

## **BAB III**

### **KRONOLOGI SENGKETA PERTANAHAN**

#### **PERKARA NOMOR : 46/G/2017/PTUN-SRG**

##### **A. KRONOLOGI KASUS**

Kronologi yang terjadi dalam kasus sengketa tanah antara PT.Sinar Mulia Bina Persada dan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang Provinsi Banten yang melibatkan H.Y merupakan suatu tindakan hukum (litigasi) yang umumnya dilakukan seseorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan akibat dikeluarkannya surat keputusan oleh badan atau pejabat tata usaha negara.

Secara umum yang menjadi dasar sengketa ini adalah H.Y yang mengaku memiliki tanah seluas 2.690 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Enam Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) dari sebagian tanah milik PT. Sinar Mulia Bina Persada yang luasnya 9.190 m<sup>2</sup> (Sembilan Ribu Seratus Sembilan Puluh Meter Persegi). Kemudian Hintoro Yahya mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang - Provinsi Banten untuk mengeluarkan

sertifikat tanah dan surat ukur pada tanah miliknya atas nama dirinya sendiri.

Pada tanggal 20 September 2017 Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang - Propinsi Banten mengabulkan permohonan sertifikat hak milik nomor 758/Sukaharja dan surat ukur nomor 142/Sukaharja pada tanggal 06 april 2017 atas nama H.Y.

H.Y mendapatkan tanah tersebut dari H.Sh anak dari H.Sm melalui pegawainya yang bernama A.S. Sedangkan tanah tersebut menurut PT. Sinar Mulia Bina Persada adalah tanah miliknya, yang di dapatkan dari hasil jual beli dengan H.Sm pada saat beliau masih hidup.

Dengan adanya surat keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang - Propinsi Banten tersebut dianggap merugikan PT.Sinar Mulia Bina Persada, yang mana dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 menentukan

*“orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang*

*disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ rehabilitasi ”.*<sup>1</sup>

Prosedur ini dimulai dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena adanya keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang dianggap merugikannya.<sup>2</sup> Dengan adanya peraturan tersebut maka pada tanggal 14 Desember 2017 PT.Sinar Mulia Bina Persada mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa

*“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”*

Ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah

---

<sup>1</sup> R. Wiyono, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 117

<sup>2</sup> A. Siti Soetami, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), h. 21.

dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986

*“Gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 [sembilan puluh] hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat tata Usaha Negara.”<sup>3</sup>*

Berdasarkan pada peraturan tersebut, jelas bahwa PT.Sinar Mulia Bina Persada memenuhi aturan untuk mengajukan gugatan atas keputusan Kantor Pertanahan Kab.Tangerang yang di anggap merugikannya. Dengan adanya laporan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara mengeluarkan keputusan perkara No.46/G/2017/PTUN-SRG dan menetapkan PT.Sinar Mulia Bina Persada sebagai PENGGUGAT, Kantor Pertanahan Kab.Tangerang sebagai TERGUGAT dan H.Y sebagai TERGUGAT INTERVENSI.

## **B. Permasalahan Hukum**

Permasalahan hukum yang terjadi dalam penelitian ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Tangerang (tergugat) yang di ajukan oleh H.Y

---

<sup>3</sup> R.Wiyono, Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, ..., h.125

(Tergugat Intervensi) yang di anggap merugikan PT.Sinar Mulia Bina Persada (penggugat). Isi dari keputusan Tata Usaha Negara tersebut mengabulkan permohonan penerbitan Sertifikat hak milik pada tanggal 20 September 2017 dan surat ukur pada tanggal 06 April 2017 atas nama H.Y yang memiliki tanah seluas 2.690 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Enam Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) dari sebagian tanah milik PT. Sinar Mulia Bina Persada yang luasnya 9.190 m<sup>2</sup> (Sembilan Ribu Seratus Sembilan Puluh Meter Persegi).

Keputusan yang di keluarkan oleh tergugat tersebut jelas sudah bersifat Konkrit, Individual dan Final, karena yang disebutkan dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas menyebutkan Saudara H.Y sebagai individu/pihak yang tercantum sebagai penerima hak dalam SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 758/SUKAHARJA TANGGAL 20 September 2017, SURAT UKUR NOMOR 142/SUKAHARJA/2015 TANGGAL 06 April 2017 LUAS 2.690 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Enam Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) ATAS NAMA H.Y yang

terletak di Desa Sukaharja, Kecamatan Sindang Jaya, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten. Berdasarkan uraian di atas maka Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh TERGUGAT dalam perkara Gugatan Tata Usaha Negara ini telah memenuhi syarat sebagai Obyek Sengketa dalam perkara a-quo.

Dengan adanya keputusan yang bersifat konkrit, individual dan final yang di keluarkan oleh tergugat, penggugat berpendapat bahwa tergugat telah menyalahi prosedur dan menyalahi beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain : ketentuan pasal 17 ayat [2], pasal 18 ayat [1] dan [4] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto. pasal 19 ayat [1] butir a dan b Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997”].

Pasal 17 ayat [2] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *“Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan pemetaan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan”*

Pasal 18 ayat [1] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *“Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur / gambar situasi atau surat ukur / gambar situasinya yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya, dilakukan dengan panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”*.

ketentuan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: Pasal 2 *“Pendaftaran dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka”*. Dalam penjelasan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 disebutkan bahwa *“asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri”*<sup>4</sup>

Berbeda dengan perkara tanah yang penulis teliti kali ini, dalam perkara ini Tergugat tidak melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik terutama asas kecermatan, dimana seharusnya Kantor Pertanahan Kab.Tangerang selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan berupa sertifikat hak milik dan surat ukur harus lebih cermat memeriksa

---

<sup>4</sup> Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, Perkara Nomor: 46/G/2017/ PTUN-SRG) , 16 April 2017.

data-data yang di ada dan harus lebih cermat dalam dalam perkara ini Penggugat sama sekali tidak diberitahukan atau dimintai keterangannya untuk menyetujui batas-batas tanah yang dimohonkan oleh Tergugat Intervensi sebelum diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelaslah objek sengketa *a quo* telah diterbitkan dengan melanggar ketentuan Perundang-undangan yang berlaku dan mengabaikan AAUPB (Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik), sebagaimana yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan pertama Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan hal tersebut sangat merugikan Penggugat. Oleh Karenanya Penggugat mengajukan permohonan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang agar obyek sengketa *a quo* dinyatakan batal atau tidak sah dengan segala akibat hukumnya dan mewajibkan kepada tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut.



Dengan adanya gugatan yang diajukan oleh penggugat maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara tersebut. Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik pada tanggal 8 Februari 2018 yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan, selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik tanggal 22 Februari 2018 dan Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik tanggal 15 Februari 2018 yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan.

Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan, 3 orang saksi tersebut di antaranya adalah:

- 1) H.R
- 2) Mh
- 3) Ud

Selain Penggugat , Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan, 3 orang saksi tersebut di antaranya adalah :

- 1) Spm
- 2) A.S
- 3) R.M

Berbeda dengan penggugat dan tergugat II intervensi, melalui Kuasanya tergugat tidak mengajukan saksi walaupun telah di beri kesempatan untuk itu. Setelah melalui tahapan-tahapan perkara di persidangan berupa gugatan, jawaban, replik, duplik, pembuktian serta berujung pada kesimpulan maka Pengadilan Tata Usaha Negara dengan itu mengeluarkan keputusan berupa :

- 1) Menyatakan eksepsi tergugat dan tergugat II intervensi tidak di terima
- 2) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- 3) Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor: 758/Sukaharja tanggal 20 September 2017, Surat Ukur Nomor: 142/Sukaharja/2015 tanggal 06 April 2017 Luas 2.690 M2 atas nama H.Y yang terletak di Desa Sukaharja,

Kecamatan Sindang Jaya, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, Perkara Nomor: 46/G/2017/PTUN-SRG), 16 April 2017.