



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

HADI YUSMAN, dahulu bertempat tinggal di Kampung Ciranggon, Desa Bojonegara, Kecamatan Bojonegara Kabupaten Serang Propinsi Banten, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya secara pasti, tetapi masih berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lina Novita, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Mega Glodok Kemayoran Office Tower B, lantai 9, Jalan Angkasa, Kav. B-6, Kota Baru, Bandar Kemayoran, Jakarta Pusat, 10610, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

L a w a n

HAJIJI, bertempat tinggal di Kampung Gendong RT.02 RW.08 Desa Bojonegara Kabupaten Serang Propinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mohammad Tavip Hamonangan Hutasoit, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Penancangan Nomor 34, Kelurahan Sumur Pecung, Kecamatan Serang, Banten, 42118, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n:

1. **PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA C/Q MENTERI DALAM NEGERI C/Q GUBERNUR BANTEN C/Q BUPATI SERANG C/Q dahulu CAMAT KECAMATAN BOJONEGARA SEKARANG CAMAT KECAMATAN PULO AMPEL;**
2. **PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA C/Q MENTERI DALAM NEGERI C/Q GUBERNUR BANTEN C/Q BUPATI SERANG C/Q CAMAT PULO AMPEL C/Q KEPALA DESA PULO AMPEL;**
3. **IPIT FATRIAH HF, S.E** bertempat tinggal di Komplek Nusa Raya Blok A No 19 RT.011 RW.006 Desa Marga Tani Kecamatan Kramatwatu, Kabupaten Serang Propinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PITALOKA NUSANTARA**, berkedudukan di Ruko

Simpang Tiga jalan SA Tirtayasa Nomor 102 Cilegon Banten 42436, Nomor 3, 4, dalam hal ini memberi kuasa kepada Julianto, S.H., M.H. dan kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2015;

5. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SERANG;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/
Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Serang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa sebagaimana surat Keterangan Waris tertanggal 30 Januari 2014 seorang yang bernama Madraf Yasin semasa hidupnya telah mempunyai anak yang masih hidup sebanyak 5 (lima) orang;
2. Bahwa orang tua Penggugat tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 12 Agustus 1985 di Kp. Cirangon Desa Bojonegara Kecamatan Bojonegara;
3. Bahwa orang tua Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun, baik secara dibawah tangan maupun dihadapan PPAT, kecuali hanya menitipkan tanah dan Girik C. 1302 dan 1285 persil 42 kepada PM. Sitindjak dan itupun telah dikembalikan kepada ahli warisnya pada tanggal 12 Oktober 1998 untuk dijual kepada orang lain sebagaimana surat keterangannya tertanggal 15 April 2003;
4. Bahwa almarhum Madraf selain meninggalkan kelima orang anak tersebut telah pula meninggalkan harta kekayaan yang berupa beberapa bidang tanah yang diantaranya yaitu sebidang tanah darat Kohir C 1302, Persil 42 Kelas II Blok Pembukaan Desa pulo Ampel, Kecamatan Bojonegara, Kawedanan Cilegon kabupaten Serang seluas kurang lebih 49.570 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Laut;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Rafiudin Darman;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jandab Yasin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Raya;Bahwa dari seluas 49.570 m² tersebut diatas seluas kurang lebih 7.850 m²

Halaman 2 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id/2014 tanggal 2 April 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Marisha Sahara, SH, dan sisa tanah yang seluas kurang lebih 41.720 m² tersebut sisanya oleh Penggugat disewakan kepada PT Pitaloka/Turut Tergugat IV sesuai dengan Perjanjian Bersama sewa pakai lahan tertanggal 21 Agustus 2015 sampai dengan sekarang dikuasai oleh PT Pitaloka sebagai penyewa lahan dan telah pula membayar ganti rugi untuk tanaman tumbuh kepada para penggarap tanah yang kurang lebih terdiri dari 5 (lima) orang;

5. Bahwa atas bidang tanah yang telah dijual kepada Turut Tergugat III/Ibu Ipit Patriah seluas 7850 m² pada saat diajukan permohonan Penerbitan Sertifikat ke kantor Pertanahan/Turut Tergugat IV telah menyampaikan keterangan secara lisan bahwa diatas tanah Kohir C 1302 tersebut telah terbit dua buah sertifikat Hak Milik yang tercatat atas nama Hadi Yusman masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor 202 seluas 23.950 m² tertanggal 3 Agustus 1977, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 213 seluas 23.390 m² yang tercatat atas nama Hadi Yusman (Tergugat I);
6. Bahwa setelah Penggugat melakukan pengecekan pada warkah yang terdapat di Kantor Pertanahan Serang, telah ditemukan dasar penerbitan kedua sertifikat tersebut yaitu:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 202 diperoleh dengan dasar akta jual beli tanggal 20 Oktober 1975, Nomor 570/Akta/1975 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Bojonegara untuk tanah seluas 7.850 m², sedangkan tercantum didalam sertifikat Hak Milik Nomor 202 tercantum seluas 23.950 m²;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 213 diperoleh dengan akta jual beli Nomor 584/Akta/1975 yang dibuat oleh Pejabat PPAT yang sama untuk tanah seluas 4.000 m², sedangkan tercantum didalam sertifikat tersebut seluas 23.390 m²;
7. Bahwa atas penjelasan dari pihak Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Serang tersebut selanjutnya Penggugat mencari dan dimana keberadaan sertifikat tersebut akan tetapi tidak pernah ditemukan alamat dan tempat tinggalnya, maka jalan satu-satunya untuk menyelesaikan permasalahan ini adalah harus melalui gugatan di Pengadilan Negeri untuk menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor seluas 23.950 m² dan seluas 23.390 m² yang masing-masing tercatat atas nama Hadi Yusman (Tergugat) tidak berlaku, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut segala turutannya;
8. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah memohon, membuat dan

Halaman 3 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat tanpa seijin dan setahu Penggugat yang

diterbitkan oleh Turut Tergugat V/Kantor Pertanahan Kabupaten Serang yang tanpa seijin dan setahu Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Madraf dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang ada sebagaimana diatur dalam PP 10 Tahun 1961 *juncto* PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, karena akibat penerbitan sertifikat tersebut jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Turut Tergugat III terhambat dalam proses pengajuan penerbitan sertifikatnya, dan atas sewa menyewa yang terjadi dengan PT Pitaloka/Turut Tergugat IV juga ikut terhambat dan mengakibatkan hilangnya kepercayaan dari para pihak yang akan mengikat diri dengan Penggugat, sehingga patut dan wajar atas masing-masing SHM tersebut agar dinyatakan tidak berlaku, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut segala turutannya;

9. Bahwa selanjutnya selain menyatakan 2 (dua) bidang SHM tersebut tidak berlaku, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut, maka patut dan wajar apabila pihak yang menimbulkan kerugian dituntut untuk membayar sejumlah kerugian yang ditimbulkan atas perbuatan Tergugat yang telah membuat sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan 213 diatas tanah milik Penggugat yang tanpa ijin dan setahu Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian kepada Peggugat, oleh karena itu patut dan wajar apabila menuntut ganti rugikepada Tergugat dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil, karena para penggugat tidak dapat mendapat pelayanan secepatnya dari pihak Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Serang untuk menerbitkan sertifikat sehingga jual beli yang sudah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan pihak lain menjadi tertunda oleh karena itu patut dan wajar apabila penggugat menuntut kerugian materiil atas perbuatan Tergugat I yang mengakibatkan tertundanya pembayaran jual beli tersebut dengan mengacu kepada harga NJOP/pasaran tanah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- b. Sedangkan kerugian moril atas tertundanya atau terkesan adanya pembatalan jual beli dengan pihak lain dan berkurangnya kepercayaan

Halaman 4 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Hersa Rp25.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) dan apabila

dihitung jumlah seluruhnya maka kerugian tersebut menjadi:

Kerugian materiil : Rp10.000.000.000,00

Kerugian moril : Rp25.000.000.000,00

Jumlah seluruhnya : Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar rupiah) yang harus dibayar seketika dan sekaligus oleh Tergugat;

10. Bahwa agar Sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan SHM Nomor 213 yang tercatat atas nama Hadi Yusman/Tergugat tidak dipergunakan sebagai jaminan hutang baik Bank Pemerintah ataupun Bank Swasta dan atas peristiwa hukum lainnya yang akan merubah status nama dalam kepemilikan sertifikat tersebut diatas, mohon kepada Turut Tergugat V/Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Serang untuk tidak melakukan atau melayani, mencatat didalam register Peralihan Hak yang disediakan untuk itu;

11. Bahwa ditariknya Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dalam perkara ini guna memenuhi syarat formil dan membuat terang terhadap perkara ini dikarenakan atas sebageian tanah yang disengketakan dalam perkara ini telah dilakukan peralihan jual beli dengan Turut Tergugat III dan Perjanjian Sewa Menyewa dengan Turut Tergugat IV;

12. Bahwa ditariknya Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Serang sebagai Turut Tergugat V didalam perkara ini karena telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 202 dan SHM Nomor 213 yang tercatat atas nama Tergugat/Hadi Yusman dan memerintahkannya kepada Turut Tergugat Kantor Badan Pertanahan Serang untuk mengganti dan mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan 213 didalam register yang ada untuk itu, dan selanjutnya menerbitkan dan mengganti Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi atas nama Penggugat sebagai ahli wars dari almarhum Madraf sebagai pemilik akhir atas sebidang tanah darat Kohir C 1302, Persil 42 Kelas II Blok Pembukaan Desa Pulo Ampel, Kecamatan Bojonegara, Kawedanan Cilegon Kabupaten Serang seluas kurang lebih 49.570 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Laut;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rafiudin Darman;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jandab Yasin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Raya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Serang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai ahli waris dari almarhum

Halaman 5 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.sebidangtanahdaratKohir C 1302, Persil 42 Kelas II Blok Pembukaan
Desa Pulo Ampel, Kecamatan Bojonegara, Kawedanan Cilegon Kabupaten
Serang seluas kurang lebih 49.570 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Laut;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rafiudin Darman;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jandab Yasin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli yang telah dibuat antara Penggugat dengan Turut Tergugat III untuk tanah seluas kurang lebih 7.850 m² yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Marisha Sahara, SH atas Akta Jual Beli Nomor 109/2014 tanggal 2 April 2014;
 4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Bersama tentang Sewa Pakai Lahan Milik Ahli Waris Madraf antara Hajizi dengan PT Pitaloka Nusantara/Turut Tergugat IV tertanggal 21 Agustus 2015;
 5. Menyatakan akta jual beli tanggal 20 Oktober 1975 Nomor 570/Akta/1975 dan Akta Jual beli Nomor 584/Akta/1975 yang dibuat oleh pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Bojonegara yang dijadikan dasar dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 213 tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut segala turutannya;
 6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah membuat Sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 213 diatas tanah milik Penggugat tanpa seijin dan setahu Penggugat dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang ada sebagaimana diatur dalam PP 10 tahun 1961 *juncto* PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
 7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 213 yang tercatat atas nama Hadi Yusman tidak sah, tidak berlaku, cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut segala turutannya;
 8. Menghukum Turut Tergugat V/Kantor Pertanahan Kabupaten Serang untuk mengganti dan mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 213 didalam register yang ada untuk itu, dan selanjutnya menerbitkan dan mengganti Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi atas nama Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Madraf sebagai pemilik akhir atas sebidang tanah darat Kohir C 1302, Persil 42 Kelas II Blok Pembukaan Desa Pulo Ampel, Kecamatan Bojonegara, Kawedanan Cilegon Kabupaten

Halaman 6 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tergugat untuk taat dan tunduk kepada putusan ini;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan moril dan materiil sebesar Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) seketika dan sekaligus setelah putusan diucapkan;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini:

Atau,

Apabila Majelis berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

a) Kompetensi Absolut:

1. Bahwa dalil-dalil daripada Penggugat baik pada posita 1 s/d 4 adalah mempersoalkan atau memperlmasalahkan tanah warisan atau harta peninggalan Alm. Madraf Yasin, yaitu sebidang tanah bekas milik adat dengan girik letter C Nomor 1302 Persil 42 kelas II seluas 49.570 m², yang terletak di Blok pembukaan Desa Pulo Ampel Kecamatan Pulo Ampel Kabupaten Serang meminta para Penggugat dinyatakan sebagai para ahli waris sah dari Madraf Yasin, maka perkara *a quo* adalah sengketa waris sehingga berdasarkan pasal 49 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama ayat (1) huruf b dan ayat (2) *juncto* Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama *juncto* Pasal 188 KHI, maka "Sengketa Waris adalah menjadi Kewenangan Absolut Pengadilan Agama";

Oleh karena demikian Pengadilan Negeri Serang harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

2. Bahwa apabila dicermati dalil-dalil posita dari para penggugat pada point 5 dan 6 yang menyatakan "Bahwa atas bidang tanah yang telah dijual kepada Turut Tergugat III/Ibu Ipat Patriah seluas 7.850 m² tersebut pada saat diajukan permohonan penerbitan Sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah menyampaikan keterangan secara lisan bahwa diatas tanah Kohir C.1302 tersebut telah terbit dua buah Sertipikat hak Milik tercatat atas nama Hadi Yusman yaitu Sertipikat Hak milik Nomor 202/Pulo Ampel, sehingga Turut Tergugat V tidak akan menerbitkan Sertipikat atas permohonan Turut Tergugat III. Dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 202 dan 213/Pulo Ampel atas tergugat (Hadi Yusman) adalah tindakan administrasi dari Pejabat Tata Usaha Negara, merupakan proses yang telah sesuai dengan prosedur sebagaimana ketentuan yang diatur oleh Peraturan pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961

Halaman 7 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id gugatan dari para Penggugat adalah kewenangan

absolute dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan yang diatur oleh pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan dari para penggugat adalah kewenangan absolute dari Peradilan Tata usaha negara, sehingga sudah sepatutnya gugatan dari para Penggugat ditolak atau tidak diterima oleh Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

b) Gugatan *Obscuur Libel* (Kabur/Tidak Jelas);

Bahwa Turut Tergugat V, menolak dengan tegas dalil-dalil dari para Penggugat sebagaimana pada posita Nomor 7 s/d 9 bahwa Turut Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap diri para penggugat karena perbuatan Turut Tergugat V adalah tindakan telah sesuai dengan ketentuan peraturan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1977 tentang Pendaftaran tanah, sehingga sudah sepatutnya gugatan ditolak dan tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

c) Gugatan Salah Menarik Pihak;

Bahwa apabila dicermati dalil posita dari penggugat pada poin 11 bahwa penggugat menarik Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV adalah salah karena Turut Tergugat III telah membeli sebidang tanah dari penggugat dan Turut Tergugat IV juga telah melakukan perjanjian sewamenyewa dengan penggugat, sehingga sudah sepatutnya gugatan dari penggugat ditolak atau tidak dapat diterima oleh majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

d) Gugatan Daluwarsa;

Bahwa dalil-dalil dari para penggugat, adalah menyatakan pada posita Nomor 2 yaitu (Alm) Madraf Yasin telah meninggal dunia tanggal 12 Agustus 1985, kemudian para penggugat mengajukan gugatan *a quo* didaftarkan gugatannya pada tanggal 09 September 2015, sehingga sudah 30 tahun telah berlalu, maka sejak terbukanya pewarisan baru diajukan gugatan *a quo*, sehingga berdasarkan pasal 834 *juncto* pasal 835 KUHPdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 408/K/SIP/1973 tanggal 9 Desember 1975, maka tuntutan yang diajukan yang diajukan oleh para Penggugat adalah sudah kadaluwarsa, sebagaimana yang disebutkan

Halaman 8 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung gugur karena kadaluwarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun”;

Bahwa kemudian para penggugat mengajukan gugatan *a quo* pada tanggal 7 September 2015 terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan 213/Pulo Ampel yang diterbitkan pada tanggal 3 Agustus 1977, sehingga sudah 38 tahun berlalu adalah tidakdibenarkan sebagaimana ketentuan yang diatur dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

Dalam hal suatu bidang tanah sudah terdaftar diterbitkan sertifikat secara sah atasnama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Oleh karena itu gugatan para Penggugat telah kadaluwarsa, sehingga gugatan para penggugat sudah sepatutnya ditolak dan tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Serang telah memberikan Putusan Nomor 62/Pdt.G/2015/PN Srg tanggal 28 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan Turut Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp3.252.000,00 (tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 108/PDT/2016/PT BTN tanggal 17 November 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding/Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 62/Pdt.G/2015/PN Srg. tanggal 28 April 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 9 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pembanding/Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan bahwa Pembanding/Penggugat adalah sebagai ahli waris dari almarhum Madraf yang berhak atas peninggalannya berupa :
Sebidang tanah darat Kohir C 1302, Persil 42 Kelas II Blok Pembukaan Desa Pulo Ampel, Kecamatan Bojonegara, Kawedanan Cilegon Kabupaten Serang seluas kurang lebih 49.570 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatasan dengan : Laut;
Sebelah Timur berbatasan dengan : Rafiudin Darman;
Sebelah Barat berbatasan dengan : Jandab Yasin;
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Raya;
3. Menyatakan akta jual beli tanggal 20 Oktober 1975 Nomor 570/Akta/1975 dan Jual beli Nomor 584/Akta/1975 yang dibuat oleh pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Bojonegara yang dijadikan dasar dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 213 tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut segala turutannya;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah membuat Sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 213 diatas tanah milik Penggugat tanpa seijin dan setahu Penggugat dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang ada sebagaimana diatur dalam PP 10 tahun 1961 *juncto* PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan SHM Nomor 213 yang tercatat atas nama Hadi Yusman tidak sah, tidak berlaku, cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut segala turutannya;
6. Menghukum para Turut Terbanding/para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk kepada putusan ini;
7. Menolak gugatan Pembanding/Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Terbanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 2 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14

Halaman 10 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 62/Pdt.G/2015/PN Srg yang dibuat oleh

Panitera Pengadilan Negeri Serang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 23 Mei 2017, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 5 Juni 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan.

Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat keberatan dengan pertimbangan yang digunakan oleh Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara perdata Nomor 108/PDT/2016/PT BTN tertanggal 17 November 2016 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Banten sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut sebagaimana pada halaman 4 Putusan Pengadilan Tinggi Banten yang menyatakan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsi maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Serang Nomor 62/Pdt.G/2015/PN Srg pada tanggal 28 April 2016 adalah tepat dan pertama sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri maka Putusan Pengadilan tingkat pertama dalam hal eksepsi dapat dipertahankan dan harus dikuatkan.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan sebagai berikut :

"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan :

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup”.

Oleh karena, putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 108/Pdt/2016/PT BTN tertanggal 17 November 2016, yang hanya mengambil pertimbangan Pengadilan negeri tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Serang tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan.

2. Kompetensi Absolut

Bahwa dalil-dalil dari Termohon kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat baik diuraikan dalam posita dan petitum gugatannya adalah mempersoalkan dan meminta pembatalan sertifikat SHM Nomor 202 dan SHM Nomor 213 milik Pemohon kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat.

Bahwa kewenangan menerbitkan sertifikat diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 tahun 2013 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah. Kewenangan penerbitan sertifikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III Pasal 3 dan 4.

Bahwa sementara pada Pasal 12 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 tahun 2013 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah disebutkan:

“Badan pertanahan nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum”.

Oleh Karena sertifikat merupakan produk keputusan yang penerbitannya merupakan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Agraria seperti ketentuan dalam pasal 1 (3) UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan:

“KTUN adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Bahwa dalam Pasal 1 angka 4 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986, “sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan

Halaman 12 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa

kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986, “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”.

Bahwa ketentuan Pasal 53 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 yang menyebutkan:

“Seseorang 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 keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah dan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan rehabilitasi.

Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dalam kewenangan mengadili merupakan wewenang Pengadilan tata usaha negara dan yang berwenang memutuskan sertifikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan tata usaha negara.

Oleh Karena itu, seharusnya Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

3. Mengenai Gugatan Kurang Pihak/Tidak Lengkap

Bahwa pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat tidak sepakat dengan pertimbangan majelis-majelis hakim Pengadilan Tinggi yang dalam pertimbangannya hanya mengambil alih pertimbangan majelis hakim tingkat Pertama tanpa memberikan dasar serta alasan yang jelas sementara nyata dalam gugatannya Termohon Kasasi/dahulu Pemanding/Penggugat adalah kurang Pihak. Dalam pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 20 dinyatakan:

“menimbang bahwa merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang akan didudukkan sebagai pihak dalam gugatannya sehingga eksepsi tersebut patut dinyatakan ditolak”;

Bahwa adapun uraian-uraian dari gugatan kurang pihak /tidak lengkap dalam gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pemanding/Penggugat adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam membuat pertimbangan hukumnya *Judex Facti* tidak mempertimbangkan fakta hukum bahwa dalam Gugatan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat tidak menarik Camat Kecamatan Bojonegara (PPAT pada saat itu) sebagai Tergugat, sementara Pihak Termohon Kasasi/dahulu Pemanding/Penggugat jelas menyatakannya



putusan.mahkamahagung.go.id
Bojonegara sebagai camat Kecamatan Pulo Ampel sebagai pihak yang mengesahkan perjanjian Akta jual beli objek sengketa dalam perkara *a quo*.

- b. Bahwa dalam gugatannya, Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat dalam dalil posita dan petitumnya menyebutkan dan meminta akta jual beli Nomor 584/AKTA/1975 dan SHM 213 milik Pemohon Kasasi (yang diperolehnya dari sebab jual beli dari seseorang bernama Dulwahid) untuk dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat berikut segala turutannya. Sehingga dengan demikian, sudah seharusnya Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat mengikut sertakan Dulwahid dalam gugatannya sebagai pihak Tergugat.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663k/Sip/1972 tanggal 1 agustus 1973 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1038K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, yang menyatakan :

“Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai barang akan tetapi demi formalitas Gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum tunduk dan taat pada putusan hakim perdata”.

Oleh karena gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi /dahulu Pembanding/Penggugat tidak menyertakan Camat Bojonegara dan Dulwahid sebagai pihak Tergugat dalam gugatannya sementara dalam posita dan petitumnya jelas dinyatakan serta dimintakan suatu putusan majelis hakim, maka dengan demikian sudah tentu gugatan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat tersebut kurang pihak/tidak lengkap dan oleh karenanya gugatan patut dikatakan tidak dapat diterima.

4. Gugatan *Obscur Libel* (Kabur/tidak jelas)

Bahwa Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat menyatakan dengan tegas dalam posita gugatannya dan menuntut jelas objek perkara dalam SHM Nomor 213 milik Termohon Kasasi yang mana letaknya adalah di Kohir C 696 Persil 42. S.III bukanlah terletak di Kohir C 1302 Persil 42 S.II Blok Pembukaan Desa Pulo Ampel, Kecamatan Bojonegara, Kawedanan Cilegon, Kabupaten Serang, Provinsi Banten sebagaimana lokasi asal tanah milik Madraf (orang tua dari Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat sebelum dijual keseluruhannya kepada Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat). Dengan mencantumkan dan memintakan putusan hukum kepada majelis hakim Pengadilan dalam gugatan perkara *a quo* maka nyata tidak ada hubungannya secara hukum baik dari segi letak/lokasi maupun dari hubungan hukum lainnya dengan



putusan.mahkamahagung.go.id benda tidak bergerak yang mana jelas alamat keberadaannya, sudah seharusnya panggilan atau pemberitahuan pengadilan tersebut disampaikan oleh jurusita Pengadilan pada alamat Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat dimana benda tidak bergerak tersebut berada atau bilamana tidak dijumpainya maka panggilan ataupun pemberitahuan pengadilan dapat disampaikan kepada Kepala Desa/Kepala Lurah setempat. Dengan demikian panggilan ataupun pemberitahuan pengadilan baru dapat dikatakan sah dan patut.

2. Perihal Salah Menerapkan Aturan Atau Melanggar Aturan Hukum Yang Berlaku

Bahwa majelis hakim *Judex Facti* dalam petitum yang diambilnya sendiri, halaman 21 menyatakan sebagai berikut:

“Menyatakan bahwa Pembanding /Penggugat adalah sebagai ahli waris dari almarhum Madraf yang berhak atas peninggalannya berupa sebidang tanah darat Kohir C 1302, Persil 42 Kelas II Blok Pembukaan Desa Pulo Ampel, Kecamatan Bojonegara, Kawedanan Cilegon Kabupaten Serang seluas kurang lebih 49.950 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan Laut;

Sebelah Timur berbatasan dengan Rafiudin Darman;

Sebelah Barat berbatasan dengan Jandab Yasin;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;

Kekeliruan penerapan aturan hukum dalam perkara *a quo* yang mana dapat dilihat dari 2 (dua) hal sebagai berikut:

2.1 Objek Sengketa Kepemilikan

Bahwa majelis hakim *Judex Facti* tingkat banding tidak mencermati alat bukti yuridis maupun fakta hukum yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat yang mana hal ini menyebabkan majelis hakim tingkat banding salah memutus perkara *a quo*. Berikut uraian mengenai alat bukti yuridis dan fakta-fakta hukum yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat sehingga berakibat gugatan Termohon Kasasi seharusnya ditolak:

2.1.1 Alat bukti berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan daerah (IPEDA) tahun 1974 Nomor 1302 yang diberi tanda P-7 atas nama Madraf Yasin adalah Tidak Sesuai Dengan Girik dan Buku Letter C Desa.

Bahwa IPEDA yang diajukan sebagai alat bukti kepemilikan satu-satunya yang diberi tanda P-7 tersebut tidaklah sama dengan IPEDA sebagaimana aslinya yang ada pada girik dan buku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
juga digunakan dengan IPEDA asli sebagaimana yang terdapat dan tercatat di buku letter C kantor kelurahan Desa Pulo Ampel. Pemalsuan tersebut meliputi keseluruhan isi catatan luas objek tanah dalam IPEDA dan tanggal dikeluarkannya/ditandatanganinya IPEDA tersebut. Uraian luasan tanah dalam IPEDA/bukti P-7 adalah hanya 1.017 m², sementara tanggal dikeluarkannya/ ditandatangani IPEDA/bukti P-7 pada tanggal 13/11/1974 sedang IPEDA yang tercatat di kelurahan tanggal ditandatangani dan dikeluarkannya tertanggal 27/5/ 1974 .

Bahwa seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan majelis hakim *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama yang menyatakan bahwa surat luran Ketetapan Pembangunan daerah tersebut adalah bukti iuran pembayaran pajak dan bukan bukti kepemilikan. Hal ini juag didasarkan pada yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34/Sip/1960 tanggal 10 Februari 1960 menyatakan:

“surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk tersebut hanya merupakan tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”.

Sementara mengenai bukti kepemilikan hak milik hak atas tanah yang diakui oleh undang-undang adalah sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 19 bagian II tentang pendaftaran tanah dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang pada intinya menyatakan untuk menjamin kepastian hukum maka diadakan pendaftaran tanah (selanjutnya diatur dengan peraturan pemerintah) yang meliputi pengukuran, perpetaan, buku tanah, pendaftaran hak-hak dan peralihan hak-hak tersebut serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian selain IPEDA yang dijadikan alat bukti oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Pengugat adalah Palsu, IPEDA hanya merupakan bukti bayar pajak dan bukan bukti kepemilikan serta mengenai bukti kepemilikan yang kuat adalah berupa sertifikat. Oleh karenanya sudah jelas Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat yang memiliki bukti kepemilikan sertifikat hak milik adalah pemilik objek dalam perkara *a quo*.

Halaman 17 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



Gugatan dalam Bentuk Apapun.

Bahwa Termohon Kasasi/dahulu Pembanding /Penggugat juga memberikan alat bukti surat keterangan kematian Madraf Nomor 06/DS/186/1986, yang diberi tanda P-2. Bahwa berdasarkan surat keterangan kematian tersebut maka seharusnya dalam pertimbangannya, majelis hakim Pengadilan Tinggi juga sependapat dengan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Serang yang mempertimbangkan bahwa bilamana Madraf Yasin telah meninggal pada tanggal 12 Agustus 1985 artinya saat sertifikat hak milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dalam perkara *a quo* terbit, Madraf sebagai orang tua dari Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai penjual objek dalam SHM 202 pada saat itu masih hidup dan selama kurang lebih 10 tahun sejak terbitnya sertifikat hingga Madraf meninggal, tidak ada yang mempersoalkan lahan tersebut baik dari ahli warisnya maupun pihak lain hingga adanya gugatan dalam perkara *a quo*. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 (2) bagian keempat mengenai penerbitan Sertifikat Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pendaftaran Tanah :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat”,

Sehingga dengan adanya ketentuan tersebut dalam Pasal 32 (2) PP Nomor 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, terhadap lahan sertifikat hak milik yang dikuasai lebih dari 30 tahun sejak diterbitkannya sertifikat dengan catatan tidak pernah ada yang mempersoalkan atau menggugat tentunya tidak dapat dimintakan kembali pelaksanaannya penuntutannya.

2.1.3 Objek Gugatan adalah Tidak Relevan/Tidak memiliki Hubungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai dalil posita dan petitumnya, Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat memintakan putusan kepada majelis hakim *Judex Facti* untuk membatalkan baik akta jual beli maupun sertifikat milik Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat dalam SHM 213. Sementara itu, dalam data yuridis akta jual beli dan sebab dalam perolehan hak yang ada dalam buku tanah/sertifikat sebagaimana yang telah diajukan kedepan persidangan oleh turut termohon Kasasi/dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat V, sebab perolehan hak tersebut adalah jual beli dari Dulwahid sebagai penjual dengan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat sebagai pembeli, yang memiliki letak/posisi di Kohir C 696 Persil 42. S.III bukanlah terletak di Kohir C 1302 Persil 42 S.II Blok Pembukaan Desa Pulo Ampel, Kecamatan Bojonegara, Kawedanan Cilegon, Kabupaten Serang, Provinsi Banten sebagaimana lokasi asal tanah milik Madraf (orang tua dari Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat sebelum dijual keseluruhannya kepada Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat). Oleh karena itu, nyata bahwa Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat tidak relevan atau tidak ada kaitannya dengan menggugat objek tanah yang mana tidak memiliki hubungan hukum apapun dengannya.

2.2 Pertentangan Pertimbangan Hukum Majelis Yang Berlawanan

Bahwa seperti dasar hukum yang diuraikan sebelumnya diatas, IPEDA bukanlah bukti kepemilikan atas tanah dan terlebih IPEDA yang digunakan adalah tidak sesuai dengan girik maupun buku letter C yang tercatat di Desa Pulo Ampel, hal mana selanjutnya adalah tidaklah perlu dibuktikan lebih lanjut. Akan tetapi hanya untuk mengetahui bahwa ada pertentangan dalam pertimbangan majelis hakim *Judex Facti* pengadilan Tinggi maka Pemohon akan uraikan mengenai adanya pertentangan pertimbangan yang kemudian mengakibatkan kekeliruan dalam penerapan hukum dalam putusan majelis hakim *Judex Facti* tingkat Tinggi. Bahwa dalam pertimbangannya majelis hakim Tingkat Tinggi, menyatakan mengabulkan permohonan dari Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat sebagai ahli waris Madraf dengan luasan lahan sebesar kurang lebih 49.570 m² sementara satu-satunya dasar kepemilikan berupa IPEDA yang tidak sesuai girik aslinya yang terdapat pada Desa yang diajukan sebagai alat bukti dalam

Halaman 19 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan catatan asal perolehan hak yang tidak jelas dari hak tanah milik siapa. Sehingga bagaimana mungkin majelis hakim pengadilan Tinggi memiliki dasar memutus luasan objek perkara *a quo* sehingga nilainya mencapai 49.570 m².

Bahwa pertimbangan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tingkat Tinggi terlihat dari pertimbangan majelis hakim *Judex Facti* pada halaman 17 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian bukti surat yang diajukan Turut Terbanding V/ Turut Tergugat V sebagaimana tersebut diatas (surat bukti yang diberi tanda TT.V.11 s/d TT.V.16) maka telah nyata bahwa terbitnya sertifikat hak milik /Buku tanah Nomor 202 (surat bukti yang diberi tanda TT.V.11) dan 213 (surat bukti yang diberi tanda TT.14 atas nama Hadi Yusman (Terbanding/Tergugat) adalah tidak bersesuaian dalam hal luas, letak dan dasar perubahan akta jual beli yang dimohonkan oleh Hadi Yusman (Terbanding/Tergugat) dan oleh karena itu sertifikat Hak Milik /buku tanah Hak milik Nomor 202 (surat bukti yang diberi tanda TT.V.11) maupun terbitnya Sertifikat Hak milik buku tanah Nomor:213 yang diberi tanda TT.V.14) nyata bertentangan dengan hak dan kepentingan serta merugikan pihak Madarf Yasin atau ahli warisnya”.

Bahwa jika diperhatikan dalam pertimbangannya tersebut di atas, bagaimana mungkin majelis hakim dapat mempersoalkan ketidaksesuaian luas, letak dan dasar perubahan dalam akte jual beli milik Termohon Kasasi /dahulu Terbanding/Tergugat dalam perkara *a quo* .Sementara apa yang telah yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat sudah berdasarkan Akte Jual beli yang sah di depan pejabat PPAT (Camat Kecamatan Bojonegara) serta telah dilakukan pendaftaran tanah dan melalui pengukuran (sesuai gambar situasi) ,pemetaan sehingga memperoleh luasan dari pengukuran sebenarnya di lapangan yang kemudian dicatitkan dalam buku tanah sedangkan dasar bukti IPEDA/girik yang tidak sama dengan yang tercatat pada girik dan buku letter C desa yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat, hanya memiliki luas lahan hanya 1017 m² kemudian dikabulkan gugatannya dan berhak atas lahan seluas 49.950 m². Hal ini tentunya menjadi pertentangan bagi pertimbangan Majelis Hakim pengadilan tingkat tinggi. Seharusnya majelis hakim dalam pertimbangan dapat mempertimbangkan dengan sehingga putusannya tidak bertentangan satu dengan lainnya.

Halaman 20 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alat bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat adalah akta jual beli termaksud yakni berdasarkan akta Nomor 570/AKTA/1975 dengan luas 7.850 m² dari Madraf selaku penjual dan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat sebagai Pembeli. Dasar perbedaan dalam akta jual beli tentunya tidak kemudian menjadi suatu perbuatan melawan hukum bila kemudian tidak sesuai dengan hasil pengukuran di lapangan pada saat dilakukannya pengukuran oleh pihak Badan Pertanahan Nasional. Tentunya yang dijadikan tolak ukur sebenarnya dalam pencatatan luas tetaplah hasil pengukuran yang dilakukan oleh badan pertanahan nasional berdasarkan data real/nyata yang didapat pada saat pengukuran, saksi-saksi yang ada, perpetaan, yang mana kemudian akan dicatatkan dalam surat ukur dan buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Selain itu bahwa penerbitan sertifikat milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat sejak diterbitkan (lebih dari 30 tahun sejak meninggalnya penjual asal tanah) tidak pernah ada yang mengajukan keberatan/gugatan dalam bentuk apapun hingga adanya gugatan dari perkara *a quo*.

Bahwa lokasi yang menjadi objek perkara *a quo* memiliki telah sesuai dengan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh pengadilan (pada halaman 19 Putusan Pengadilan Negeri Serang) yang mana batas-batas hasil pemeriksaan tersebut tidak disanggah dan diakui oleh Termohon kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat.

2.3 Alat Bukti Yang Diberi Tanda P-8 Dan P-9 Adalah Janggal

Alat bukti surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat tersebut berupa Surat Keterangan Team Pertanahan PT Nugra Santana (Holding) Nomor SP: 019/TP/IV/2003 tertanggal 13 April 2003 yang diberi tanda Bukti P-8 adalah menggunakan tandatangan diatas materai yang bukan dikeluarkan pada sekitar tahun 2003, melainkan materai tersebut dikeluarkan antara periode tahun 2015-2017. Sehingga dengan kejanggalan ini maka tentunya surat bukti tersebut adalah dibuat seolah-olah asli.

Selain itu, alat bukti surat yang janggal adalah berupa Surat Keterangan PM Sitindjak tertanggal 15 April 2003 yang dalam daftar bukti diberi tanda P-9 tetapi dibuat dengan menggunakan materai yang dikeluarkan pada periode tahun 2015-2017, serta nama penandatanganan adalah P.M Sitandak bukan P.M Sitindjak. Kejanggalan tersebut tentunya dikarenakan surat tersebut dibuat seolah-olah asli.

3. Pertimbangan Majelis Hakim Tanpa Didasari Pertimbangan Hukum Yang Jelas

Halaman 21 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id, cacat, dan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Petitem angka 3

"Menyatakan akta jual beli tanggal 20 Oktober 1975 Nomor 570 /Akta/1975 dan Akta Jual beli Nomor 584/Akta/1975 yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah Camat Kecamatan Bojonegara yang dijadikan dasar dalam penerbitan SHM Nomor 202 dan SHM Nomor 213 tidak sah, cacat, dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut segala turunannya;

Bahwa majelis hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan dan putusan yang membatalkan akta jual beli Nomor 570/AKTA/1975 dan akta jual beli Nomor 584/AKTA/1975, keduanya milik Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat adalah suatu hal yang tidak memiliki dasar secara hukum.

Bahwa dasar dari pembuatan akta jual beli adalah suatu kesepakatan para pihak. Sementara kesepakatan yang diatur dalam KUHPerdara meliputi perikatan dan perjanjian yang mana dalam suatu perjanjian memiliki 3 asas yakni konsensualisme, kebebasan berkontrak dan *pacta sunt servanda* sebagaimana dalam Pasal 1338 (2) KUHPerdara, "satu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan sepakat kedua belah pihak, atau oleh karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu". Sehingga asas itu menyatakan perjanjian harus dipenuhi sebagai undang-undang bagi yang membuatnya kecuali apabila para pihak sepakat tidak memenuhi perjanjian tersebut. Hanya yang dapat membatalkan perjanjian adalah sebagaimana tertuang dalam Pasal 1337 KUHPerdara yang mana perjanjian tidak boleh melanggar nilai-nilai, norma dan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Bahwa dengan terpenuhinya dasar dari jual beli yakni perjanjian itu sendiri sudah sesuai dengan apa yang diatur dalam syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, maka kemudian dilakukan dengan mendaftarkan tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 yang sekarang telah diubah dengan ketentuan PP Nomor 37 tahun 1997.

Ketentuan yang pada saat diadakannya akta jual beli, Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961:

Dengan demikian maka akta jual beli Nomor 570/akta/1975 dan Nomor 584/akta/1975 telah dilakukan secara sah sehingga karenanya maka memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak, memberikan hak

Halaman 22 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



adalah keliru.

Didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat beberapa unsur yaitu meliputi:

- a. Adanya perbuatan/kelalaian;
- b. Melanggar Hukum;
- c. Kerugian;
- d. Kesalahan;

Bahwa ditambah 2 (dua) unsur didalam yurisprudensi:

1. Kausalitas, bahwa perbuatan itu harus condition sine qua non dari kerugian dan bahwa kerugian itu harus adekuat.
2. Schutznorm theory, yang menyatakan bahwa seseorang pelaku PMH hanya wajib mengganti kerugian, apabila kaidah yang dilanggar itu bertujuan untuk melindungi kepentingan orang yang dirugikan.

Dalam terpenuhinya suatu tindakan dikatakan melawan hukum yakni bilamana unsur-unsur pasal yang meliputi: Perbuatan /kelalaian, melawan hukum, kerugian, kesalahan, kausalitas, dan schutznorm theory tersebut dipenuhi secara kumulatif sehingga dengan tidak terpenuhinya salah satu dari unsur tersebut maka gugatan melawan hukum tidak dapat terbukti. Didalam perkara *a quo*, unsur melawan hukum, unsur kerugian, dan unsur kausalitas tidak terpenuhi;

Ad.1. Perbuatan Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat tidak memebuhi unsur melawan hukum

- a. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka apa yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat adalah telah memenuhi prosedur dan tahapan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat melakukan transaksi jual beli dengan Madraf Yasin sesuai dengan akta jual beli Nomor 570/Akta/1975 atas dasar terbitnya sertifikat hak milik Nomor 202 dihadapan petugas pembuat akta tanah (pada saat itu Camat Pulo Ampel) pada tanggal 20 Oktober 1975 yang berasal dari hak milik Kohir 1302, Nama jalan/Persil Nomor 42/II/S Desa Pulo Ampel/Persil Nomor 42/II/S Kecamatan Bojonegara sesuai dengan ketentuan pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah yang kini telah diubah berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1997. Kemudian dilakukan pendaftaran tanah oleh pejabat badan pertanahan nasional yang meliputi pengukuran, pemetaan dan pencatatan dalam buku tanah. Sebagaimana dalam buku tanah bahwa dengan pendaftaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
tanggal 9 April 2018 luas 23.950 m² semula atas nama Madraf Yasin (dicoret berubah sebab jual beli menjadi atas nama Hadi Yusman). Sehingga demikian sebab perolehan hak atas tanah dan penyertifikatan sesuai dengan hukum dan tidak melawan hukum.

- b. Bahwa berdasarkan undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, ketentuan Pasal 19 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum maka diadakan pendafaran tanah yang meliputi pengukuran, perpetaan, buku tanah, pendaftaran tanah hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Bahwa begitu pula dasar terbitnya SHM 213 dari akta jual beli dengan Nomor 584/Akta/1975 sesuai dengan ketentuan hukum, namun demikian seharusnya Termohon Kasasi/dahulu Pemanding/Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk menggugat objek SHM 213 yang mana objek dan letaknya bukan berasal dari dasar objek gugatan Termohon Kasasi/dahulu Pemanding/Penggugat. SHM 213 perolehan haknya berdasarkan jual beli dari nama pemegang hak sebelumnya yaitu Dulwahid kemudian (dicoret berubah sebab jual beli menjadi atas nama Hadi Yusman) yang terletak di Kohir C 696 S.III.

Dapat disimpulkan bahwa proses penerbitan sertifikat sudah dilakukan dengan tahapan-tahapan yang secara administratif benar /berdasarkan aturan yang berlaku sehingga penerbitan sertifikat SHM 202 dan SHM 213 bukanlah perbuatan melawan hukum.

Bahwa majelis hakim tingkat pertama telah memerintahkan pemeriksaan setempat yang mana letak dari keberadaan objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah telah sesuai dengan keterangan dalam akta jual beli dan buku tanah milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat, yang mana mengenai batas-batas pada pemeriksaan setempat diakui dan tidak ada sanggahan dari Termohon kasasi/dahulu Pemanding/Penggugat.

Ad.2. Perbuatan Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat tidak memenuhi unsur kerugian

Bahwa sesuai dengan bukti yang ada berdasarkan akta jual-beli Nomor 570/AKTA/1975, bahwa jual beli antara Madraf sebagai penjual dan Pemohon Kasasi /dahulu Tergugat adalah sesuai dengan prosedur dan dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (Camat) Bojonegara sehingga dengan demikian semua yang dilakukan atas jual beli tersebut

Halaman 25 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. bahwa yang menjadi objek dalam keputusan yang dimaksud diatas

adalah "sertifikat" merupakan suatu produk Keputusan.

Bahwa ketentuan mengenai sertifikat dapat ditemukan dalam beberapa peraturan dibawah ini:

Bahwa mengenai sertifikat, dijelaskan seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan:

"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".

Adanya PP Nomor 24 tahun 2007 adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah yakni untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Sementara sertifikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah: "sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan".

Bahwa kewenangan menerbitkan sertifikat diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 tahun 2013 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah. Kewenangan penerbitan sertifikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III Pasal 3 dan 4.

Bahwa sementara pada pasal 12 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 2 tahun 2013 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah disebutkan:

"Badan pertanahan nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum".

Dengan demikian jelas bahwa sertifikat merupakan produk keputusan yang penerbitannya merupakan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Agraria.

6.2 Bahwa sertifikat hak milik tersebut adalah produk dari Keputusan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan berdasarkan Pasal 9(3) Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang

Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan:

“KTUN adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Ad. Penetapan Tertulis

Bahwa disebutkan peraturan kepala BPN Nomor 2 tahun 2003 disebutkan mengenai penerbitan sertifikat yang diberikan dengan keputusan.

Ad. Dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara

Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 disebutkan mengenai “Badan atau PejabatTata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Hal ini merupakan kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan dan wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan ketentuan dari UUPA, PP Nomor 24 tahun1997 dan peraturan Kepala BPN Nomor 2 tahun 2003.

Ad. Berupa tindakan hukum yang konkrit, individual dan final-

- Bahwa konkrit mengandung pengertian tindakan yang jelas dalam hal ini adalah tindakan pemerintah untk memberikan hak kepada pemegang tanah.
- Bahwa individual mengandung pengertian KTUN tidak bersifat umum dan berlaku pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut dalam hal penerbitan sertifikat hanya berlaku bagi pihak yang namanya tertera dalam sertifikat.
- Final mengandung makna KTUN adalah keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan lahir berdasarkan KTUN tersebut.

Ad. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata

- Tindakan hukum yang dilakukan oleh badan atau Pejabat TUN melalui penetapan Tertulis menimbulkan perubahan dalam situasi hukum yang ada pada seseorang atau badan hukum antara lain seperti melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum. Dalam hal ini penerbitan sertifikat melahirkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertifikat.

Bahwa dalam Pasal 1 angka 4 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986,

“sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau

Halaman 28 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dikeluarkannya gugusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan Pasal 47 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986, “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”.

Ketentuan Pasal 53 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 yang menyebutkan: “Seseorang 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 keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah dan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan rehabilitasi.

Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dalam kewenangan mengadili merupakan wewenang Pengadilan tata usaha negara dan yang berwenang memutuskan sertifikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan tata usaha negara.

Dalam Yurisprudensi Terkait Dapat Dilihat :

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976: “Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan pengadilan”.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981: “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan instansi lain”.

Dengan demikian maka Pengadilan Tinggi Banten tidak berwenang menyatakan sertifikat hak atas tanah tidak sah dan atau membatalkan sertifikat hak atas tanah, karena hal tersebut adalah kewenangan Pengadilan tata usaha negara.

Dengan demikian, maka telah terbukti bahwa objek sengketa adalah milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Tergugat dan pembuatan akta Nomor 570/AKTA/1975 dan Nomor 584/AKTA/1975 yang menjadi dasar terbitnya SHM 202 dan 213, bukanlah perbuatan melawan hukum serta nyata apa yang dimasukkan dalam alat bukti surat oleh Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat diantaranya adalah tidak sesuai aslinya/keasliannya diragukan dan selebihnya tidak dapat membuktikan kepemilikan apapun atas tanah yang memang sudah menjadi hak milik secara sah yang diperoleh oleh sebab jual beli yang didasarkan dan tunduk kepada peraturan-perundang undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa gugatan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 27 Maret 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 5 Juni 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten, ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa untuk dapat diterima suatu gugatan maka Penggugat harus menarik pihak-pihak yang terlibat secara langsung dengan pokok perkara;
- Dalam perkara *a quo* terbukti bahwa bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 202 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 203 keduanya atas nama Tergugat, memuat luas tanah yang tidak sama dengan luas tanah yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 570 dan Akta Jual Beli Nomor 584 sebagai dasar peralihan hak menjadi atas nama Tergugat, sehingga untuk terangnya perkara maka kantor pertanahan penerbit sertifikat dan PPAT pembuat Akta Jual Beli Nomor 570 dan Nomor 584 tidak cukup ditarik sebagai Turut Tergugat tetapi harus ditarik sebagai Tergugat;
- Bahwa karena pihak-pihak dimaksud tidak didudukkan sebagai Tergugat maka gugatan Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah tidak sempurna sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi HADI YUSMAN dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 108/PDT/2016/PT BTN tanggal 17 November 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 62/Pdt.G/2015/PN Srg tanggal 28 April 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 30 dari 32 hal. Put. Nomor 2681 K/Pdt/2017



- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 108/PDT/2016/PT BTN tanggal 17 November 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 62/Pdt.G/2015/PN Srg tanggal 28 April 2016;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 14 Desember 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001