRENI ?
- b. Apakah tidak ada perubahan data baik letak, luas maupun batas-batas tanahnya ?
- c. Apakah ada alas hak/bukti kepemilikan milik pihak lain yang berada di atas tanah tersebut ?
- d. Apakah ada pihak lain yang menguasai bidang tanah tersebut ?

15. Bahwa seharusnya, jika TERGUGAT melakukan pemeriksaan atau pengukuran ulang dan menetapkan batas-batas yang terbaru terhadap bidang tanah tersebut terlebih dahulu, maka seharusnya TERGUGAT tidak boleh menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 325/Pondok Ranji tanggal 27 Mei 1978, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGGUGAT, dikarenakan :

- a. Terhadap tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut **BUKAN milik RA. MUFRENI**, melainkan milik PENGGUGAT yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014.
- b. Terhadap tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sudah TERDAFTAR/TERCATAT sebagai TANAH HAK MILIK ADAT** dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama **Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar** dan ketika dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 juga masih

TERDAFTAR/TERCATAT sebagai tanah hak milik adat, Hal ini sebagaimana berdasarkan Surat Keterangan No. 594/322–Pm/93 yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui dan diregister oleh Camat Ciputat tanggal 24 Agustus 1993.

c. Terhadap tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sampai dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 adalah BELUM pernah disertipikatkan atau BELUM bersertipikat.** Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan:

1) Surat Keterangan berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962, yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji dan diketahui oleh Camat Ciputat.

2) Surat Pernyataan Mochtar I.A. (Pemilik asal) yang dibuat dihadapan Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui oleh Camat Ciputat dengan diregister No. 594/322–Pm/93 tanggal 24 Agustus 1993.

16. Bahwa selain itu, **jika TERGUGAT melakukan pemeriksaan atau pengukuran ulang dan menetapkan batas-batas yang terbaru terhadap bidang tanah tersebut terlebih dahulu, maka seharusnya TERGUGAT tidak boleh menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 325/Pondok Ranji tanggal 27 Mei 1978**, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI di atas tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² milik PENGGUGAT, dikarenakan di atas tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut **sejak puluhan tahun yang lalu sudah berdiri puluhan bangunan rumah kontrakan** milik PENGGUGAT (yang sebelumnya adalah milik almh. Variyani

Zakaria) dan sebelumnya lagi fisik tanahnya dikuasai oleh alm. Mochtar Iskandar selaku pemilik asal. Artinya, sejak puluhan tahun yang lalu PENGUASAAN FISIK TANAH tersebut adalah dikuasai oleh PENGGUGAT. Dan sebaliknya RA. MUFRENI tidak pernah menguasai tanah yang dimohonkan objek sengketa tersebut.

17. Bahwa tindakan TERGUGAT yang tetap menerbitkan **Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 325/Pondok Ranji tanggal 27 Mei 1978**, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI tidak menerapkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi :

- (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*
- (2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*
 - a. *pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
 - b. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
 - c. *pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, terlihat secara jelas dan terang bahwa dengan diterbitkannya **Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 325/Pondok Ranji tanggal 27 Mei 1978**, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI tersebut, TERGUGAT tidak memperhatikan dan menerapkan kaidah-kaidah sesuai dengan ketentuan Pasal tersebut secara cermat dan teliti. Selain itu tindakan TERGUGAT tersebut juga tidak menerapkan tertib administratif mengenai pendaftaran tanah secara baik dan benar,

serta tidak menjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum terhadap alas hak berupa hak milik adat seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III milik PENGGUGAT.

18. Bahwa dengan demikian **penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 325/Pondok Ranji tanggal 27 Mei 1978**, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI oleh TERGUGAT telah **bertentangan** dengan peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang benar (*unprosedure process*) *in casu* objek sengketa telah cacat prosedur.
19. Bahwa oleh karena penerbitan **Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 325/Pondok Ranji tanggal 27 Mei 1978**, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang benar (*unprosedure process*) *in casu* cacat prosedur sebagaimana diuraikan di atas, maka beralasan hukum bagi **Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk MENYATAKAN OBJEK SENGKETA A QUO BATAL ATAU TIDAK SAH.**

SERTIFIKAT PENGGANTI KARENA HILANG KEMBALI YAITU SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 2778/PONDOK RANJI TANGGAL 3 APRIL 1999, DENGAN SURAT UKUR NO. 16 TANGGAL 3 APRIL 1999, SELUAS 6.965 M² ATAS NAMA RA. MUFRENI.

20. Bahwa kemudian berkenaan dengan sertifikat hak milik pengganti karena hilang yang terbit pada tahun **1999**, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 2778/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI, **seharusnya** TERGUGAT dalam menerbitkan sertifikat hak milik pengganti karena hilang tersebut **TIDAK BOLEH MERUBAH NOMOR HAKNYA**, dari Sertifikat Hak Milik Pengganti No. 325/Pondok Ranji tanggal 27 Mei 1978 MENJADI Sertifikat Hak Milik No. 2778/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan

Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999. Karena hal ini **BERTENTANGAN** dengan ketentuan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

*“Untuk penerbitan sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan **NOMOR HAK TIDAK DIUBAH**”*

21. Bahwa akan tetapi faktanya, **TERGUGAT dalam menerbitkan sertipikat pengganti karena hilang tersebut telah merubah nomor haknya**, yang sebelumnya Sertifikat Hak Milik No. **325**/Pondok Ranji tanggal 27 Mei 1978, dengan Gambar Ukur No. 2018 tanggal 4 September 1973, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI, **BERUBAH** menjadi Sertifikat Hak Milik No. **2778**/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI, hal inilah yang tidak dibenarkan dan **bertentangan** dengan ketentuan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tersebut diatas.
22. Bahwa terlebih lagi, dalam menerbitkan sertifikat pengganti karena hilang tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No. **2778**/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI, **TERGUGAT tidak melakukan peninjauan lokasi bidang tanah berupa kegiatan pengukuran ulang**, padahal kegiatan pengukuran ulang **wajib** dilakukan untuk mengetahui dan memastikan data fisik terhadap bidang tanah tersebut, seperti apabila ada perubahan terhadap luas tanah, batas-batas tanah dan bangunan-bangunan yang berada di atas tanah itu serta untuk memastikan apakah

benar bidang tanah tersebut dikuasai oleh RA. MUFRENI atau tidak.

23. Bahwa seharusnya, jika TERGUGAT melakukan peninjauan lokasi bidang tanah tersebut terlebih dahulu sebagai upaya pengumpulan dan pengolahan data fisik tanah, maka seharusnya TERGUGAT tidak boleh menerbitkan sertipikat pengganti yaitu Sertifikat Hak Milik **No. 2778/Pondok Ranji** tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGGUGAT, dikarenakan :
- a. Terhadap tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut **BUKAN milik RA. MUFRENI**, melainkan milik PENGGUGAT yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014.
 - b. Terhadap tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sudah TERDAFTAR/TERCATAT sebagai TANAH HAK MILIK ADAT** dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama **Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar** dan ketika dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 juga masih TERDAFTAR/TERCATAT sebagai tanah hak milik adat, Hal ini sebagaimana berdasarkan Surat Keterangan No. 594/322–Pm/93 yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui dan diregister oleh Camat Ciputat tanggal 24 Agustus 1993.
 - c. Terhadap tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sampai dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 adalah BELUM pernah**

disertipikatkan atau BELUM bersertipikat. Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan:

- 1) Surat Keterangan berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962, yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji dan diketahui oleh Camat Ciputat.
- 2) Surat Pernyataan Mochtar I.A. (Pemilik asal) yang dibuat dihadapan Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui oleh Camat Ciputat dengan diregister No. 594/322–Pm/93 tanggal 24 Agustus 1993.

24. Bahwa selain itu, **jika TERGUGAT melakukan pemeriksaan atau pengukuran ulang dan menetapkan batas-batas yang terbaru terhadap bidang tanah tersebut terlebih dahulu, maka seharusnya TERGUGAT tidak boleh menerbitkan** Sertifikat Hak Milik **No. 2778/Pondok Ranji** tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGGUGAT, dikarenakan di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut **sejak puluhan tahun yang lalu sudah berdiri puluhan bangunan rumah kontrakan** milik PENGGUGAT (yang sebelumnya adalah milik almh. Variyani Zakaria) dan sebelumnya lagi fisik tanahnya dikuasai oleh alm. Mochtar Iskandar selaku pemilik asal. Artinya, **sejak puluhan tahun yang lalu PENGUASAAN FISIK TANAH tersebut adalah dikuasai oleh PENGGUGAT. Dan sebaliknya RA. MUFRENI tidak pernah menguasai tanah yang dimohonkan objek sengketa tersebut.**
25. Bahwa tindakan TERGUGAT yang tetap menerbitkan Sertifikat Hak Milik **No. 2778/Pondok Ranji** tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI **tidak menerapkan ketentuan sebagaimana**

dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi :

- (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*
- (2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*
 - a. *pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
 - b. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
 - c. *pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, terlihat secara jelas dan terang bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik **No. 2778/Pondok Ranji** tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI tersebut, TERGUGAT tidak memperhatikan dan menerapkan kaidah-kaidah sesuai dengan ketentuan Pasal tersebut secara cermat dan teliti. Selain itu tindakan TERGUGAT tersebut juga tidak menerapkan tertib administratif mengenai pendaftaran tanah secara baik dan benar, serta tidak menjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum terhadap alas hak berupa hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III milik PENGGUGAT.

26. Bahwa dengan demikian **penerbitan** Sertifikat Hak Milik **No. 2778/Pondok Ranji** tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI **oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang benar (unprosedure process) in casu objek sengketa telah cacat prosedur.**

27. Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat Hak Milik No. **2778**/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang benar (*unprosedure process*) *in casu* cacat prosedur sebagaimana diuraikan di atas, maka beralasan hukum bagi **Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk MENYATAKAN OBJEK SENGKETA A QUO BATAL ATAU TIDAK SAH.**

SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 02919/PONDOK RANJI TANGGAL 3 APRIL 1999, DENGAN SURAT UKUR NO. 16 TANGGAL 3 APRIL 1999, DENGAN SISA LUAS 3.581 M² ATAS NAMA RA. MUFRENI.

28. Bahwa kemudian berkenaan dengan penurunan hak yang terjadi pada tanggal 20 November 2008, yaitu **Sertifikat Hak Milik No. 2778**/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, seluas 6.965 M² atas nama RA. MUFRENI diturunkan haknya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI, seharusnya TERGUGAT sebelum menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI tersebut TERGUGAT harus melakukan pemeriksaan atau pengukuran ulang dan menetapkan batas-batas yang terbaru terlebih dahulu terhadap bidang tanah tersebut yang tujuannya adalah untuk memastikan:

- a. Apakah benar tanah tersebut dikuasai oleh RA. MUFRENI ?
- b. Apakah tidak ada perubahan data baik letak, luas maupun batas-batas tanahnya ?

- c. Apakah ada alas hak/bukti kepemilikan milik pihak lain yang berada di atas tanah tersebut ?
 - d. Apakah ada pihak lain yang menguasai bidang tanah tersebut ?
 - e. Apakah ada bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut ?
29. Bahwa seharusnya, jika TERGUGAT melakukan pemeriksaan atau pengukuran ulang dan menetapkan batas-batas yang terbaru terhadap bidang tanah tersebut terlebih dahulu, maka seharusnya TERGUGAT tidak boleh menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGGUGAT, dikarenakan :
- a. Terhadap tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut **BUKAN milik RA. MUFRENI**, melainkan milik PENGGUGAT yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014.
 - b. Terhadap tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sudah TERDAFTAR/TERCATAT sebagai TANAH HAK MILIK ADAT** dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama **Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar** dan ketika dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 juga masih TERDAFTAR/TERCATAT sebagai tanah hak milik adat, Hal ini sebagaimana berdasarkan Surat Keterangan No. 594/322–Pm/93 yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui dan diregister oleh Camat Ciputat tanggal 24 Agustus 1993.
 - c. Terhadap tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak**

klasiran/pencatatan tahun 1960 sampai dibeli oleh **PENGGUGAT** pada tahun 2014 adalah BELUM pernah disertipikatkan atau BELUM bersertipikat. Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan:

- 1) Surat Keterangan berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962, yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji dan diketahui oleh Camat Ciputat.
- 2) Surat Pernyataan Mochtar I.A. (Pemilik asal) yang dibuat dihadapan Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui oleh Camat Ciputat dengan diregister No. 594/322–Pm/93 tanggal 24 Agustus 1993.

30. Bahwa selain itu, **jika TERGUGAT melakukan pemeriksaan atau pengukuran ulang dan menetapkan batas-batas yang terbaru terhadap bidang tanah tersebut terlebih dahulu, maka seharusnya TERGUGAT tidak boleh menerbitkan** Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGGUGAT, dikarenakan di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut **sejak puluhan tahun yang lalu sudah berdiri puluhan bangunan rumah kontrakan** milik PENGGUGAT (yang sebelumnya adalah milik almh. Variyani Zakaria) dan sebelumnya lagi fisik tanahnya dikuasai oleh alm. Mochtar Iskandar selaku pemilik asal. Artinya, sejak puluhan tahun yang lalu PENGUASAAN FISIK TANAH tersebut adalah dikuasai oleh PENGGUGAT. **Dan sebaliknya RA. MUFRENI tidak pernah menguasai tanah yang dimohonkan objek sengketa tersebut.**

31. Bahwa terlebih lagi, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999 atas nama RA. MUFRENI sebelumnya seluas 6.965 M², akan tetapi saat ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999 atas nama RA. MUFRENI tersebut telah **DIPECAH MENJADI BEBERAPA HAK ATAS TANAH**, sehingga saat ini Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999 atas nama RA. MUFRENI tersebut luasnya tersisa 3.581 M².
32. Bahwa seharusnya, jika TERGUGAT melakukan pemecahan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16 tanggal 3 April 1999 atas nama RA. MUFRENI, seharusnya TERGUGAT terlebih dahulu melakukan **penetapan batas dan pengukuran kembali**, hal ini sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :
- “Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau **pemecahan** bidang-bidang tanah yang terdaftar, maka dilakukan **penetapan batas dan pengukuran kembali**”.*
33. Bahwa akan tetapi ternyata TERGUGAT dengan ceroboh tidak melakukan penetapan batas dan pengukuran ulang terhadap bidang tanah *a quo* justru langsung menerbitkan beberapa pecahan hak atas tanah, sehingga akhirnya penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT **telah mengakibatkan terjadinya tumpah tindih/overlap** di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGUGAT dengan objek sengketa.

34. Bahwa seharusnya, jika dilihat secara DATA YURIDIS maka seharusnya **TERGUGAT** tidak boleh menerbitkan objek **sengketa a quo** di atas tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² milik PENGGUGAT, dikarenakan :
- a. Terhadap tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut **BUKAN milik RA. MUFRENI**, melainkan milik PENGGUGAT yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014.
 - b. Terhadap tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sudah TERDAFTAR/TERCATAT sebagai TANAH HAK MILIK ADAT** dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama **Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar** dan ketika dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 juga masih TERDAFTAR/TERCATAT sebagai tanah hak milik adat, Hal ini sebagaimana berdasarkan Surat Keterangan No. 594/322–Pm/93 yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui dan diregister oleh Camat Ciputat tanggal 24 Agustus 1993.
 - c. Terhadap tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sampai dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 adalah BELUM pernah disertipikatkan atau BELUM bersertipikat**. Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan:
 - 1) Surat Keterangan berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962, yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji dan diketahui oleh Camat Ciputat.

- 2) Surat Pernyataan Mochtar I.A. (Pemilik asal) yang dibuat dihadapan Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui oleh Camat Ciputat dengan diregister No. 594/322–Pm/93 tanggal 24 Agustus 1993.
35. Bahwa selain itu, **jika dilihat secara DATA FISIK** maka seharusnya **TERGUGAT TIDAK BOLEH menerbitkan objek sengketa *a quo*** di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGGUGAT, dikarenakan di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGGUGAT dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III yang telah dijual kepada PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas **sejak puluhan tahun yang lalu sudah berdiri puluhan bangunan rumah kontrakan milik PENGGUGAT** (yang sebelumnya adalah milik almh. Variyani Zakaria) dan sebelumnya lagi fisik tanahnya dikuasai oleh alm. Mochtar Iskandar selaku pemilik asal. Artinya, **sejak puluhan tahun yang lalu PENGUASAAN FISIK TANAH tersebut adalah dikuasai oleh PENGGUGAT** yang sebelumnya dikuasai oleh almh. Variyani Zakaria sebelumnya lagi dikuasai oleh alm. Mochtar Iskandar selaku pemilik asal. **Dan RA. MUFRENI TIDAK PERNAH MENGUASAI tanah yang dimohonkan objek sengketa tersebut.**
36. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, bisa dipastikan bahwa dalam melakukan pemecahan objek sengketa *a quo* TERGUGAT tidak melakukan penetapan batas dan pengukuran ulang. Dengan demikian penerbitan beberapa pecahan hak atas tanah oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang benar (*unprosedure process*) *in casu* objek sengketa telah cacat prosedur.
37. Bahwa oleh karena penerbitan beberapa pecahan hak atas tanah *a quo* oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang

benar (*unprosedure process*) *in casu* cacat prosedur sebagaimana diuraikan di atas, maka beralasan hukum bagi **Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk MENYATAKAN OBJEK SENGKETA A QUO BATAL ATAU TIDAK SAH.**

38. Bahwa kemudian ada 2 (dua) kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang berada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 30 huruf b dan c Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, yang berbunyi:

“Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. *dst;*
- b. **Menggunakan** tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. **Memelihara** dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. *dst;*

39. Bahwa akibat dari kewajiban yang tidak dipenuhi sebagaimana tersebut diatas adalah Hak Guna Bangunan tersebut harus dibatalkan, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 35 ayat (1) huruf b angka 1 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, yang berbunyi :

“Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. *dst;*
- b. *Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :*

1) *Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32;***

2) *..... dst;*

40. Bahwa oleh karena RA. MUFRENI **tidak pernah** memanfaatkan, menggunakan, menguasai dan memelihara dengan baik Hak Guna Bangunan tersebut sebagaimana yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, dan **JUSTRU PENGUGAT**-lah yang selama ini memanfaatkan, menggunakan, menguasai dan memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang berada di atas tanah tersebut yang **PENGGUGAT** peroleh berdasarkan **Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014** yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Irawati Yalesperdani, S.H, maka beralasan hukum bagi **Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk menyatakan objek sengketa a quo batal atau tidak sah.**

41. Bahwa apalagi sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh TERGUGAT **ternyata terbit/berada di atas** tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar yang saat ini adalah milik **PENGGUGAT** berdasarkan **Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014**. Dalam hal ini **PENGGUGAT** adalah **selaku pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum** sesuai dengan ketentuan :

1) Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012, yaitu pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, angka romawi IX, yang berbunyi:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak”

- 2) SEMA No. 4 tahun 2016 merumuskan kriteria pembeli yang beritikad baik memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah.
 - 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”
 - 4) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 6/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

“Apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor lelang negara pembeli tanah harus dipandang sebagai pembeli yang beritikad”
42. Bahwa PENGGUGAT memperoleh hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas adalah sah dan sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*), hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :
- “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”*
43. Bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* **yang terbit/berada di atas** tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGGUGAT tersebut diatas adalah **bertentangan** dengan peraturan perundang-undangan, prosedur hukum dan tidak melalui

tahapan/proses yang benar (*unprosedure process*). karena **TERGUGAT** dalam menerbitkan objek sengketa **tidak didahului tahapan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya, asal usul tanah sebagaimana pada butir 14 s/d 39 tersebut diatas**, sehingga mengakibatkan terjadinya tumpang tindih/*overlape* antara tanah milik PENGGUGAT dengan objek sengketa.

44. Bahwa **seharusnya** sebelum TERGUGAT menerbitkan objek sengketa *a quo* TERGUGAT **harus terlebih dahulu** melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan menetapkan batas-batasnya, serta harus mengetahui dan mempelajari dulu asal usul tanah sebagaimana tersebut diatas. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang berbunyi :

“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan:

- a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan*
- b. penetapan batas-batasnya.”*

45. Bahwa ternyata **TERGUGAT dengan ceroboh tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batas bidang tanahnya justru langsung menerbitkan objek sengketa *a quo***, sehingga akhirnya penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT **telah mengakibatkan terjadinya tumpang tindih/*overlape*** antara tanah hak milik adat seluas $\pm 460 \text{ M}^2$ milik PENGGUGAT dengan objek sengketa.

46. Bahwa seharusnya, **jika TERGUGAT melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batasnya terlebih dahulu**, maka seharusnya TERGUGAT **tidak boleh menerbitkan objek sengketa *a quo*** di atas tanah hak milik adat seluas $\pm 460 \text{ M}^2$ milik PENGGUGAT, dikarenakan :

- a. Tanah hak milik adat seluas $\pm 460 \text{ M}^2$ dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut **BUKAN milik RA. MUFRENI**, melainkan milik **PENGGUGAT** yang diperoleh

berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014.

- b. Tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sudah TERDAFTAR/TERCATAT sebagai TANAH HAK MILIK ADAT dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar dan ketika dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 juga masih TERDAFTAR/TERCATAT sebagai tanah hak milik adat.** Hal ini sebagaimana berdasarkan Surat Keterangan No. 594/322–Pm/93 yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993 yang diketahui dan diregister oleh Camat Ciputat tanggal 24 Agustus 1993.
- c. Terhadap tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut (ic. yang telah dijual kepada PENGGUGAT) dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sampai dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 adalah BELUM pernah disertipikatkan atau BELUM bersertipikat.** Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan :
- 1) Surat Keterangan berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962, yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji dan diketahui oleh Camat Ciputat.
 - 2) Surat Pernyataan Mochtar I.A. (Pemilik asal) yang dibuat dihadapan Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui oleh Camat Ciputat dengan diregister No. 594/322–Pm/93 tanggal 24 Agustus 1993.
47. Bahwa selain itu, **jika TERGUGAT melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batasnya**

terlebih dahulu, maka seharusnya TERGUGAT tidak boleh menerbitkan objek sengketa a quo di atas tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² milik PENGGUGAT, dikarenakan di atas tanah hak milik adat seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III yang telah dijual kepada PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas **sejak puluhan tahun yang lalu sudah berdiri puluhan bangunan rumah kontrakan milik PENGGUGAT** (yang sebelumnya adalah milik almh. Variyani Zakaria) dan sebelumnya lagi fisik tanahnya dikuasai oleh alm. Mochtar Iskandar selaku pemilik asal. Artinya, **sejak puluhan tahun yang lalu PENGUASAAN FISIK TANAH tersebut adalah dikuasai oleh PENGGUGAT** yang sebelumnya dikuasai oleh almh. Variyani Zakaria, sebelumnya lagi dikuasai oleh alm. Mochtar Iskandar selaku pemilik asal. **Dan RA. MUFRENI TIDAK PERNAH MENGUASAI tanah yang dimohonkan objek sengketa tersebut.**

48. Bahwa dengan demikian **penerbitan objek sengketa a quo oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang benar (*unprosedure process*) in casu objek sengketa telah cacat prosedur.**
49. Bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa a quo oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang benar (*unprosedure process*) in casu cacat prosedur sebagaimana diuraikan di atas, **maka beralasan hukum bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk menyatakan objek sengketa a quo batal atau tidak sah.**

Hal ini sesuai Pasal 66 ayat (1) huruf b dan ayat (3) huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi :

- 1) **Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat :**
 - a. *wewenang;*
 - b. **prosedur; dan/atau**
 - c. **substansi.**
- 2) *Dalam hal Keputusan dibatalkan, harus ditetapkan Keputusan yang baru dengan mencantumkan dasar hukum pembatalan dan memperhatikan AUPB.*
- 3) **Keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh :**
 - a. *Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;*
 - b. *Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan; atau*
 - c. **atas putusan Pengadilan.**

KALAU PUN MISALKAN –QUOD NON– TERGUGAT PERNAH MELAKUKAN TAHAPAN PENETAPAN BATAS BIDANG TANAH DAN PENGUKURAN BIDANG TANAH YANG DIMOHONKAN OBJEK SENGKETA A QUO, TAHAPAN-TAHAPAN TERSEBUT TETAP CACAT PROSEDUR KARENA PENETAPAN BATAS BIDANG TANAH DAN PENGUKURAN BIDANG TANAH TERSEBUT TANPA PEMBERITAHUAN DAN TANPA KESEPAKATAN PENGUGUT ATAU PEMILIK TANAH SEBELUMNYA DAN PARA PEMILIK TANAH YANG BERBATASAN DENGAN TANAH YANG DIMOHONKAN OBJEK SENGKETA

50. Bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* oleh TERGUGAT **tetap bertentangan** dengan peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang benar (*unprosedure process*) *in casu* cacat prosedur, **meskipun misalkan –Quod Non–** TERGUGAT pernah melakukan penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah yang dimohonkan objek sengketa *a quo*, dikarenakan :

Penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah yang dimohonkan objek sengketa yang dilakukan TERGUGAT

tersebut **TANPA pemberitahuan dan TANPA kesepakatan** dari **PENGGUGAT** atau pemilik tanah sebelumnya dan Para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan objek sengketa yang dituangkan dalam suatu **Berita Acara**.

51. Bahwa seharusnya **sebelum** penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah yang dimohonkan objek sengketa dilaksanakan, **TERGUGAT HARUS terlebih dahulu MEMBERITAHUKAN** akan dilaksanakannya tahapan tersebut kepada **PENGGUGAT** atau pemilik tanah sebelumnya dan Para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan objek sengketa. **Dan Penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah yang dimohonkan objek sengketa HARUS ATAS KESEPAKATAN** dari **PENGGUGAT** atau pemilik tanah sebelumnya dan Para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan objek sengketa.
52. Bahwa akan tetapi faktanya sebelum melaksanakan tahapan penetapan batas bidang tanah yang dimohonkan objek sengketa tersebut **TERGUGAT tidak melakukan pemberitahuan dan tidak meminta persetujuan** dari **PENGGUGAT** atau pemilik tanah sebelumnya dan Para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan objek sengketa yang **dituangkan dalam suatu Berita Acara**. Hal tersebut sebagaimana diamanatkan dalam :
 - a. Pasal 80 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997, yang berbunyi :

“Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran, dan kepada pemegang hak atas bidang yang berbatasan”
 - b. Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi :

“Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kese-pakatan para pihak yang berkepentingan”

- c. Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi :

“Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang ber-batasan”

- d. Pasal 18 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi :

“Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan”

53. Bahwa akan tetapi faktanya sebelum melaksanakan tahapan penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah yang dimohonkan objek sengketa tersebut **TERGUGAT tidak melakukan pemberitahuan dan tidak meminta persetujuan** dari PENGGUGAT atau pemilik tanah sebelumnya dan Para pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan objek sengketa.
54. Bahwa berdasarkan alasan tersebut maka **penerbitan objek sengketa a quo oleh TERGUGAT tetap bertentangan dengan**

peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang benar (*unprosedure process*), karena tidak sesuai/bertentangan dengan ketentuan :

- Pasal 80 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997; dan
- Pasal 17 ayat (2) Jo. Pasal 18 ayat (1) Jo. Pasal 18 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

55. Bahwa terlebih lagi, dalam menetapkan batas bidang tanah yang dimohonkan objek sengketa *a quo* tersebut **TERGUGAT mengabaikan dan tidak memperhatikan adanya batas-batas bidang tanah hak milik adat milik PENGGUGAT** seluas \pm 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III. Padahal di atas bidang tanah hak milik adat tersebut sejak puluhan tahun yang lalu **SUDAH ADA batas-batas bidang tanahnya dan sudah berdiri puluhan bangunan rumah kontrakan milik PENGGUGAT** (yang sebelumnya milik almh. Variyani Zakaria dan sebelumnya lagi milik alm. Mochtar Iskandar).
56. Bahwa seharusnya dalam menetapkan batas bidang tanah yang dimohonkan objek sengketa *a quo* **TERGUGAT harus memperhatikan adanya batas-batas bidang tanah milik pihak lain** (ic. PENGGUGAT). Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :
- “Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan”*
57. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, maka penerbitan objek sengketa *a quo* oleh TERGUGAT telah **bertentangan** dengan peraturan/prosedur hukum dan tidak melalui tahapan/proses yang benar (*unprosedure process*),

oleh karenanya mohon agar **Pengadilan Tata Usaha Negara Serang** menyatakan objek sengketa *a quo* batal atau tidak sah.

Hal ini sesuai ketentuan Pasal 66 ayat (1) huruf b dan ayat (3) huruf c Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi :

- 1) **Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat :**
 - a. wewenang;
 - b. **prosedur**; dan/atau
 - c. **substansi**.
- 2) Dalam hal Keputusan dibatalkan, harus ditetapkan Keputusan yang baru dengan mencantumkan dasar hukum pembatalan dan memperhatikan AUPB.
- 3) **Keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh :**
 - a. Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
 - b. Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan; atau
 - c. **atas putusan Pengadilan**.

SENGKETA A QUO BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AUPB)

58. Bahwa selain alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, gugatan *a quo* juga diajukan dengan alasan **penerbitan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (“AUPB”)** atau *Algemene Beginse Len Van Behoorlijk Bestuur* atau *Good Governance*. Oleh karenanya gugatan ini telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta penjelasannya, yang menyatakan :

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

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik

59. Bahwa adapun yang dimaksud dengan “**Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik**” menurut ketentuan Pasal 1 angka 17 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, adalah sebagai berikut :

“Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selanjutnya disingkat AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan Wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan”

60. Bahwa ruang lingkup dari Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik menurut ketentuan Pasal 10 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, adalah meliputi sebagai berikut :

“AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:

- a. Kepastian hukum;*
- b. Kemanfaatan;*
- c. Ketidakberpihakan;*
- d. **Kecermatan**;*
- e. Tidak menyalahgunakan kewenangan;*
- f. Keterbukaan;*
- g. Kepentingan umum; dan*
- h. Pelayanan yang baik”*

Sementara itu ruang lingkup Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik menurut Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, adalah meliputi :

“Asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi:

- kepastian hukum;*

- *tertib penyelenggaraan negara;*
- *keterbukaan;*
- *proporsionalitas;*
- *profesionalitas;*
- *akuntabilitas.*

61. Bahwa adapun **Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang dilanggar oleh TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa a quo** adalah asas kecermatan dan ketelitian yang akan PENGUGAT uraikan sebagai berikut :

a. Bahwa menurut penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf d Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang dimaksud dengan Asas Kecermatan adalah sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan “asas kecermatan” adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan”

b. Bahwa dalam perkara ini, TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* **telah melanggar asas kecermatan dan ketelitian** karena penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT **tidak didahului tahapan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya**, sehingga mengakibatkan terjadinya tumpang tindih/*overlap* antara tanah milik PENGUGAT dengan objek sengketa.

c. Bahwa **seharusnya** sebelum TERGUGAT menerbitkan objek sengketa *a quo* TERGUGAT **harus terlebih dahulu**

melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batasnya. Hal ini sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 3 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan:

- a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan*
- b. penetapan batas-batasnya.”*

- d. Bahwa ternyata TERGUGAT dengan **ceroboh tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batas bidang tanahnya**, justru langsung menerbitkan objek sengketa *a quo*, sehingga akhirnya penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT **telah mengakibatkan terjadinya tumpang tindih/overlape** antara tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGGUGAT dengan objek sengketa.
- e. Bahwa seharusnya, **jika TERGUGAT melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batasnya terlebih dahulu**, maka seharusnya TERGUGAT **tidak boleh** menerbitkan objek sengketa *a quo* di atas tanah hak milik adat seluas ± 460 M² milik PENGGUGAT, dikarenakan :
 - 1) Terhadap tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut **BUKAN milik RA. MUFRENI**, melainkan milik PENGGUGAT yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014.
 - 2) Terhadap tanah hak milik adat seluas ± 460 M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sudah TERDAFTAR/TERCATAT sebagai TANAH HAK**

MILIK ADAT dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar dan ketika dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 juga masih TERDAFTAR/TERCATAT sebagai tanah hak milik adat, Hal ini sebagaimana berdasarkan Surat Keterangan No. 594/322–Pm/93 yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui dan diregister oleh Camat Ciputat tanggal 24 Agustus 1993.

- 3) Terhadap tanah hak milik adat seluas $\pm 460 \text{ M}^2$ dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut dari **sejak klasiran/pencatatan tahun 1960 sampai dibeli oleh PENGGUGAT pada tahun 2014 adalah BELUM pernah disertipikatkan atau BELUM bersertipikat.**

Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan :

- a) Surat Keterangan berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962, yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji dan diketahui oleh Camat Ciputat.
 - b) Surat Pernyataan Mochtar I.A. (Pemilik asal) yang dibuat dihadapan Kepala Desa Pondok Ranji tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui oleh Camat Ciputat dengan diregister No. 594/322–Pm/93 tanggal 24 Agustus 1993.
- f. Bahwa selain itu, **jika TERGUGAT melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batasnya terlebih dahulu, maka seharusnya TERGUGAT tidak boleh menerbitkan objek sengketa a quo** di atas tanah hak milik adat seluas $\pm 460 \text{ M}^2$ milik PENGGUGAT, dikarenakan di atas tanah hak milik adat seluas $\pm 460 \text{ M}^2$ dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III tersebut **sejak puluhan tahun yang lalu sudah**

berdiri puluhan bangunan rumah kontrakan milik PENGGUGAT (yang sebelumnya adalah milik almh. Variyani Zakaria) dan sebelumnya lagi fisik tanahnya dikuasai oleh alm. Mochtar Iskandar selaku pemilik asal. Artinya, sejak puluhan tahun yang lalu PENGUASAAN FISIK TANAH tersebut adalah dikuasai oleh PENGGUGAT. Dan sebaliknya RA. MUFRENI tidak pernah menguasai tanah yang dimohonkan objek sengketa tersebut.

g. Bahwa selanjutnya, tindakan TERGUGAT yang menerbitkan Objek Sengketa *a quo* tidak menerapkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi :

(1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

(2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*

- a. *pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. *pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, terlihat secara jelas dan terang bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa *a quo* TERGUGAT tidak memperhatikan dan menerapkan kaidah-kaidah sesuai dengan ketentuan Pasal tersebut secara cermat dan teliti. Selain itu tindakan TERGUGAT tersebut juga tidak menerapkan tertib administratif mengenai pendaftaran tanah secara baik dan benar, serta tidak menjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum terhadap alas hak berupa hak milik adat seluas $\pm 460 \text{ M}^2$

dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III milik PENGGUGAT.

- h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas sangat jelas bahwa **sebelum menerbitkan objek sengketa a quo TERGUGAT tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batas** tanah yang dimohonkan objek sengketa.

Bahwa oleh karena sebelum menerbitkan objek sengketa a quo TERGUGAT tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batas tanah yang dimohonkan objek sengketa, maka berarti **TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa a quo telah mengabaikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yakni ASAS KECERMATAN dan KETELITIAN**.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut di atas, telah jelas dan nyata **penerbitan objek sengketa a quo oleh TERGUGAT telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (*Algemene Beginse Len Van Behoorlijk Bestuur* atau *Good Governance*), dan hal tersebut tentunya sangat merugikan kepentingan PENGGUGAT, oleh karena itu PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT dinyatakan batal atau tidak sah.**

IV. PETITUM :

Bahwa berdasarkan hal-hal dan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan dalam bagian dasar dan alasan gugatan tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Cq. Majelis Hakim yang mulia agar menjatuhkan putusan dengan amar (*dictum*) sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang diterbitkan oleh TERGUGAT berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI.
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Surat Keputusan yang diterbitkan oleh TERGUGAT berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI.
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada tanggal 4 Juni 2025 pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI

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

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

“Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2919/Pondok Ranji, di terbitkan berdasarkan Sertipikat pengganti ke-2 karena hilang atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 325/Pondok Ranji, yang di terbitkan pada tanggal 4 September 1973, di uraikan dalam Surat Ukut tanggal 4 September 1973, No. 2018, dengan susa Luas 3.518 M2, atas nama RA. Mufreni, terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang (saat ini Kota Tangerang Selatan)”;

Yang menurut dalil Penggugat sebagai Objek Perkara Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menjadi Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa berdasarkan rumusan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setidaknya-tidaknnya ada 3 (tiga) Unsur dari Sengketa tata usaha negara yaitu :
 - 1) Permasalahan hukum yang disengketakan merupakan bidang tata usaha negara;
 - 2) Subjek Hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai Tergugat,
 - 3) Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara.
3. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat telah jelas bahwa sengketa yang diajukan Penggugat sesungguhnya menyangkut status kepemilikan dan sengketa hak atas tanah, bukan semata-mata sengketa administratif TUN. Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah miliknya berdasarkan girik C.1419 Persil 68 S.III seluas ±460 m² berada di atas lahan yang telah diterbitkan Sertifikat HGB atas nama pihak lain. Penggugat juga menyebut adanya penguasaan fisik, riwayat jual beli, dan dalil mengenai silsilah kepemilikan. Maka dari itu, substansi perkara bukan menyangkut legalitas administratif suatu keputusan tata usaha negara, melainkan keberadaan dan keabsahan hak atas tanah itu sendiri. Sengketa semacam ini merupakan ranah hukum perdata yang menjadi kewenangan absolut

Pengadilan Negeri, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 259 K/TUN/2011 dan SEMA No. 10 Tahun 2010 angka 2 huruf b. Oleh karena itu. Oleh sebab itu sudah sepatutnya/ seharusnya diperiksa dalam acara pemeriksaan pada peradilan umum;

4. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut, titik taut persoalan Penggugat sesungguhnya adalah persoalan di bidang hubungan keperdataan atas bidang tanah obyek sengketa, Penggugat mengajukan gugatan terhadap diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02919/Pondok Ranji atas nama RA. Mufreni. Sepintas, gugatan tersebut tampak sebagai perkara TUN karena objeknya adalah produk Keputusan Tata Usaha Negara (Sertifikat Hak atas Tanah). Namun setelah dicermati secara mendalam isi dan dalil gugatan Penggugat, substansi perkaranya bukanlah semata-mata persoalan legalitas administratif sertifikat, melainkan menyangkut sengketa hak milik atas tanah (*rechtgeschil*). sesuai ketentuan hukum yang berlaku, apabila terdapat dua pihak yang saling mengklaim hak atas bidang tanah yang sama - dimana satu pihak mendasarkan pada girik dan satunya lagi pada sertifikat, maka hal tersebut bukanlah wewenang absolut PTUN, tetapi merupakan ranah peradilan umum (*perdata*). Perkara tersebut memerlukan pembuktian siapa yang paling berhak atas bidang tanah yang disengketakan, termasuk pembuktian:
 - a) *Keabsahan girik atau sertifikat yang menjadi dasar klaim;*
 - b) *Penguasaan fisik tanah secara terus-menerus;*
 - c) *Legalitas jual beli;*
 - d) *Riwayat tanah, batas-batasnya, serta aspek fisik dan yuridis lainnya.*

5. Bahwa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Penggugat lebih mengarah pada hak keperdataan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang pokoknya *“Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”*.
6. Bahwa Hal tersebut sejalan dengan **Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor 6/WK.MA.Y/II/2020 tanggal 10 Februari 2020 Perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi objek sengketa di Lembaga Peradilan**, pada angka 2 huruf b disebutkan sebagai berikut :
“Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang dari Badan Peradilan Umum”;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa dalam perkara ini, karena dari permasalahan hukum yang sengketa a quo yang diajukan Penggugat, dari maksud dan tujuannya bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas

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

B. OBSCUUR LIBEL (Gugatan Kabur)

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam posita gugatan Penggugat dapat dinyatakan kabur/cacad pada materi gugatannya, sebab tidak terdapat uraian yang tegas dan dapat diverifikasi mengenai letak dan batas tanah yang diklaim Penggugat sebagai bagian yang “tumpang tindih” dengan bidang HGB No. 02919 a quo. Penggugat hanya menyebut bahwa ia memiliki tanah seluas ± 460 m² berdasarkan girik C.1419 Persil 68 S.III atas nama Mochtar Iskandar Arisar, dan menyatakan tanah tersebut berada di RT.001/RW.01, Kelurahan Pondok Ranji. Namun Penggugat tidak melampirkan peta bidang tergeoreferensi, tidak ada koordinat spasial yang memadai, tidak disertai dokumen hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan atau tenaga ahli pertanahan independen, dan tidak pula ada berita acara pengukuran atau identifikasi lapangan dari instansi berwenang. Dengan tidak adanya pembuktian konkret mengenai lokasi dan batas tanah tersebut, maka klaim tumpang tindih antara tanah milik Penggugat dan tanah dalam Sertifikat HGB No. 02919 menjadi tidak dapat diverifikasi secara objektif. Hal ini mencerminkan ketidakjelasan fundamental dalam aspek faktual gugatan;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mencampuradukkan antara alasan formil dan alasan materil secara tidak proporsional, sehingga gugatan menjadi kabur secara hukum. Dalam satu sisi, Penggugat mendalilkan adanya cacat prosedur administratif dalam penerbitan sertifikat, tetapi pada sisi lain justru mendalilkan bahwa alas

haknya (girik) lebih sah karena berasal dari pewarisan dan jual beli dari pemilik asal, serta menyebut sertifikat a quo sebagai produk dari proses jual beli yang tidak memiliki objek. Ini menunjukkan bahwa gugatan tidak difokuskan pada legalitas formil Keputusan TUN (yakni terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2919/Pondok Ranji), tetapi justru mendalilkan bahwa pemilik sertifikat bukanlah pemilik sah tanah tersebut. Maka, gugatan menjadi kabur secara fungsi, yaitu apakah ia hendak membatalkan keputusan administratif atau hendak mengklaim hak atas tanah. Penggugat juga tidak merumuskan tuntutan pembatalan yang berbanding lurus secara hukum dengan dalil yang diajukan. Penggugat meminta agar objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah, namun tanpa menyertakan analisis hukum yang mendalam terkait norma yang dilanggar dalam proses penerbitan, tidak menyebut secara eksplisit ketentuan pasal yang dilanggar, dan tidak menunjukkan bahwa dirinya adalah pihak yang secara hukum berhak atas bidang tanah tersebut berdasarkan sistem informasi pertanahan nasional.

3. Bahwa apabila merujuk dari dalil dalam posita gugatan Penggugat dan berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, seharusnya kuasa hukum Penggugat mengetahui mana yang disebut dengan adanya Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara dan mana yang disebut dengan sengketa keperdataan atas kepemilikan tanah;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seyogyanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang

memeriksa dan memutus perkara ini, karena materi Gugatannya Kabur (Obscuur Libel).

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

II. DALAM POKOK SENKETA

1. Bahwa segala apa yang tercantum dalam Eksepsi diatur secara mutatis-mutandis, untuk itu dianggap telah termuat dalam pokok sengketa ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;
3. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini sesungguhnya menyangkut status kepemilikan dan sengketa hak atas tanah, bukan semata-mata sengketa administratif TUN. Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah miliknya berdasarkan girik C.1419 Persil 68 S.III seluas ± 460 m² berada di atas lahan yang telah diterbitkan Sertifikat HGB atas nama pihak lain. Ia juga menyebut adanya penguasaan fisik, riwayat jual beli, dan dalil mengenai silsilah kepemilikan. Maka dari itu, substansi perkara bukan menyangkut legalitas administratif suatu keputusan tata usaha negara, melainkan keberadaan dan keabsahan hak atas tanah itu sendiri. Sengketa semacam ini merupakan ranah hukum perdata yang menjadi kewenangan absolut Pengadilan Negeri, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 259 K/TUN/2011 dan SEMA No. 10 Tahun 2010 angka 2 huruf b. Oleh karena itu, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
4. Bahwa berdasarkan data pada Kantor Tergugat, dapat kami sampaikan :

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2919/Pondok Ranji merupakan hasil penurunan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 2778/Pondok Ranji, yang mana terhadap Sertipikat tersebut adalah Sertipikat Pengganti Karena Hilang ke-2 (dua) dari yang Sertipikat Hak Milik Nomor : 325/Pondok Ranji, selanjutnya dapat dijelaskan riwayatnya sebagai berikut :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 325/Pondok Ranji, diterbitkan pada tanggal 4 September 1973, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 4 September 1973, No. 2018, dengan luas semula 6.965 M2 (enam ribu Sembilan ratus enam puluh lima meter persegi), berasal dari Konversi dan Berdasarkan P.M.P.A. No 2/1962 dengan penunjuk Bekas Tanah Milik Adat C 276 Persil 68 S IV, tercatat atas nama RA. MUFRENI terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang (saat ini Kota Tangerang Selatan);
- b. Selanjutnya terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 325/Pondok Ranji telah matikan dikarenakan Sertipikat pertama telah hilang, maka pada tanggal 27 Mei 1978, telah di terbitkan Sertipikat Pengganti Karena Hilang, dengan nomor hak pembukuan tetap Sertipikat Hak Milik Nomor : 325/Pondok Ranji, dengan Gambar Situasi tanggal 4 September 1973, No. 2018, luas 6.965 M2 (enam ribu Sembilan ratus enam puluh lima meter persegi), berasal dari Konversi dan Berdasarkan P.M.P.A. No 2/1962 dengan penunjuk Bekas Tanah Milik Adat C 276 Persil 68 S IV,tercatat atas nama RA. MUFRENI;
- c. Kemudian atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 325/Pondok Ranji, telah di terbitkan Sertipikat Pengganti Karena Hilang kembali pada tanggal 3 April 1999, dengan Nomor Hak pembukuan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 2778/Pondok Ranji, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 April 1999, No. 16/Pondok Ranji, Luas 6.965 M2 (enam ribu

Sembilan ratus enam puluh lima meter persegi), tercatat atas nama RA. MUFRENI terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang (saat ini Kota Tangerang Selatan);

- d. Selanjutnya terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 2778/Pondok Ranji telah dimohonkan penurunan hak, sehingga pada tanggal 20 November 2008 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 2778/Pondok Ranji telah berubah hak atas bidang tanahnya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2919/Pondok Ranji;
 - e. Berdasarkan buku tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2919/Pondok Ranji, luas bidang tanahnya telah berubah dikarenakan pemisahan dengan bidang lain, sehingga luas terakhir dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2919/Pondok Ranji menjadi 3.518 M2 (Tiga Ribu Lima Ratus Delapan Belas Meter Persegi);
5. Bahwa turut Tergugat sampaikan terhadap buku tanah obyek sengketa a quo, terdapat catatan Sita sebagaimana berikut ini :
“Sita Eksekusi, berdasarkan Surat dari Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 23 Agustus 2019, Nomor : W-29-U4/5286/II.04.05 /VIII/2019, Penetapan Sita Eksekusi : 19/Pen.Eks/2019/PN-TNG, BA Sita Eksekusi : 19/Pen.Eks/2019/PN.TNG, Agenda BPN Nomor : 2436/2019, tanggal 11 September 2019”;
6. Bahwa selanjutnya, mengingat terhadap obyek gugatan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2919/Pondok Ranji telah di letakan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Tangerang, kemudian berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat disampaikan sebagai berikut :

Pasal 31

- (1). Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya menyampaikan surat keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) kepada pemegang hak atas tanah dan/atau pemegang hak tanggungan setelah keputusan ditetapkan.
- (2). Dalam hal terdapat gugatan, sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, keputusan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 37

- (1) Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan.
- (2) Pelaksanaan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan terhadap:
 - a. objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
 - b. amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
 - c. objek putusan sedang diletakkan sita;
 - d. letak bidang tanah objek Perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
 - e. letak, luas dan batas bidang tanah objek Perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
 - f. tanah objek Perkara telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus;
 - g. putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon Pembatalan;
 - h. alasan lain yang sah.

7. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2919/Pondok Ranji atas nama RA. Mufreni dilakukan secara sah dan sesuai ketentuan yang berlaku. Sertifikat tersebut merupakan penurunan dari sebelumnya (Sertipikat Hak Milik Nomor : 2778/Pondok Ranji) yang merupakan pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 325/Pondok Ranji. Seluruh prosedur administratif, mulai dari verifikasi warkah, pemeriksaan data yuridis dan fisik, hingga pengukuran, telah dilakukan dengan merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997. Penggugat tidak pernah tercatat sebagai pemilik atau pemohon hak atas bidang tanah dimaksud, baik secara administratif maupun fisik;
8. Bahwa Tergugat menegaskan bahwa tidak ada pelanggaran prosedural dalam penerbitan sertifikat tersebut serta tidak terdapat unsur cacat hukum dalam penerbitan obyek sengketa. Tergugat juga tidak pernah menerima keberatan, laporan tumpang tindih, atau permohonan pengukuran ulang dari pihak Penggugat sebelum gugatan ini muncul;
9. Bahwa kemudian mengenai dalil bahwa Penggugat telah menguasai tanah secara fisik sejak lama, Tergugat menyatakan bahwa tidak terdapat bukti sah dan kuat yang mendukung klaim tersebut. Tidak ada bukti IMB, catatan pembayaran PBB secara terus-menerus, maupun keterangan dari pejabat kelurahan yang menunjukkan bahwa penguasaan fisik oleh Penggugat telah terdata dalam sistem informasi pertanahan. Sebaliknya, sertifikat HGB a quo adalah bukti sah hak atas tanah yang memberikan kekuatan hukum mengikat kepada pemegangnya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997;
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil Penggugat dalam gugatannya adalah patut untuk ditolak sebab dari esensi permasalahan hukum yang disengketakan Penggugat bukan permasalahan ranah sengketa hukum tata administrasi negara

sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun, tetapi substansi permasalahan yang sesungguhnya merupakan hak keperdataan atas kepemilikan tanah Penggugat, yang seharusnya diajukan pada peradilan umum/merupakan domain Peradilan Umum;

11. Bahwa pokok substansi dari gugatan Penggugat dan berdasarkan fakta hukum yang terkait (relevan), maka pokok sengketa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Penggugat lebih mengarah pada sengketa hak keperdataan dan mengingat sesungguhnya hakekat dari suatu pemeriksaan dan Putusan Pengadilan itu adalah untuk menyelesaikan persengketaannya secara tuntas, dimana hal tersebut akan dapat tercapai manakala sengketa dalam suatu perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh pengadilan yang berwenang untuk mengujinya, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 dan Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor 6/WK.MA.Y/II/2020 tanggal 10 Februari 2020 Perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi objek sengketa di Lembaga Peradilan.**

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

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Sengketa :

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

Atau :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa, Penggugat telah menyampaikan Replik pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 11 Juni 2025 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 18 Juni 2025;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 s/d P- 24 sebagai berikut:

1. Bukti : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan:
P – 1.A 69908/2024 dari Sri Lestariningsih, SE, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tanggal 23 September 2024 (fotocopi sesuai dengan asli);
2. Bukti : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan
P – 1.B kepada Sri Lestariningsih, S.E., Nomor: 276/36.03.200.SP.02.02/II/2025, perihal: Surat Pemberitahuan, tanggal 31 Januari 2025 (fotocopi sesuai dengan asli);
3. Bukti : Surat dari *Law Firm* Endang Hadrian & Partners kepada
P - 2 Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, No. 030/EHP/II/25, Perihal: Keberatan Administratif Terhadap Terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2919/Pondok Ranji, yang terletak di Kel. Pondok Ranji, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 12 Februari 2025 dan sekaligus tanda terima dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tertanggal 11 Februari 2025, (fotocopi sesuai dengan asli);
4. Bukti : Surat dari *Law Firm* Endang Hadrian & Partners kepada
P - 3 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Provinsi Banten, No. 051/EHP/II/25, Perihal: Banding Administratif Terhadap Terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2919/Pondok Ranji, yang terletak di Kel. Pondok Ranji, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 28 Februari 2025 dan sekaligus Tanda terima dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tertanggal 28 Februari 2025 (fotocopi sesuai dengan asli);

5. Bukti P - 4 : Surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten kepada Endang Hadrian & Partners Kuasa Hukum Sri Lestari Ningsih, Nomor: MP.01.02/270-36/III/2025, Hal : Banding Administrasi terhadap terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2919/Pondok Ranji yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, tanggal 12 Maret 2025 (fotocopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P - 5 : Salinan Akta Jual Beli Nomor: 38/2014, tanggal 5 Agustus 2014, yang dibuat oleh Irawati Yalesperdani, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Tangerang Selatan, (fotocopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P - 6 : Surat Keterangan Batas tanah, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Lurah Pondok Ranji, tanggal 23 September 2024, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
8. Bukti P - 7 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), NPWP 49.711.395.1.013.000 dan Nomor Objek pajak (NOP) PBB 36.76.062.002.016.0039.0 atas nama Sri Lestariningsih, tanggal 5 Agustus 2014 (fotocopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P - 8.A : Akta Jual Beli No. 590/1568/JB/KEC-CPT/1993, tanggal 24 Agustus 1993, yang dibuat oleh Camat Ciputat

- sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara Mochtar Iskandar Arisar selaku Penjual dengan Variyani selaku Pembeli, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
- 10 Bukti : Surat Keterangan Kohir/Kekitir Nomor : C.1419 Persil No. P – 8.B 68 S.III atas nama Mochtar Iskandar Arisar, yang dibuat dan ditandatangani oleh Lurah Pondok Ranji dan diketahui oleh Camat Ciputat (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
- 11 Bukti : Surat dari Camat Ciputat kepada Endang Hardian & Partners Law Firm, Nomor: 500.17.2.3/371/Kec.Cip/2025, Perihal: Penjelasan, tanggal 23 Mei 2025 (fotocopi sesuai dengan asli);
- 12 Bukti : Surat Pernyataan Pembagian Waris, Girik No. 276, P – 9.A tanggal 19 Mei 1979 yang dibuat oleh H. Su'ih dan diketahui oleh Lurah/Kepala Desa Pondok Ranji, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
- 13 Bukti : Surat dari Lurah Pondok Ranji kepada Bapak Endang P – 9.B Hadrian & Partners, Advokat, Mediator, Kurator & Pengurus Nomor : 593.1/62 – Pd.R/2025, Perihal : Keterangan Tanah, tanggal 02 Juni 2025, (fotocopi sesuai dengan asli);
- 14 Bukti : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 1419, P - 10 Girik/Kohir No. C. 1419, Persil No. 68 S.III., seluas 2.400 M² yang terletak di Desa Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, , atas nama Wajib Pajak Mochtar/Mochtar Arisar Iskandar, tanggal 22 September 1982, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
- 15 Bukti : Surat Keterangan No. 594/322–Pm/93, yang dibuat oleh P - 11 Kepala Desa Pondok Ranji, tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui dan diregister oleh Camat Ciputat, tanggal 24 Agustus 1993, (fotocopi sesuai dengan

- fotocopi);
- 16 Bukti : Surat Keterangan I.P.D. Kohir No.C.1419 Persil 68.S.III
P – 12.A D/S Klas Luas 460 M², Terletak di desa Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat atas nama Mochtar I.A., yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji, tanggal 23 Agustus 1993, yang diketahui dan diregister oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Ciputat, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
- 17 Bukti : Surat Keterangan berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri
P – 12.B Pertanian dan Agraria No. 2/1962, kohir/Kekitir C no. 1419 persil 68 D.S.III, kelas dengan luas 460 M², terletak di desa Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, yang dibuat oleh Kepala Desa Pondok Ranji dan diketahui oleh Camat Ciputat, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
- 18 Bukti : Surat Pernyataan Mochtar I.A. atas Girik Nomor C.1419
P – 12.C Persil 68.S.III Luas 460 M², tanggal 23 Agustus 1993 yang diketahui Kepala Desa Pondok Ranji, dengan Nomor ; 594/322–Pm/93 tertanggal 24 Agustus 1993, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
- 19 Bukti : Surat dari Lurah Pondok Ranji kepada Bapak Endang
P - 13 Hadrian & Partners, Advokat, Mediator, Kurator & Pengacara, Nomor : 593.1/61-Pd.R/2025, Perihal : Keterangan Tanah, tanggal 02 Juni 2025, (fotocopi sesuai dengan asli);
- 20 Bukti : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan
P - 14 Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2020, NOP : 36.76.062.002.016-0039.0, atas nama Wajib Pajak Sri Lestariningsih, SE, tanggal 02 Januari 2020, (fotocopi sesuai dengan asli);
- 21 Bukti : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan
P – 15.A Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2021, NOP : 36.76.062.002.016-0039.0, atas nama Wajib Pajak Sri

- Lestariningsih, SE, tanggal 04 Januari 2021 (fotocopi sesuai dengan asli);
- 22 Bukti : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Loker KCP BJB
P – 15.B BINTARO, Bukti pembayaran lunas NOP; 36.76.062.002.016-0039.0, atas nama Sri Lestariningsih, SE., Tanggal 5 April 2021, (fotocopi sesuai dengan asli);
- 23 Bukti : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan
P – 16.A Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2022, NOP : 36.76.062.002.016-0039.0, atas nama Wajib Pajak Sri Lestariningsih, SE., tanggal, 03 Januari 2022, (fotocopi sesuai dengan asli);
- 24 Bukti : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Loker KCP BJB
P – 16.B BINTARO, Bukti pembayaran lunas NOP; 36.76.062.002.016-0039.0, atas nama Sri Lestariningsih, SE., Tanggal 22 Maret 2022, (fotocopi sesuai dengan asli);
- 25 Bukti : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan
P – 17.A Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2023, dengan NOP : 36.76.062.002.016-0039.0, atas nama Wajib Pajak Sri Lestariningsih, SE., tanggal 02 Januari 2023, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
- 26 Bukti : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Loker KCP BJB
P – 17.B BINTARO, Bukti pembayaran lunas NOP; 36.76.062.002.016-0039.0, atas nama Sri Lestariningsih, SE., tanggal 3 Maret 2023, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
- 27 Bukti : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan
P – 18.A Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2024, dengan NOP : 36.76.062.002.016-0039.0, atas nama Wajib Pajak Sri Lestariningsih, S.E., tanggal 02 Januari 2024, (fotocopi sesuai dengan asli);
- 28 Bukti : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB
P – 18.B BINTARO, Bukti pembayaran lunas NOP; 36.76.062.002.

- 016-0039.0, atas nama Sri Lestariningsih, SE., Tanggal 2 Mei 2024, (fotocopi sesuai dengan asli);
- 29 Bukti : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan
P - 19.A Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2025, dengan NOP :
36.76.062.002.016-0039.0, atas nama Wajib Pajak Sri Lestariningsih, S.E., tanggal 02 Januari 2025, (fotocopi sesuai dengan asli);
- 30 Bukti : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Loker KCP BJB
P - 19.B BINTARO, Bukti pembayaran lunas NOP:
36.76.062.002.016-0039.0, atas nama Sri Lestariningsih, S.E., tanggal 2 Juni 2025 (fotocopi sesuai dengan asli);
- 31 Bukti : Surat Camat Ciputat kepada Endang Hadrian & partners
P - 20 Law Firm, Nomor : 500.17.2.3/370/Kec.Cip/2025, Perihal:
Penjelasan, tanggal 23 Mei 2025, (fotocopi sesuai dengan asli);
- 32 Bukti : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 276
P - 21 atas nama Wajib Pajak SUIH. H, dengan Girik/Kohir No.
C. 276 Persil No. 68 S.III/12, seluas 5650 M² dan Persil
74 S.II/11, seluas 9300 M², yang terletak di Desa Pondok Ranji No.66, Kecamatan. Ciputat, Kabupaten Tangerang, Provinsi. Jawa Barat, tanggal 28 – 9 – 1981, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
- 33 Bukti : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan : 69908/
P - 22 2024 dari permohonan Sri Lestariningsih, SE., yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tanggal 23 September 2024, yang diterbitkan oleh Tergugat. (fotocopi sesuai dengan asli);
- 34 Bukti : Surat Permohonan dari Variyani kepada Pembantu
P - 23 Bupati Ciputat melalui Kepala Cabang Dinas Pekerjaan Umum Ciputat, Perihal : Surat Permohonan IMB, yang diketahui oleh Kepala Desa Pondok Ranji dan Camat Ciputat dengan No. 648/208-Pemb/95. Tanggal, 1995,

(fotocopi sesuai dengan asli);

- 35 Bukti : Sketsa Bidang Tanah yang diketahui dan ditanda tangani
P - 24 oleh Lurah Pondok Ranji (fotocopi sesuai dengan fotocopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotocopi surat-surat yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T -1 s/d T - 14, sebagai berikut:

1. Bukti : Buku Tanah Hak Milik No. 325/Pondok Ranji, diterbitkan
T - 1 pada tanggal 4 September 1973, Gambar Situasi No. 2018, tanggal 4 September 1973, luas 6.965 M2, (enam ribu sembilan ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama RA. Mufreni, yang terletak di Desa Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), **dimatikan**, (fotocopi sesuai dengan asli);
2. Bukti : Buku Tanah Hak Milik No. 325/Pondok Ranji
T - 2 (Penerbitan Kembali Karena Hilang) diterbitkan kembali pada tanggal 27 Mei 1978, Gambar Situasi No. 2018, tanggal 4 September 1973, luas 6.965 M2, (enam ribu sembilan ratus enam puluh lima meter persegi). atas nama RA. Mufreni, yang terletak di Desa Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), **dimatikan**, (fotocopi sesuai dengan asli);
3. Bukti : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok
T - 3 Ranji (Penerbitan Kedua Karena Hilang), diterbitkan kembali pada tanggal 3 April 1999, Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji, tanggal 3 April 1999, sisa luas 3.518 M2, (tiga ribu lima ratus delapan belas meter persegi), atas nama RA. MUFRENI, yang terletak di Desa Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan (dahulu Kabupaten Tangerang), (fotocopi

- sesuai dengan asli);
4. Bukti : Biaya Pendaftaran Tanah atas nama RA Mufreni, No. T - 4 Hak : M.2778, Desa/Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, tanggal 18 November 2008, (fotocopi sesuai dengan asli);
 5. Bukti : Formulir Lampiran 13, Perihal : Permohonan atas nama T.- 5 R.A.Mufreni (Mufreny Wiradikusumah) tanggal 18 November 2008, (fotocopi sesuai dengan asli);
 6. Bukti : Surat Pernyataan Penurunan Hak, Sertipikat Hak Milik T - 6 2778 Desa Pondok Ranji menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan, tanggal 14 November 2008, (fotocopi sesuai dengan asli);
 7. Bukti : Kartu Tanda Penduduk, Nomor KTP ; 32.05.10.1016. T - 7 0620805, atas nama Mufreny Wiradikusumah, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
 8. Bukti : Kartu Tanda Penduduk, Nomor KTP ; 3219062014. T - 8 1553052, atas nama Sugiyanto, (fotocopi sesuai dengan fotocopi);
 9. Bukti : Tanda Terima Dokumen/Berkas, atas nama RA Mufreni, T - 9 tanggal 18 November 2008, (fotocopi sesuai dengan asli);
 10. Bukti : Formulir Perubahan Hak, atas Sertipikat Hak Milik T - 10 Nomor 2778/Pondok Ranji, (fotocopi sesuai dengan asli);
 11. Bukti : Surat Tugas dari PPAT Ny, Sri Artati, SH kepada T - 11 Sugiyanto, tanggal 26 November 2008, (fotocopi sesuai dengan asli);
 12. Bukti : Nota Dinas dari Kepala Seksi Survei dan Pemetaan T - 12 kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Nomor : 117/ND.SP.VII/2025, Perihal: Permohonan Bantuan Peta Plotting Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2919/Pondok Ranji, tanggal 21 Juli

2025, (fotocopi sesuai dengan asli);

13. Bukti : Gambar Situasi Obyek Sengketa, Lampiran :
T - 13 117/ND.SP.VII/2025, tanggal 21 Juli 2025; (fotocopi sesuai dengan asli);
14. Bukti : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang
T - 14 Selatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Nomor: MP.01.01/496-36.73/VII/2025, Hal: Permohonan Informasi Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2919/Pondok Ranji, tanggal 21 Juli 2025; (fotocopi sesuai dengan asli);

Bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 11 Juli 2025 terhadap tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa, bertempat di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

Bahwa selain bukti surat-surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi dan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan keterangan atau pendapat di bawah sumpah/janji menurut agama atau kepercayaannya yaitu:

SAKSI PENGGUGAT:

1. **ENDANG DIAN AGUNG S**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat dengan bukti dari Penggugat, P-5, P-8.A, P-9.A, P-10 dan P-21;
 - Bahwa merupakan anak dari Pak Muchtar dan cucunya Pak H. Su'ih;
 - Bahwa H. Su'ih adalah kakek Saksi dan mempunyai tanah seluas sekitar luas 6.000 M2, (enam ribu meter persegi), dan sebagian dibagikan kepada anaknya yaitu Muchtar, Mayor Syarifudin dan Iskandar, dan orang tua Saksi (Muchtar) mendapatkan waris kurang lebih seluas 2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi) dan dari girik 1997 pecah menjadi 1419 atas nama Muchtar;
 - Bahwa tidak kenal dengan Mufreny;
 - Bahwa Saksi mengetahui letak tanah orang tua Saksi yang bernama Muchtar yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sanasi dan Sriyanto, sebelah Timur berbatasan dengan Gang/Halaman, sebelah Selatan berbatasan dengan Komplek Harda dan sebelah Barat berbatasan dengan SMA Negeri 4;
 - Bahwa komplek Harda asalnya tanahnya Pak H.Su'ih, yang

- diwariskan kepada Mayor Syarifudin dan Iskandar dijual kepada kompleks Harda;
- Bahwa jual beli dari Pak Muchtar ke Variany pada tahun 1993 dan 1995 dan luasnya kurang lebih 600 M2 (enam ratus meter persegi) totalnya dan masih ada sisa sekitar 1.800 (seribu delapan ratus meter persegi), sudah ada rumah rumah dan diperjualbelikan dan Saksi tinggal sebelah Irmayani yang luasnya tinggal 110 M2, (seratus sepuluh meter persegi);
 - Bahwa Saksi mengerti dengan bukti P-24 tentang Sketsa Bidang Tanah yang diketahui dan ditanda tangani oleh Lurah Pondok Ranji dan menunjukkan lokasi rumahnya;
 - Bahwa tanah Saksi belum bersertipikat, masih berupa girik asli dan Saksi tinggal sejak tahun 1972;
 - Bahwa pada waktu ibu Variany membeli tanah dari Pak Muchtar sudah ada bangunan tetapi belum permanen dan sekitar satu tahun kemudian dibangun;
 - Bahwa pada saat pembangunan tidak ada pihak lain yang protes atau mengklaim dari pihak Mufreny;
 - Bahwa Pak H. Su'ih tidak pernah menjual tanahnya ke Mufreny dan tidak pernah datang ke lokasi dan mengklaim tanahnya;
 - Bahwa Pak H. Su'ih meninggal pada bulan November 1988 dan Pak Muchtar meninggal pada 1999;
 - Bahwa Saksi dan saudara-saudaranya tidak dilibatkan ketika orang tua Saksi menjual tanahnya ke Ibu Variany tetapi semuanya mengetahui pada saat menjualnya;
 - Bahwa kakek Saksi tinggal tidak jauh dari lokasi objek sengketa dan dari rumah Saksi di Pondok Ranji;
 - Bahwa orang tua Saksi (Muchtar) tinggal di rumah yang Saksi tempati sekarang, dekat dengan objek sengketa di luar pagar;
 - Bahwa Ibu Variany membeli tanah, ada 2 (dua) penjualan, pada waktu itu sudah ada kontrakan dan masih ada tanah kosong setelah dibeli setahun kemudian Ibu Variany langsung membangun

kontrakan;

- Bahwa orang tua Saksi menjual 2 (dua) penjualan yang pertama sudah ada bentuk rumah dan penjualan ke dua sudah ada rumah tetapi tidak layak;
- Bahwa Saksi tinggal di situ (objek sengketa) tidak ada pihak yang mengklaim atau keberatan;
- Bahwa girik C 276 dibagi 3 (tiga) kepada orang tua saksi (Mughtar), mayor Syarifudin dan Iskandar, Pak Mughtar dibagi 2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi) dan sisanya diberikan kepada mayor Syarifudin dan Iskandar;
- Bahwa tanah bagian Pak Mughtar tidak dijual ke Komplek Harda;
- Bahwa girik C 276 dipecah oleh Pak Mughtar menjadi girik C.1419;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak tahu Mufreni;

2. OIKOS, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat dengan bukti dari Penggugat P-6 dan P-24;
- Bahwa saksi menjadi ketua RT dari tahun 2003 sampai dengan 2012, dan tahun 2016 dipilih lagi jadi ketua RT sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tinggal dekat objek sengketa dari 1974 sampai sekarang;
- Bahwa lama jabatan RT sebenarnya 3 (tiga) tahun tetapi setelah ada Perwal (peraturan Walikota) dan sebelum ada Perwal tidak ada Batasan tetapi sejak ada Perwal tahun 2016, ada batasan 2 (dua) periode, tetapi pemilihan dari tahun 2025 sampai dengan 2030;
- Bahwa saksi mengenal Ibu Sri Lestariningsih;
- Bahwa Saksi tahu rumah Pak Sanasi dan Pak Sriyanto, dulu masih milik Pak Mughtar dan ditinggali anak-anaknya Pak Mughtar dan terus dijual oleh ahli warisnya Pak mughtar dijual ke Sanasi dan Sriyanto;
- Bahwa ibu Variany membeli langsung dari Pak Mughtar sekitar tahun 1993 dan 1995 jadi 2 (dua) kali pembelian;

- Bahwa tanah Variany, sanasi dan sriyanto awalnya beli dari satu lokasi dari Pak Muchtar dari girik 1419;
- Bahwa bahwa Saksi tinggal di tanah milik kota Tangerang selatan;
- Bahwa di RT.001 RW.001 sudah ada yang bersertipikat yaitu di kompleks harda;
- Bahwa tanah yang sudah bersrtipikat biasanya langsung lapor ke Kelurahan tidak melalui RT dan yang lain ada waktu ada program pemerintah Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL), sekitar 20 (dua) puluh Sertipikat;
- Bahwa Saksi tahu H. Su'ih tetapi jarang ketemu;
- Bahwa Pak H. Su'ih punya tanah dan diwariskan ke Pak Muchtar seluar 2,400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi) dan selebihnya dijual ke kompleks harda;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanahnya Bu Sri Lestariningsih, Bu Sri mempunyai 2 (dua) bidang tanah yang luasnya 140 M2 dan 400 M2, yang berbatasan sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sanasi dan Sriyanto, sebelah Timur berbatasan dengan Gang/Halaman, sebelah Selatan berbatasan dengan Komplek Harda dan sebelah Barat berbatasan dengan SMA Negeri 4;
- Bahwa Saksi kenal Ibu Variany membeli tanah pertama kali sama Pak Muchtar, ada 2 (dua) kali pembelian yaitu pada tahun 1993 dan tahun 1995 dan dijual lagi ke Ibu Sri pada tahun 2014;
- Bahwa Ibu Variany menjual tanah ke Ibu Sri Sudah ada bangunan berupa kontrakan;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada yang memperlmasalahkan atau keberatan atas tanah tersebut;
- Bahwa Pak H.Su'ih mempunyai girik C.276 kalau tidak salah;
- Bahwa Saksi mengetahui setelah Pak Muchtar mendapatkan warisan dari H, Su'ih girik C 276 dipecah menjadi nomor 1419 kalau tidak salah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Hak Guna Bangunan No. 2919/Pondok Ranji Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji, tanggal 3 April

1999, atas nama RA. Mufreni;

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat tentang pembayaran pajak Bumi dan bangunan atas nama Mufreny;
- Bahwa pajak bumi dan bangunan dari kelurahan diserahkan ke setiap RT terus RT membagikan ke warga dan tidak ada atas nama Mufreny;
- Bahwa di objek sengketa pertama atas nama Pak Muchtar setelah dijual ke Bu Variany lalu dibalik nama atas nama Variany dan dijual ke Ibu Sri maka sekarang pajak atas nama Ibu Sri Lestariningsih dan ahli waris Pak Muchtar jual lagi ke Sanasi dan Sriyanto dan PBB atas nama Sanasi dan Sriyanto;
- Bahwa tidak ada orang yang mengaku-aku atau menunjukkan sertifikat ke kantor kelurahan maupun ke RT di objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui kondisi tanah yang jadi sengketa ada rumah kontrakan dan kontrakan di bangun tahun 1993;
- Bahwa kompleks harda dibangun kurang lebih tahun 2000 ke atas oleh PT. Nasumo dan sekarang sudah tidak ada lagi pembangunan;
- Bahwa Saksi tinggal tahun 1974 Pak Muchtar sudah sudah tinggal disitu;
- Bahwa Pak Muchtar mempunyai anak 6 (enam) orang, yang tinggal disitu namanya Endang, Haris, Rita, Fenti dan farida, warisan Haris dijual kepada Sanasi, warisan Rita dijual kepada Sriyanto dan yang masih tinggal disitu Endang;

AHLI PENGGUGAT:

Dr. IRENE EKA SIHOMBING, S.H., C.N., M.H., di bawah sumpah/janji pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa permasalahan ini terkait dengan adanya perbedaan kondisi baik secara de facto maupun de jure, secara de jure tanah yang diklaim milik Penggugat berada dalam sertifikat objek sengketa tetapi secara de facto objek sengketa dengan yang diklaim punya penggugat, dilapangan tidak ada persoalan tetapi Tergugat tidak bisa melanjutkan permohonan penggugat karena berdasarkan hasil plotting, tanah yang diajukan oleh

penggugat berada di atas objek sengketa, bagaimana menurut ahli bisa terjadi seperti itu dan bagaimana cara mengatasi supaya persoalan tersebut tidak terulang kembali dan tidak selalu harus lewat pengadilan untuk menyelesaikannya, Memang dilapangan banyak sekali atau tidak sedikit terjadi karena sudah bersertipikat itu ternyata ketika melakukan pengukuran data yuridis dan data fisik tidak adanya sesuatu yang tidak dijalankan sesuai peraturannya sehingga tidak diketahui bahwa ternyata tanah itu diterbitkan atas nama orang lain atau bisa juga karena tanahnya milik berdasarkan girik adat, maka kantor pertanahan mengukur berdasarkan keterangan dari pemilik tanah atau yang memohon pesertipikatan tanah dan harus menunjukkan tanahnya ternyata tanah tanah tersebut sudah ada yang memiliki dan kantor pertanahan tentu tidak melanjutkan pengukuran atau bisa juga yang tidak dilakukan adalah misalnya saja saat dilakukan pengukuran para pihak yang tanahnya yang berbatasan dengan yang akan dilakukan pendaftaran biasanya menyepakati batasnya hal ini barangkali yang tidak dilakukan sehingga bisa saja terjadi sertipikat yang tumpang tindih dan ini memang dimungkinkan diajukan gugatan karena sertipikat tanah itu berdasarkan pasal 19 undang-undang pokok agraria merupakan surat tanda bukti yang kuat sehingga apabila bisa dibuktikan maka data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam dalam buku tanah dan sertipikat adalah data yang benar tetapi sebaliknya kalau tidak bisa dibuktikan data yang benar maka sertipikat tersebut bisa dibatalkan tetapi harus melalui proses antara lain lewat pengadilan, hal ini dimungkinkan karena sistim koordinasi kita yang bersifat negatif itu yang mungkin para pihak yang merasa keberatan dengan terbitnya sertipikat dan diberikan kesempatan untuk menggugat, jadi bertentangan dengan kepastian hukum dan keadilan, kepastian hukumnya adalah bahwa ketika sebidang tanah telah diterbitkan sertipikat mestinya adanya kepastian hukum dan kepastian hak bahwa pemilik tanah yang sudah bersertipikat harus dilindungi haknya tetapi menjadi tidak adil ketika yang punya tanah bukan yang punya sertipikat, jadi misalnya memiliki girik memang betul dan bisa membuktikan tanah yang

bersertipikat data yuridisnya ternyata keliru, menurut ahli hal-hal itu yang menyebabkan banyaknya permasalahan pertanahan, Kalau sistem publikasi kita menjadi sistem publikasi positif maka pemilik sertipikat dilindungi haknya jadi tidak ada lagi gugatan karena dalam sistem publikasi positif pemegang hak mendapatkan hak yang tidak dapat diganggu gugat apakah kita mau menuju kesana tetapi timbul pertanyaan karena resikonya kalau sertipikat yang memang merupakan bukti yang mutlak ternyata keliru yang menjadi tumpuhan adalah pemerintah dalam hal ini pemegang alas hak akan menggugat ganti rugi ke pemerintah dan kita belum siap meskipun dalam PP No. 10 tahun 1961 dan PP No. 24 tahun 1997 memang sistem koordinasi positif tetapi tidak semudah itu;

- Bahwa kalau warkahnya tidak ditemukan maka menjadi tanggungjawab Tergugat dan harus ada pernyataan bahwa warkah ini tidak ditemukan, maka sertipikat yang terbit di tahun yang lama tidak ditemukan bisa dibatalkan;
- Bahwa terkait dengan kepastian hukum dan rasa keadilan, pemegang sertipikat tidak memanfaatkan tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka suatu jenis hak atas tanah apapun jenisnya hak milik apakah hak guna usaha dan hak guna bangunan mempunyai unsur 3 (tiga) hal yaitu;
 1. Kewenangan pada pemilik untuk menggunakan tanahnya baik secara langsung maupun tidak langsung;
 2. Kewajiban pemilik tanah ketika diberi kewenangan untuk menggunakan tanahnya wajib menggunakan tanah tersebut;
 3. Larangan untuk mengambil sebagian dari kekayaan dari hasil bumi;Jadi seseorang telah memiliki sebidang tanah hak atau hak apapun tidak melaksanakan kewajibannya maka hak dapat dibatalkan karena tidak memanfaatkan tanah yang dimiliki sesuai dengan peruntukannya;
- Bahwa menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu peraturan tentang pendaftaran tanah tapi yang ahli sebut ada di Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jadi kalau tidak dimanfaatkan sesuai peruntukannya maka haknya bisa dibatalkan, misal pasal 13, pasal 14 itu

ada kewajiban pemilik tanah untuk memelihara dan memanfaatkan tanah yang mejadi miliknya;

- Bahwa kalau batas-batas tanah tidak sesuai yang ada dalam sertipikat maka dilakukan plotting atau pengukuran kembali karena data ukur di buku tanah dan sertipikat harus sesuai dengan faktanya jadi kalau tidak sesuai harus dikembalikan;
- Bahwa yang menjadi dasar faktanya harus sesuai dengan dilapangan, sertipikat terbit setelah dilakukan pengukuran yang ditunjukkan oleh pemohon dan ternyata terjadi kesalahan barang kali sehingga harus dikembalikan sesuai data fisiknya;
- Bahwa yang dimaksud dengan tanah girik adalah sebelum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hukum tanah di Indonesia berlaku 2 (dua) macam hukum tanah yaitu hukum tanah barat dan hukum tanah adat konskuensi dari berlakunya kedua hukum tanah ini adalah hak-hak perorangan atas tanah yang diatur oleh kedua hukum tanah tersebut;
 - Hak-hak perorangan atas tanah menurut hukum tanah barat terdiri dari Hak atas tanah yaitu Hak Eigendom, hak opstal dan Hak jaminan atas tanah yaitu hak hypotheek;
 - Hak-hak perorangan atas tanah menurut hukum adat terdiri dari yaitu hak milik adat dan hak jaminan atas tanah hak credieterband;

Tanah hak milik adat dan girik adalah dua hal yang berbeda, tanah hak milik adat adalah hak atas tanah, girik adalah istilah pembayaran pajak bumi, maka girik dikatakan sebagai bukti petunjuk bahwa si pembayar pajak adalah pemilik tanah;

- Bahwa mekanisme penerbitan sertipikat itu adalah hasil akhir dari suatu kegiatan yang dinamakan pendaftaran tanah, pendaftaran tanah sendiri terbagi menjadi pendaftaran tanah yaitu;
 - Pendaftaran pertama kali, ketika yang didaftar adalah tanah yang belum bersertipikat (belum pernah didaftar) dengan istilah registration dan prosesnya adalah dilakukan pengumpulan data-data fisik dan yuridis misalnya dilakukan pengukuran, pemetaan dan setelah

terkumpul data tersebut maka diolah data fisik dan data yuridis yang berasal dari lapangan dan diterbitkan surat ukur dan diterbitkan buku tanah data data fisik letak tanah, batas-batasnya dan berapa luasnya data yuridisnya menyebutkan jenis haknya, nama pemiliknya kemudian diterbitkan sertipikat yang terdiri dari salinan sertipikat dan surat ukur dan dalam menetapkan batas-batas itu penting sekali dilakukan kesepakatan antara pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan dengan tanah yang akan disertipikatan biar tidak ada kesalahan;

- Pemeliharaan data, ketika terjadi perubahan terhadap tanah yang sudah bersertipikat biasa disebut balik nama, jika terjadi perubahan kepemilikan karena jual beli dan lain-lain dan dilakukan pengukuran ulang biar keadaan fisik sama yang ada dalam sertipikat;
- Bahwa persyaratan apa saja yang harus dilengkapi oleh pemohon agar permohonan penerbitan sertipikat dapat dikabulkan, kalau tanahnya bekas hak milik adat misalnya tentu dia harus punya giriknya, menunjukkan tanah ini diperoleh dari mana, kalau tanah warisan dari orang tuanya harus ada keterangan waris, surat kematian orang tuanya, kemudian ada surat riwayat tanah, tidak dalam sengketa, keluarga harus menunjukkan kartu keluarganya, dan dibagi menjadi dokumen tentang hak, dokumen pemegang hak dan dokumen yang ada kaitannya dengan hal tersebut, misalnya ada Pajak bumi dan bangunan (PBB) dilampirkan juga;
- Bahwa Pajak bumi dan bangunan (PBB) tidak punya maka pemohon harus membayar, harus membayar PBB dulu, sejak kapan pemohon menguasai tanah misal menguasai tanah dari tahun 2020 dan tahun 2025 baru membayar maka PBB yang harus dibayar dari tahun 2020, karena sistem pemerintah yang sekarang orang yang memperoleh manfaat dari tanah meskipun tanah tersebut belum menjadi miliknya;
- Bahwa kalau tidak punya Pajak Bumi dan bangunan menjadikan syaratnya tidak terpenuhi maka syarat tidak terpenuhi tentunya persertipikatannya tidak bisa dikabulkan karena tidak memenuhi syarat;
- Bahwa kalau pendaftaran dilakukan untuk pertama kali, pihak kelurahan

atau pihak desa harus dilibatkan. Karena lurah atau kepala desa itu dianggap pihak yang mengetahui tanah diwilayahnya sehingga mereka wajib dilibatkan. Ketika tanah yang belum pernah didaftar kemudian akan didaftarkan. Kalau dulu dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 tahun 1961 dan kalau jual beli terjadi di tanah yang belum bersertipikat, saksinya harus kepala desa atau lurah;

- Bahwa konsekuensi hukum apabila pihak kelurahan atau pihak desa tidak dilibatkan dalam sertipikat Bisa saja data yang ada di kepala desa dan data yang ada di kelurahan khusus untuk tanah- tanah yang belum pernah didaftar, kalau tidak dilibatkan berarti data yang ada di mereka ini tidak berubah/masih sama. Dan ada kemungkinan bisa saja kemudian tanah yang sama atau tanah orang yang datang ke kepala desa, ketika kepala desa tidak tahu bahwa tanah tersebut ternyata sudah didaftar bisa saja dia
- Bahwa syarat untuk sertipikat tanah kalau tanahnya belum bersertipikat itu salah satunya adalah dengan melakukan pengumuman. Dikumpulkan di 3 (tiga) tempat di kantor kepala desa atau kantor kelurahan, di kantor pertanahan. Itu gunanya untuk memberikan kesempatan untuk pihak-pihak yang berkeberatan. Kalau itu tidak dilakukan berarti ada proses yang terlewat;
- Bahwa Lurah membuat surat keterangan tanah belum bersertipikat bagaimana konsekuensi surat tersebut ternyata tanah tersebut sudah ada sertipikatnya maka harus bisa dibuktikan bahwa penerbitan sertipikat itu data fisiknya itu tidak benar. Tetap harus melewati proses, jadi tidak bisa kalau tidak ada surat keterangan atau surat keterangannya ada tetapi menyatakan bahwa itu belum bersertipikat tapi ternyata sudah bersertipikat, harus membatalkan sertipikat itu tidak juga seperti itu;
- Bahwa ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sama karena belum dianggap Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang professional, karena Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang professional ada yang asalnya dari notaris kemudian memenuhi persyaratan ikut ujian sehingga diangkat menjadi Pembuat Akta Tanah (PPAT), lalu ada ppat yang diangkat jabatannya yaitu Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sama, lalu ada

Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Jadi ada juga tanah-tanah yang belum bersertipikat itu yang buat oleh Pembuat Akta Tanah (PPAT) professional, jadi tidak ada kewajiban harus Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat, tapi biasanya untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat itu memang dibuat oleh Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat, karena saksinya biasanya kepala desa atau lurah. Jadi orang yang dianggap mengetahui tanah yang diwilayahnya;

- Bahwa ketika Akta Jual Beli (AJB) tersebut tidak teregister dikecamatan. apa dampak hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) tersebut, Pembuat Akta Tanah (PPAT) kan biasanya membuat akte kemudian salinannya diberikan kepada para pihak dan notanya disimpan dan Camat juga sama melalui proses seperti itu. Kalau dinyatakan tidak menemukan bisa diragukan apakah jual beli itu terjadi atau tidak, karena fisik aktenya tidak ada. Berarti diragukan apakah jual beli itu dilakukan atau tidak;
- Bahwa kalau muncul Akta Jual Beli (AJB) tetapi si pemilik tidak merasa menjual itu perlu dibuktikan, apakah betul dia tidak menjual, kalau memang betul dia tidak menjual harus dilihat Akta Jual Beli (AJB) nya ini Akta Jual Beli (AJB) beneran atau Akta Jual Beli (AJB) palsu;
- Bahwa Yang menjadi objek dalam jual beli itukah tanah, jika kita baca Akta Jual Beli (AJB) lahan yang sudah bersertipikat ada data yuridis dan data fisiknya, jadi tanah itu walaupun dijual sudah bersertipikat. Kalau Akta Jual Beli (AJB) tersebut tidak menyebutkan data yuridis dan data fisik berarti tanah tersebut belum bersertipikat. Tapi ada Akta Jual Beli (AJB) yang di perjual belikan itu tanah yang sudah bersertipikat pasti ada nomor sertipikatnya, jadi objek jual belinya tetep tanah. sekarang yang dipermasalahkan di aktenya ini belum ada nomor sertipikat dan lain-lain tapi sertipikat itu adanya nanti belakangan maka Akta Jual Beli (AJB) dinyatakan itu cacat;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) nya cacat jadi kalau sistem kita sistem publikasi negatif dimana pendaftarannya adalah pendaftaran hak, maka hak kita yang menjadi sumber yuridis itu menjadi dasar untuk dilakukan . Ketika Akta Jual Beli (AJB) cacat maka jual belinya itu tidak sah;

- Bahwa prosedur penerbitan Kembali terhadap sertipikat yang hilang harus dilaporkan surat keterangan kehilangan dari Polisi, diumumkan lalu dilakukan penerbitan sertipikat pengganti, kalau sertipikatnya analog, kalau sekarang sertipikatnya elektronik hilang tidak apa-apa, jika hilang tinggal dicetak Kembali, jadi tidak memerlukan proses seperti tadi, karena tinggal minta Kembali karena data yuridisnya sudah terdata di google form;
- Bahwa aturannya mengatur tidak diubah maka seharusnya tidak diubah dan misalnya sertipikatnya itu berubah maka perlu bukti dari keaslian sertipikat itu;
- Bahwa akibat hukum terhadap penggantian nomor sertipikat tersebut, karena seharusnya tidak bisa diubah tetapi ternyata diubah, bagaimana akibat hukumnya, apakah menjadi cacat atau tidak, Tidak serta merta karena nomornya berbeda harus dibatalkan karena mekanisme pembatalan sertipikat itu ada Peraturan kementerian agraria dan Tata Ruang (Permen ATR) nomor 21 tahun 2020;
- Bahwa Overlap itu antara sertipikat dengan sertipikat, ketika ada 1 (satu) bidang tanah overlap ternyata antara sertipikat yang 1 (satu) dengan sertipikat yang lain. Bagaimana kalau ada sertipikat tetapi ternyata itu adalah girik, apakah bisa dinyatakan overlap, ternyata tidak bisa karena berbeda, yang satu surat tanah bukti kepemilikan tanah, dan yang satu surat tanah bukti pembayaran pajak, tetapi sekarang walaupun seperti itu alasan yang digunakan adalah girik yang merupakan bukti pembayaran pajak yang dibayar oleh pemiliknya;
- Bahwa Kantor Pertanahan pasif, kita hanya menerima arahan dari pemohon. Bagaimana sebagai pihak untuk menunjukkan surat kepemilikan atas nama pribadi, Karena sistem publikasinya negatif maka kantor pertanahan itu pasif, walaupun sebenarnya itu tidak pas karena kalau kantor pertanahan sifatnya pasif meskipun sistem pendaftaran kita itu akta. Menurut saya seluruh prosedur harus diikuti dengan ketat. Misalnya yang sering terlewat itu adalah kesepakatan batas, kadang-kadang itu tidak dilalui sehingga tidak diketahui ini sebenarnya tanahnya yang mana

karena kan kantor pertanahan untuk melakukan pengukuran dan sebagainya atas petunjuk dari yang punya tanah, kantor pertanahan kan tidak tahu tanahnya yang mana yang mau didata. Kantor Pertanahan datang tapi kalau disitu yang paling dekat hanya dia tanpa ada orang yang berada di sekitarnya maka bisa terjadi kesalahan. Maka yang paling efektif itu prosedurnya harus diikuti dengan ketat. Kalau memang sudah berani maka sistem publikasinya positif, Ketika sistem publikasinya positif maka girik atau segala macam itu akan tidak berlaku. Bahkan sekarang seperti itu jika dilihat dalam Peraturan Pemerintah (PP) No 18 tahun 2021, Peraturan Kementerian agraria dan Tata Ruang (Permen ATR) Nomor 16 tahun 2021 itu arahnya nanti kesana;

- Bahwa pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan konversi, Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) berlaku hukum tanah adat. Berdasarkan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dalam pasal II ayat 1 dinyatakan bahwa tanah tanah yang kewenangan haknya itu sama dengan hak milik yang diwilayah wilayah itu yang disebut dengan hak milik, biasa dan macam macam itu konversinya menjadi hak milik. Jadi Ketika ada sebidang tanah itu belum didaftarkan atau belum bersertipikat memang harus ada penegasan konversi terlebih dahulu. Jadi berdasarkan konversi ditentukan bahwa tanah ini adalah tanah hak milik anda yang terkonversi menjadi hak milik, oleh karena itu untuk tanah-tanah bekas hak milik itu jangka waktu pengumumannya lebih lama karena harus mengumumkan dulu penegasan konversinya baru proses pengukuran dan pendaftaran tanah;
- Bahwa kalau tanah sudah tidak ada warkahnya itu berarti data dikantor pertanahan yang ada sudah hilang sedangkan tanah yang didaftarkan tadi sertipikatnya asalnya dari warkah tadi, kalau sudah tidak ada maka sertipikatnya sudah tidak bisa dikatakan sebagai surat kepemilikan tanah karena dasar kepemilikannya tidak ada. Menurut saya harus ada mekanisme yang bisa membatalkan sertipikat tersebut karena kan datanya tidak diketahui;
- Bahwa produknya yang dibatalkan atau sertipikatnya tapikan dalam Kementerian agraria dan Tata Ruang (Permen ATR) Nomor 21 tahun

2020 yang bisa dibatalkan itu ada 2 (dua) yaitu produk hukum dan hak atas tanah, hak atas tanahnya tidak dibatalkan, oleh karena itu harus ada prosedur pemeliharaan Kembali dan pendaftaran Kembali sehingga diterbitkan sertipikat. Jadi yang dibatalkan itu produk hukum dan haknya tidak dibatalkan, itu perlindungan hukum bagi pemegang hak;

- Bahwa bukan salahnya yang menduduki disitu karena kenapa dia bisa duduk disitu, yang punya kemana. Kalau sampe sebidang tanah sudah bersertipikat kemudian ternyata ada pihak lain yang memanfaatkan tanah tersebut, ini berarti dia tidak memenuhi kewajibannya memelihara, menggunakan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan. Jadi Kembali ke pemilik, jika dia bisa membuktikan bahwa tanah tersebut benar miliknya maka yang memanfaatkan tanah tersebut tanpa alasan bisa diminta untuk tidak lagi memanfaatkannya;
- Bahwa pencaplokan itu salah karena dia menggunakan tanah milik orang lain tanpa sepengetahuan pemiliknya, yang punya tanah ini bisa meminta perlindungan karena diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Maksud dari dipelihara tanah itu diberi batas seperti dipagar atau dijaga sehingga disitu kelihatan bahwa dia memenuhi kewajibannya. kalau tanahnya dibiarkan begitu saja dengan alasan belum ada uang itu kan tidak bisa dibenarkan seluruhnya kecuali kalau dia memang dia bisa dibatasi tanahnya tetapi saya juga tidak membenarkan yang mencaplok tanah itu. Jadi tetap diberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah untuk menggugat pihak yang memanfaatkan menggunakan tanah tanpa sepengetahuan dari si pemilik. Jika misalnya ada tanah yang dibiarkan begitu saja, dia tidak merawat dengan tanahnya itu kan dia juga salah;
- Bahwa Kata kuncinya adalah bahwa sertipikat itu merupakan tanda bukti yang kuat, jadi di pasal 32 ayat 1. Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 menyatakan selama bisa dibuktikan maka data yuridis dan data fisik haruslah dianggap sebagai data yang benar disitulah asas kepastian hukum yang dipegang oleh pemilik tanah. jadi tidak ada surat tanda bukti lain selain sertipikat, girik bagaimanapun dia bukannya surat tanda bukti. Girik itu suatu tanda bahwa telah dilakukan pembayaran pajak, yang

membayar adalah pihak yang mempunyai tanah itu yang membedakan dengan sekarang, kalau sekarang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bisa dipakai itu saja untuk mendaftarkan tanah karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) itu dibayar oleh yang memperoleh manfaat oleh tanah, belum tentu tanah itu adalah tanah miliknya. Jadi jika ditanyakan kuat mana karena ini tidak apple to apple jadi itu masing-masing, yang satu adalah surat tanda bukti pembayaran pajak dan yang satu surat tanda bukti kepemilikan tanah;

- Bahwa pemegang girik harus bisa membuktikan bahwa data yuridis dan data fisik yang ada dalam buku tanah dan sertipikat itu keliru, kalau dia bisa membuktikan itu maka sertipikatnya bisa dibatalkan;
- Bahwa perubahan sertipikat, wajib melakukan pengukuran ulang, jual beli saja untuk balik nama harus diukur ulang, karena dari sertipikat hak milik menjadi sertipikat hak guna bangunan sehingga harus diukur ulang untuk memperoleh data fisiknya. Banyak kali terjadi tanah itu berubah posisinya dan sebagainya, dari saya berdialog dengan teman teman di DPR harusnya diukur ulang tetapi dalam aturan tidak wajib, tetapi kalau menurut saya itu wajib dilakukan pengukuran supaya tidak terjadi kesalahan;
- Bahwa memang ada tanah yang dimiliki oleh angkatan laut. Saya mempunyai pengalaman rumah dimana kami bertempat tinggal itu oleh pelabuhan saat itu adalah tanah mereka tapi oleh pelabuhan saat itu diberikan kesempatan, kesempatan kepada kita yang memiliki rumah disana untuk bisa mengajukan pensertipikatan tanah, jadi pelabuhan itu melepaskan tanah tersebut untuk warga yang ada disitu sehingga sertipikat diproses oleh BPN dan kami mendapatkan hak milik. Yang mau saya katakan adalah begini asas didalam hukum tanah kita itu menyatakan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya, apakah tanah itu dinyatakan dimiliki oleh pelabuhan atau angkatan laut itu harusnya asasnya hukumnya harus ada sertipikatnya. Jika tanah tanah yang dimiliki dan dikuasai selama bertahun-tahun, menurut saya merekakan tidak menggunakan harusnya

mereka melepaskan tanah itu. Maksud saya jika telah dikuasai bertahun-tahun oleh pihak lain harusnya dilepaskan untuk kepentingan masyarakat;

- Bahwa perbedaan antara pembebasan hak, pencabutan hak dan pembatalan hak adalah, Pembebasan hak adalah merupakan hubungan hukum antara pemilik tanah dengan tanahnya yang disertai dengan pembayaran ganti kerugian bisa dilakukan pemerintah, bisa dilakukan swasta, pencabutan hak adalah pelepasan hak secara terpaksa dilakukan Ketika musyawarah tidak tercapai dengan kesepakatan tetapi proyek itu masuk proyek jalan umum atau jalan strategi nasional itu bisa dicabut haknya, ada Undang-undangnya yaitu undang-undang Nomor 20 Tahun 1961, jadi pemerintah tidak melakukan kesalahan karena pemerintah menggunakan dan memanfaatkan tanahnya walaupun harganya tidak cocok, karena untuk kepentingan umum maka haknya dicabut tetapi tetap mendapatkan ganti rugi. Pembatalan hak adalah tanah yang terlantar dapat dibatalkan haknya dan dikembalikan kepada negara atau dialihkan kepada pihak lain;
- Bahwa sertifikat isinya data-data yuridis dan fisik jadi data yuridis dan fisik harus bisa dibuktikan benar atau tidak Ketika tidak bisa dibuktikan kebenarannya maka sertifikat dibatalkan bukan karena bukan persoalan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukan tanda bukti kepemilikan tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga tidak sama dengan girik, bukan karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bisa membatalkan sertifikat;

Bahwa selain bukti surat-surat, **Tergugat** tidak mengajukan Saksi maupun ahli dalam perkara ini meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Bahwa Pengadilan telah memanggil secara patut pihak ketiga selaku pihak yang namanya tercantum dalam Objek Sengketa, yakni atas nama RA Mufreni sebanyak 3 (tiga) kali, dan terhadap Surat Panggilan tersebut telah diterima oleh pihak ketiga namun selama pemeriksaan perkara di Pengadilan, pihak ketiga tersebut tidak pernah hadir;

Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 25 Juli 2025 dan Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI, sebagaimana termuat dalam Bukti T-3;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan Jawaban secara elektronik pada tanggal 4 Juni 2025 yang berisi tentang eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Tergugat terdapat eksepsi maka Pengadilan akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat sebagai berikut;

Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya mempersoalkan mengenai:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo*)
2. Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan secara berurutan sebagai berikut:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo*)

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa “sengketa yang diajukan Penggugat sesungguhnya

menyangkut status kepemilikan dan sengketa hak atas tanah, oleh karena itu sudah sepatutnya/seharusnya diperiksa dalam acara pemeriksaan pada peradilan umum”.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa “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”. Oleh karena itu, terkait dengan eksepsi kewenangan absolut, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut;

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:

1. Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;
2. Bahwa ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: “Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara ditingkat pertama”;
3. 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: “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:

- a. Objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
- b. Subjek sengketanya adalah Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- c. 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:

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 terhadap Objek Sengketa, menurut Pengadilan telah memenuhi unsur konkret yaitu diterbitkan oleh Tergugat dalam bentuk tertulis atau tidak abstrak, individual yaitu keputusan Tergugat yang menjadi Objek Sengketa diterbitkan tidak ditujukan untuk umum tetapi sangat jelas ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yakni RA. Mufreni dan final yaitu tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lainnya (definitif),

serta menimbulkan akibat hukum bagi RA. Mufreni selaku pemegang hak yang namanya tercantum dalam Objek Sengketa;

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 sengketa yang timbul merupakan sengketa dalam bidang tata usaha negara antara Sri Lestariningsih, S.E. yang merupakan orang perorangan dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek dalam sengketa *a quo*, sehingga subjek dalam sengketa ini telah memenuhi kriteria subjek dalam sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 jo angka 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 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 sertipikat tanah yang terdiri dari: kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tanah milik Penggugat seluas $\pm 460 \text{ M}^2$ dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar dengan SPPT PBB/NOP :

36.76.062.002.016–0039.0 yang terletak di RT.001/RW.01, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten diperoleh Penggugat dari jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014, sebagaimana termuat dalam Bukti P-5 berada di atas lahan yang sama dengan tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa sebagaimana Bukti T-3 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat, yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa dengan kondisi senyatanya, yang diterbitkan di atas bidang tanah milik Penggugat, sehingga Pengadilan berpendapat bahwa oleh karena inti/pokok yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah mengenai penerapan hukum dalam penerbitan objek sengketa berupa kebenaran data fisik atau data yuridis dan bukan sengketa kepemilikan, maka 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 jo angka 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 sengketa *a quo* merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya, maka Pengadilan berpendapat terhadap eksepsi Tergugat mengenai Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan, tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan tidak diterima;

2. Eksepsi *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur)

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur/cacat pada materi gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah gugatan Penggugat sudah jelas, maka Pengadilan akan mempertimbangkan dengan menggunakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam 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;
- c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, syarat suatu gugatan dinyatakan jelas adalah apabila telah memuat identitas para pihak, posita (dasar gugatan), dan petitum (hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan). 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, posita (dasar gugatan), dan petitum (hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan);

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan yang diajukan oleh Penggugat diuraikan bahwa yang menjadi Penggugat adalah Sri Lestariningsih, S.E., orang perorangan yang identitasnya telah disebutkan berupa kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan. Selanjutnya, yang menjadi Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang identitasnya berupa tempat kedudukan telah disebutkan pula dalam gugatan;

Menimbang, bahwa terkait dengan dasar gugatan (posita) maka ukuran untuk menilai apakah dasar gugatan yang diajukan sudah jelas atau tidak adalah dilihat apakah telah memuat 2 (dua) hal, yakni 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 berisi uraian yang jelas, sehingga eksepsi berkenaan dengan eksepsi gugatan *obscuur libel* (gugatan kabur) tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi berkenaan dengan kompetensi absolut pengadilan dan eksepsi gugatan *obscuur libel* (gugatan kabur) tidak beralasan menurut hukum untuk diterima, maka seluruh eksepsi Tergugat dinyatakan tidak diterima;

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 upaya administratif dan tenggang waktu mengajukan gugatan serta kepentingan penggugat yang dirugikan;

4. Upaya Administratif dan Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan

Menimbang, bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa di dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa tidak terdapat nama Penggugat (Sri Lestariningsih, S.E.), sehingga dapat diketahui bahwa Sri Lestariningsih, S.E. sebagai Penggugat bukan merupakan pihak yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi 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 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 Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Mahkamah Agung RI 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 kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara 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 terhadap Objek Sengketa *a quo* dengan kaidah hukum yurisprudensi Mahkamah Agung, yakni tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak Penggugat (selaku pihak yang tidak dituju oleh KTUN Objek Sengketa) mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1B, Penggugat mengetahui Objek Sengketa dan merasa kepentingannya dirugikan pada tanggal 2

Februari 2025 ketika Penggugat menerima Surat dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Nomor: 276/36.03.200.SP.02.02/I/2025 tanggal 31 Januari 2025, perihal: Pemberitahuan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang pada intinya surat tersebut merupakan tindak lanjut atas permohonan Sri Lestariningsih No. 69908/2024, dan setelah dilakukan pemeriksaan diketahui bahwa di atas tanah yang ditunjuk terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2919 yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, sehingga permohonan Sri Lestariningsih tidak dapat ditindaklanjuti dan ditutup dari daftar permohonan pendaftaran;

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, pada pokoknya mengatur bahwa "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif";

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, pada pokoknya mengatur bahwa berkaitan dengan prosedur atau tata cara menempuh upaya administratif harus menggunakan peraturan dasarnya (peraturan sektoral), dan apabila peraturan dasarnya tidak mengatur, Pengadilan menggunakan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mencermati Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, dan tidak ditemukan adanya ketentuan hukum dalam bidang pertanahan yang secara khusus mengatur mengenai prosedur upaya administrasi terhadap pemberian hak atas tanah, sehingga Pengadilan berkesimpulan bahwa prosedur upaya administratif terhadap objek sengketa *a quo* merujuk kepada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa upaya administratif yang diatur dalam Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan terdiri atas keberatan dan banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 diketahui bahwa Penggugat telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan kepada Tergugat dengan mengirimkan Surat Nomor 030/EHP/II/25 tanggal 12 Februari 2025 perihal Keberatan Administratif terhadap terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2919/Pondok Ranji yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

Menimbang, bahwa terhadap upaya administratif berupa keberatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat tidak menjawab, sehingga berdasarkan Bukti P-3, Penggugat kembali melakukan upaya administratif berupa banding kepada atasan Tergugat, yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dengan mengirimkan Surat Nomor 051/EHP/II/2025 tanggal 28 Februari 2025 perihal Banding Administratif terhadap terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2919/Pondok Ranji yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-4, terhadap Banding Administratif yang diajukan oleh Penggugat tersebut, atasan Tergugat telah menjawab surat tersebut dengan Surat Nomor MP.01.02/270-36/III/2025 tertanggal 12 Maret 2025 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 14 Maret 2025, yang pada intinya berisi pernyataan bahwa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tidak dapat membatalkan produk hukum cacat administrasi karena jangka waktu 5 tahun telah terlampaui, sehingga harus melalui mekanisme peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif disebutkan bahwa "Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya

administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan atas upaya administratif yang terakhir, yakni banding administratif, diterima oleh Penggugat pada tanggal 14 Maret 2025 dan gugatan Penggugat terkait sengketa *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 15 April 2025 maka Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari;

5. Kepentingan Penggugat yang Dirugikan

Menimbang, bahwa kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam suatu Sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan 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 direhabilitasi”;

Menimbang, bahwa oleh karena unsur kepentingan tersebut merupakan salah satu syarat formal untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo*, maka dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara terdapat adagium yang menyatakan bahwa untuk mengajukan gugatan harus ada kepentingan (*point d’interet, point d’action*), atau sebaliknya bila tidak ada kepentingan maka tidak boleh mengajukan gugatan (*no interest no action*);

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan yang telah diajukan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, munculnya kepentingan Penggugat yang dirugikan akibat terbitnya Objek Sengketa didasarkan pada kepemilikan Penggugat atas tanah milik adat seluas ± 460

M² dengan Girik/Kohir No. C. 1419 Persil No. 68 S.III atas nama Mochtar/Mochtar Iskandar Arisar, yang terletak di RT.001/RW.01, Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten yang diperoleh Penggugat dari jual beli berdasarkan Bukti P-5 berupa Akta Jual Beli Nomor 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014, yang berada di atas lahan yang sama dengan tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI;

Menimbang, bahwa Penggugat merasa terbitnya Objek Sengketa telah membawa kerugian bagi Penggugat berupa permohonan pensertipikatan *in casu* pendaftaran hak atas tanah hak milik adat milik Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tidak bisa diproses lebih lanjut dan bahkan ditutup dari daftar permohonan pendaftaran hak oleh Tergugat berdasarkan Surat Nomor : 276/36.03.200.SP.02.02/I/2025 tanggal 31 Januari 2025, perihal: Pemberitahuan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, sebagaimana termuat dalam Bukti P-1B;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat memiliki dasar kepentingan yang beralasan secara hukum untuk mengajukan pembatalan atas Objek Sengketa *a quo*, maka Pengadilan berpendapat terdapat kepentingan Penggugat yang dirugikan secara langsung yang diakibatkan oleh terbitnya Objek Sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan yang diakibatkan oleh terbitnya Objek Sengketa *a quo*, maka Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan dan Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan sebagai dasar pengajuan gugatan maka gugatan Penggugat telah memenuhi formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi Tergugat dinyatakan tidak diterima serta gugatan Penggugat telah memenuhi formalitas gugatan, maka selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan pokok perkara;

Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan jawab-jawab antara Penggugat dan Tergugat yang dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan, maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Bukti T-3, yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI;
2. Bahwa berdasarkan Bukti T-3 dikaitkan dengan Bukti T-6, Bukti T-9, dan Bukti T-10, diketahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999 tersebut semula berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2778 atas nama RA. MUFRENI atas bidang tanah seluas 6.965 M² yang diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan dengan sisa luas 3.581 M²;
3. Bahwa berdasarkan Bukti T-2 diketahui bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2778/Pondok Ranji sebenarnya merupakan sertipikat pengganti atas hilangnya Sertipikat Hak Milik Nomor 325 yang diterbitkan tanggal 27 Mei 1978 atas nama RA. MUFRENI, Gambar Situasi Nomor 2018 tanggal 4 September 1973 yang menunjuk bekas tanah milik adat C. 276 persil 68 S.IV;
4. Bahwa berdasarkan Bukti T-1 diketahui bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 325 yang diterbitkan tanggal 27 Mei 1978 juga sebenarnya merupakan sertipikat pengganti atas hilangnya Sertipikat Hak Milik Nomor 325 tanggal 4 September 1973 atas nama semula H. SUIH, lalu tercatat peralihan ke RA. MUFRENI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1143

tanggal 11 Juni 1973 (yang dicatat di Sertipikat tanggal 4 September 1973), Gambar Situasi Nomor 2018 tanggal tanggal 4 September 1973 yang menunjuk bekas tanah milik adat C. 276 persil 68 S.IV;

5. Bahwa berdasarkan Bukti P-1A dikaitkan dengan Bukti P-5 dan Keterangan Saksi Endang Dian Agung S serta Keterangan Saksi Oikos diketahui bahwa pada tahun 2024, Sri Lestariningsih (Penggugat) melakukan permohonan pendaftaran tanah atas tanah miliknya yang diperoleh dari jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 38/2014 tanggal 5 Agustus 2014 antara Ekwan Safari selaku ahli waris Nyonya Variyani Zakaria (mewakili dirinya dan Tuan Fachmi Achmad selaku ahli waris Nyonya Variyani Zakaria) dengan Nyonya Sri Lestariningsih;
6. Bahwa berdasarkan Bukti P-1B diketahui bahwa atas permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh Sri Lestariningsih (Penggugat), Tergugat menerbitkan Surat Nomor : 276/36.03.200.SP.02.02/II/2025 tanggal 31 Januari 2025, perihal: Pemberitahuan yang pada intinya surat tersebut merupakan tindak lanjut atas permohonan Sri Lestariningsih No. 69908/2024, dan setelah dilakukan pemeriksaan diketahui bahwa di atas tanah yang ditunjuk terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2919 yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, sehingga permohonan Sri Lestariningsih tidak dapat ditindaklanjuti dan ditutup dari daftar permohonan pendaftaran;
7. Bahwa berdasarkan Bukti P-2 diketahui bahwa Penggugat mengajukan upaya administratif berupa keberatan kepada Tergugat dengan mengirimkan Surat Nomor 030/EHP/II/25 tanggal 12 Februari 2025 perihal Keberatan Administratif terhadap terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2919/Pondok Ranji yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;
8. Bahwa berdasarkan Bukti P-3 diketahui bahwa oleh karena Tergugat tidak menjawab keberatan tersebut, Penggugat mengajukan banding kepada atasan Tergugat, yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dengan mengirimkan Surat Nomor

051/EHP/II/2025 tanggal 28 Februari 2025 perihal Banding Administratif terhadap terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2919/Pondok Ranji yang terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

9. Bahwa berdasarkan Bukti P-4 diketahui bahwa terhadap Banding Administratif yang diajukan oleh Penggugat tersebut, atasan Tergugat telah menjawab surat tersebut dengan Surat Nomor MP.01.02/270-36/III/2025 tertanggal 12 Maret 2025 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 14 Maret 2025, yang pada intinya berisi pernyataan bahwa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten tidak dapat membatalkan produk hukum cacat administrasi karena jangka waktu 5 tahun telah terlampaui, sehingga harus melalui mekanisme peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut maka permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah:

- a. Apakah Objek Sengketa *a quo* ditetapkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang (aspek kewenangan)?
- b. Apakah prosedur dan substansi dari Objek Sengketa *a quo* telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (aspek prosedur dan substansi)?

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu aspek kewenangan dalam penerbitan Objek Sengketa, sebagai berikut;

Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa salah satu prinsip negara hukum adalah *wetmatigheid van bestuur* yang berarti pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan, oleh karenanya setiap tindakan hukum pemerintah harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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 bahwa “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional” dan Pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa “Dalam rangka 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 kewenangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud ditegaskan kembali di dalam ketentuan Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan”.

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mencermati Bukti T-3 yang menjadi Objek Sengketa dalam sengketa *a quo*, diketahui bahwa Objek Sengketa tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang namun saat ini lokasi objek sengketa telah berubah menjadi wilayah yurisdiksi Kota Tangerang Selatan, dan oleh karenanya berdasarkan fakta dan ketentuan hukum di atas, jelas bahwa Tergugat, yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan merupakan pejabat yang saat ini memiliki kewenangan terkait pendaftaran tanah di lokasi Objek Sengketa, dimana proses final dari pendaftaran tanah ini salah satunya dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan *in casu*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat mempunyai kewenangan dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan Aspek Prosedur terkait penerbitan Objek Sengketa, sebagai berikut:

Aspek Prosedur

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Bab IV Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa bahwa prosedur pendaftaran tanah pada pokoknya meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembuktian hak lama/baru, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, dan kegiatan penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (4) jo ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuk ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 30 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa salah tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah;

Menimbang, bahwa penerbitan Objek Sengketa tidak dapat dilepaskan dari rangkaian riwayat hak atas tanah sebelumnya yakni berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2778 atas nama RA. MUFRENI dengan tanah seluas 6.965 M² yang merupakan sertipikat pengganti atas hilangnya Sertipikat Hak Milik Nomor 325 yang diterbitkan tanggal 27 Mei 1978 atas nama RA. MUFRENI yang juga sebenarnya merupakan sertipikat pengganti atas hilangnya Sertipikat Hak Milik Nomor 325 tanggal 4 September 1973

atas nama semula H. SUIH, lalu tercatat peralihan ke RA. MUFRENI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1143 tanggal 11 Juni 1973 (yang dicatat di Sertipikat tanggal 4 September 1973);

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa “Semua surat-keputusan, akta, kutipan otentik berita acara lelang, surat-wasiat, surat keterangan warisan, surat atau surat-surat bukti-hak, keterangan Kepala Desa yang membenarkan hak seseorang dan surat-surat pemberitahuan dari Panitera Pengadilan Negeri yang dimaksud dalam Pasal 14, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 dan semua warkah lain yang perlu untuk pendaftaran, setelah dibubuhi tanda-tanda pendaftaran diberi nomor surat dan ditahan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk disimpan dan kemudian dijilid menjadi buku”;

Menimbang, bahwa sejak awal penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 325 tanggal 4 September 1973 atas nama semula H. SUIH, lalu tercatat peralihan ke RA. MUFRENI telah berlaku ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-14 diketahui bahwa Tergugat tidak dapat menemukan Warkah Objek Sengketa, sehingga dalam proses penerbitan Objek Sengketa tidak dapat dibuktikan serta Tergugat tidak bertanggungjawab terhadap penyimpanan daftar umum dan dokumen sebagaimana mestinya, sehingga dokumen-dokumen lengkap yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah tidak dapat dihadirkan dalam pembuktian sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan keseluruhan uraian fakta hukum di atas dihubungkan dengan ketentuan dalam Bab IV serta penjelasan Pasal 30 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka Pengadilan berpendapat bahwa secara prosedur penerbitan Objek Sengketa tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan Aspek Substansi terkait penerbitan Objek Sengketa, sebagai berikut:

Aspek Substansi

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo*, berdasarkan Bukti T-1, Bukti T-2 dan Bukti T-3, diketahui bahwa data fisik tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa menunjuk Bekas Tanah Milik Adat C 276 Persil No. 68 IV dengan luas total 6.965 M² dimana sebagian luas tanah tersebut, yakni sekitar 460 M² berada di lokasi yang sama dengan tanah milik Penggugat atas dasar tanah milik adat Persil Nomor 63 Blok A III Kohir Nomor 1419, sebagaimana diketahui berdasarkan Bukti T-13 dihubungkan dengan Bukti P-1B, sedangkan berdasarkan Bukti T-1 diketahui bahwa data yuridis tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa dipegang oleh atas nama RA. MUFRENI yang tercatat memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1143 tanggal 11 Juni 1973;

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada tanggal 11 Juli 2025 dikaitkan dengan keterangan Saksi Endang Dian Agung S, diketahui bahwa secara *de facto* tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa telah menjadi sebuah kompleks perumahan bernama Komplek Harda yang telah dibatasi oleh dinding/pagar pembatas dengan tanah milik Penggugat yang telah dikuasai selama terus menerus selama 32 tahun dari tahun 1993 sampai saat ini dan telah berdiri beberapa

bangunan rumah kontrakan, sehingga secara *de facto* tidak terjadi permasalahan tumpang tindih hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menimbang, bahwa pada saat diajukannya permohonan penerbitan Sertipikat pengganti karena hilang dari Sertipikat Hak Milik Nomor 325 yang kemudian diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 2778 yang terbit pada tanggal 3 April 1999, seharusnya dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah karena pada saat itu tanah tersebut telah dibeli oleh Variany berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 590/1568/KB/KEC-CPT/1993 tanggal 24 Agustus 1993 antara Mochtar Iskandar Arisar dengan Variyani dengan objek jual beli berupa sebagian tanah dari milk adat persil No. 68 blok A.III kahir no. C 1419 luas 460 M2 sebagaimana diketahui berdasarkan Bukti P-8A yang dikuatkan dengan Bukti P-8, Bukti P-8C, serta Keterangan Saksi Endang Dian Agung S dan Keterangan Saksi Oikos yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Mochtar menjual tanah kepada Variany”;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian fakta hukum di atas, diketahui bahwa terhadap substansi Objek Sengketa tidak dilakukan pembaharuan data fisik dan data yuridis sesuai dengan fakta yang ada, sehingga apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 6, Pasal 1 angka 7, Pasal 36 ayat (1), dan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pengadilan berpendapat

bahwa secara substansi penerbitan Objek Sengketa tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa oleh karena secara prosedur dan substansi penerbitan Objek Sengketa tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka Objek Sengketa patut dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa dinyatakan batal, maka Tergugat diwajibkan untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “pihak yang dikalahkan untuk seluruhnya atau sebagian dihukum membayar biaya perkara”, maka Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrij bewijs*) sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang memaktubkan ketentuan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*, Pengadilan mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Pengadilan hanya menggunakan alat- alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat

bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan 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 pada 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 tidak diterima;

Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI sebatas luas 460 M² yang berada di atas tanah milik Penggugat;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02919/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan Surat Ukur No. 16/Pondok Ranji tanggal 3 April 1999, dengan sisa luas 3.581 M² atas nama RA. MUFRENI sebatas luas 460 M² yang berada di atas tanah milik Penggugat;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.763.000,00 (Tiga juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari Selasa tanggal 29 Juli 2025 oleh Dr. AYI SOLEHUDIN, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, JULIAH SARAGIH. S.H., M.H., dan RIKI YUDIANDI, S.H., M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum (dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan) pada hari Kamis, tanggal 7 Agustus 2025 oleh JULIAH SARAGIH. S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, RIKI YUDIANDI, S.H., M.H. dan DAFRIAN, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota dengan dibantu oleh AGUS SUSANTO, S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang serta dihadiri secara elektronik oleh prinsipal dan/atau kuasa para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

RIKI YUDIANDI, S.H., M.H.

JULIAH SARAGIH. S.H., M.H.

TTD

DAFRIAN, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

AGUS SUSANTO, S.H.

Biaya-biaya Perkara

1.	Biaya Pendaftaran Gugatan -----	: Rp	30.000,00
2.	Biaya ATK Perkara-----	: Rp	200.000,00
3.	Pengarsipan Berkas -----	: Rp	30.000,00
4.	Biaya Panggilan-----	: Rp	.153.000,00
5.	Biaya PNBP Panggilan Pertama -----	: Rp	30.000,00
6.	Biaya Pemeriksaan Setempat-----	: Rp.	3.250.000,00
7.	Biaya Hak Redaksi-----	: Rp	10.000,00
8.	Biaya Pemberkasan/Penjilidan -----	: RP.	50.000,00
9.	Biaya Meterai -----	: <u>Rp</u>	<u>10.000,00</u>
	Jumlah-----	Rp.	3.763.000,00

(Tiga juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu rupiah)



Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

