



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H   A G U N G**

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

HJ. ILAH ROHILAH, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan PNS, bertempat tinggal di Komplek Pasir Indah Rt. 01, Rw. 08, No. 11B, Kelurahan Kaligandu, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. ANWAR SUPENA, SH., 2. HERMAWANTO, SH., 3. KUDIN, SH., kesemuanya adalah kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pengacara/Advokat pada Kantor Anwar Supena, SH. & Rekan, berkantor di Jalan Raya Serang, Jakarta, KM. 12, No. 68, Sentul-Kragilan, Serang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2009;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding.

m e l a w a n :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERANG, berkedudukan Jalan Letnan. Jidun No. 5, Kota Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. H. MARIMIN, SH., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kabupaten Serang, 2. H. SURYANA AB, SH.,MH., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, 3. MARWAN, SH., Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, 4. HERRY TRI CAHYONO, SH., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2010;
- 2.- HJ. KULSUM BINTI H. SOLEH WAHAB, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu rumah tangga, beralamat di Komplek Ciceri Indah Rt. 004/011 Sumur Pecung Serang, Banten;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- DJUARIAH BINTI H. SOLEH WAHAB, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu rumah tangga, beralamat di Komplek Kodau V No. 5 Rt. 02, Rw. 02, Kelurahan Jati Mekar, Kecamatan Jati Asih, Bekasi;
- MOHAMAD NASIR BINTI H.M. MUCHSIN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Dewi Sartika E 13 Ciceri Indah Rt. 001/011, Sumur Pecung Serang, Banten, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. ZULKIFLI SYUKUR, SH., 2. YUYUN WAHYUNIATI, SH., 3. ISTOHARI, SH., 4. HERWANTO, SH., 5. SUPRIYONO, SH., Advokat dan Pengacara, beralamat di Graha Kogas Mampang, Lantai Dasar, Jalan Kapten Tendean No. 9-B Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 10 November 2010;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat dan Para Tergugat Intervensi/Pembanding I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Para Tergugat Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

## **I. OBYEK SENGKETA :**

Surat Keputusan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang berupa Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1205 M2, atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba ;

## **II. DASAR DAN ALASAN GUGATAN :**

1. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1205 M2., atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang

Hal. 2 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";*

2. Bahwa dengan diterbitkannya Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1205 M2., atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba sangatlah merugikan Penggugat karena penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut berada di lokasi tanah milik Penggugat yaitu

- Sertifikat Hak Milik No.461/Lontar Baru, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1994 Nomor 6673/1994 seluas 392 M2 ;
- Sertifikat Hak Milik No.462/Lontar Baru, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1994 Nomor 6672/1994 seluas 460 M2 ;
- Sertifikat Hak Milik No.463/Lontar Baru, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1994 Nomor 6671/1994 seluas 390 M2 ;

Sehingga dengan demikian Surat Keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

*"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 agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi"*

3. Bahwa Penggugat mengetahui adanya obyek sengketa yaitu pada saat Penggugat bertanya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Tergugat) tentang tanah milik Penggugat dan selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Tergugat) telah mengeluarkan Surat Keterangan tertanggal 18 Agustus 2009 yang pada intinya bahwa diatas tanah milik Penggugat selain terdapat Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat telah terdapat pula Sertifikat Hak Milik

Hal. 3 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi obyek sengketa, sedangkan gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 7 Oktober 2009, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya obyek sengketa sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

4. Bahwa dengan diterbitkannya Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1205 M2, atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba telah bertentangan dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 24 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

*“untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”.*

Bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sudah jelas bahwa wewenang yang diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah wajib dibuktikan dengan alat-alat bukti secara tertulis. Sedangkan dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1205 M2., atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba, Tergugat tidak memperhatikan dan tidak mengecek kebenaran bukti-bukti tertulis sehingga terdapat kejanggalan-kejanggalan sebagai berikut :

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru letaknya di Desa Lontar Baru, sedangkan Surat Ketetapan luran Pembangunan

Hal. 4 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah tahun 1977 atas nama Saebah, dalam C No. 2290 Persil 68a, S.I, Luas 0,108 M2, Letaknya di Desa Kagungan ;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru, Luasnya 1205 M2, pecahan dari SHM dari No.106, akan tetapi dalam Sertifikat Induk tidak ada Luasnya ;
- Bahwa dalam Buku Tanah Hak Milik No.106/Kagungan, Dalam Kolom Pendaftaran Pertama nama Pemegang Hak H. Saebah Binti Mudjtaba, dalam Kolom Penunjukan didasari atas Akta Jual Beli tanggal 19 April 1965 No.17-1965 dan Kikitiir No.450, tetapi dalam Warkah tersebut dilampiri Akta Hibah No.17-1965, dengan perbedaan antara Akta Jual Beli dengan Akta Hibah sangat Jauh berbeda ;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru tidak dilengkapi dengan surat-surat :
  1. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar Baru dan diketahui oleh Camat Serang ;
  2. Surat Keterangan dari Lurah Lontar Baru yang diketahui oleh Camat Serang berdasarkan Pasal 3, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962 ;
  3. Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat, yaitu Surat Lurah Lontar Baru, dan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang Menurut Pasal 18,25,26, dan 27 PP.10-1961;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru dengan Luas 1205 M2 berdasarkan riwayat tanah di Kelurahan Lontar Baru, tidak tercatat dalam Buku C Desa/Kelurahan Lontar Baru ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti bahwa Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1205 M2, atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat telah menggunakan wewenangnya tanpa memperhatikan dan tanpa melakukan pengecekan terhadap bukti-bukti tertulis yang wajib diperiksa oleh Tergugat sebelum menerbitkan Sertifikat Hak Milik dan perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), sehingga dengan demikian Surat Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa

Hal. 5 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

Pasal 53 ayat (2) : Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam 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“;

5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1205 M2., atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba didasari atas Akta Jual Beli tanggal 19 April 1965 No.17-1965 dan Kikitr No.450, sedangkan dalam Buku Tanah Hak Milik No.106/Kagungan dilampiri Akta Hibah No.17-1965, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Otonom (Taktakan) ;
- Sebelah Selatan : Jalan Komalaka ;
- Sebelah Timur : Tanah Darat Kijai Djamhari ;
- Sebelah Barat : Tanah Darat H. Achmad ;

6. Bahwa tanah sebagaimana pada point 5 tersebut diatas terdapat pula 3 (tiga) sertifikat atas nama Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik No.461/Lontar Baru, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1994 No. 6673/1994 seluas 392 M2 dari lis Suneti sebagai penjual berdasarkan Akta Jual Beli No.189/2007, tanggal 12 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Arjamalis Roswar, SH. beralih ke atas nama Hj. Ilah Rohilah (Penggugat) sebagai pembeli ;
- Sertifikat Hak Milik No.462/Lontar Baru, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1994 Nomor 6672/1994 seluas 460 M2 dari :
  - 1). Hj. lis Suneti ;
  - 2). Maya Puspita Sari ;
  - 3). Handra Adi Wangsa ;
  - 4). Ane Ratna Laras ;
  - 5). Intan Sari Yuliani, sebagai Penjual ;

Hal. 6 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Akta Jual Beli No.194/2007, tanggal 13 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Arjamalis Roswar, SH., beralih ke atas nama Hj. Ilah Rohilah (Penggugat) sebagai Pembeli ;

- Sertifikat Hak Milik No.463/Lontar Baru, Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1994 Nomor 6671/1994 seluas 390 M2 dari lis Suneti sebagai Penjual Berdasarkan Akta Jual Beli No.195/2007, tanggal 14 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Arjamalis Roswar, SH, beralih ke atas nama Hj. Ilah Rohilah (Penggugat) sebagai Pembeli;

7. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat No. 461, 462 dan 463 Diterbitkan Pada Tanggal 23 Juni 1994 berdasarkan Kohir C 812, Persil 66 b, D II Tertulis atas nama Haji Ahmad Zamzani Jamhari dengan perincian sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik No.461/Lontar Baru, seluas 392 M2. telah beralih haknya pada tanggal 23 Juni 1994, dari Haji Ahmad Zamzani Jamhari berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:1474/AJB/IX/1993, tanggal 04 November 1993 dihadapan PPAT Sementara Drs. H. Haryoto AS ke atas nama Ratu lis Suneti;
- Sertifikat Hak Milik No. 462/Lontar Baru, seluas 460 M2 telah beralih haknya pada tanggal 23 Juni 1994, dari Haji Ahmad Zamzani Jamhari berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1472/AJB/IX/1993, tanggal 04 November 1993 dihadapan PPAT Sementara Drs. H. Haryoto AS ke atas nama Otte Zaenal Santosa, dan; Pada tanggal 08 Mei 2007 dari Otte Zaenal Santosa telah beralih kepada para ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 17 April 2006 ke atas nama:
  - 1). Hj. lis Suneti ;
  - 2). Maya Puspita Sari ;
  - 3). Handra Adi Wangsa ;
  - 4). Ane Ratna Laras ;
  - 5). Intan Sari Yuliani ;
- Sertifikat Hak Milik No.463/Lontar Baru, seluas 390 M2 telah beralih haknya pada tanggal 23 Juni 1994, dari Haji Ahmad Zamzani Jamhari berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :1475/AJB/IX/1993, tanggal 4 November 1993 dihadapan PPAT Sementara Drs. H. Haryoto AS ke atas nama Ratu lis Suneti;

Hal. 7 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan Warkah yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, SHM No.461, SHM No.462 dan SHM No.463 sebelum diterbitkan, terlebih dahulu dilengkapi dengan surat-surat yaitu :

a). Untuk SHM No.461 dilengkapi dengan surat-surat ;

- Permohonan dan lain-lain dari Ratu lis Suneti tanggal 1 November 1993;
- Permohonan Sertifikat pada tanggal 03 November 1993 sebagai pemohon lis Suneti terhadap Pemilik Tanah Haji Ahmad Zamzani dengan dilampirkan Surat Pernyataan Keterangan Desa tanggal 03 November 1993, Surat Kikitor Pajak No. C.812, Persil 66 b, D II, dll ;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan diketahui oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, yang antara lain menerangkan; bahwa tanah milik adat yang tercantum dalam Kikitor/Girik Nomor 812, Persil 66 b, D.II, Luas  $\pm$  423 M2. atas nama H. Zamzani, tanah tersebut betul-betul merupakan tanah milik adat sebelum tanggal 24 September 1960. Tanah tersebut dimiliki sejak sebelum tanggal 24 September 1960...dst.;
- Surat Keterangan dari Lurah Lontar Baru tanggal 03 November 1993 yang diketahui oleh Camat Serang (berdasarkan Pasal 3, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962) yang menerangkan antara lain;  
Bahwa Haji Ahmad Zamzani, tanah yang diuraikan dalam Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah, Kohir/Kikitor C No. 812, Persil 66 b, D II dengan Luas  $\pm$  423 M2 terletak di Desa Lontar, Kecamatan Serang, tanah tersebut adalah kepunyaan H. Ahmad Zamzani dan sampai saat ini masih tetap atas namanya dan tidak menjadi perselisihan dengan pihak lain baik mengenai haknya maupun batas-batasnya;
- Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat, yaitu Surat Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan Camat Kepala Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, (Menurut Pasal 18,25,26, dan 27 PP.10-1961), yang antara lain

Hal. 8 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011

#### 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

menerangkan; Tanah Milik Adat/Perp.Ind.Kikitir/Leter C No. 812, Persil 66 b, D II, Luas 423 M2. Pemilik Tanah Haji Ahmad Zamzani, sampai saat ini tetap tertulis atas nama pemilik tersebut diatas dan tidak ada sengketa, mengenai haknya maupun batas tanahnya dan pemilik belum mempunyai Sertifikat/sertifikat sementara atas tanah tersebut diatas ;

- Buku Rincikan Desa atas nama HA. Zamzani Jamhari C.812, Persil 66 b, D II, Luas 0, 127 Ha ;
  - Daftar Keterangan Objek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No.812, Persil 66 b, D II, Luas 1.270 M2 atas nama H. Zamzani alias H. Jamhari ;
- b). Untuk SHM No. 462 dilengkapi dengan surat-surat ;
- Permohonan dan lain-lain dari Otte Zaenal S. tanggal 3 November 1993 ;
  - Permohonan Sertifikat pada tanggal 03 November 1993 sebagai pemohon Otte Zaenal Santosa terhadap pemilik tanah Haji Ahmad Zamzani dengan dilampirkan Surat Pernyataan Keterangan Desa tanggal 03 November 1993, Surat Kikitir Pajak No. C.812, Persil 66 b, D II, dll ;
  - Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan diketahui oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, yang antara lain menerangkan; bahwa tanah milik adat yang tercantum dalam Kikitir/Girik Nomor 812, Persil 66 b D II, Luas  $\pm$  423 M2. atas nama H. Zamzani, tanah tersebut betul-betul merupakan tanah milik adat sebelum tanggal 24 September 1960. Tanah tersebut dimiliki sejak sebelum tanggal 24 September 1960...dst.;
  - Surat Keterangan dari Lurah Lontar Baru tanggal 03 November 1993 yang diketahui oleh Camat Serang (berdasarkan Pasal 3, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962) yang menerangkan antara lain; Bahwa Haji Ahmad Zamzani, tanah yang diuraikan dalam Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah, Kohir/Kikitir C No. 812, Persil 66 b, D II dengan Luas  $\pm$  423 M2 terletak di Desa Lontar, Kecamatan Serang, tanah tersebut adalah kepunyaan H. Ahmad Zamzani dan sampai saat ini masih tetap atas namanya dan tidak menjadi

Hal. 9 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011

#### 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

perselisihan dengan pihak lain baik mengenai haknya maupun batas-batasnya ;

- Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat, yaitu Surat Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan Camat Kepala Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, (menurut Pasal 18,25,26, dan 27 P.P.10-1961), yang antara lain menerangkan; Tanah Milik Adat/Perp. Ind. Kikitir/Leter C No. 812, Persil 66 b, D II, Luas 423 M2 pemilik tanah Haji Ahmad Zamzani, sampai saat ini tetap tertulis atas nama pemilik tersebut diatas dan tidak ada sengketa, mengenai haknya maupun batas tanahnya dan pemilik belum mempunyai Sertifikat/sertifikat sementara atas tanah tersebut diatas ;
- Buku Rincian Desa atas nama H.A. Zamzani Jamhari C.812, Persil 66 b, D II, Luas 0, 127 Ha;
- Daftar Keterangan Objek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No. 812, Persil 66 b, D II, Luas 1.270 M2 atas nama H. Zamzani alias H. Jamhari;

c). Untuk SHM No.463 dilengkapi dengan surat-surat ;

- Permohonan dan lain-lain dari Ratu lis Suneti tanggal 1 November 1993 ;
- Permohonan Sertifikat pada tanggal 03 November 1993 sebagai pemohon lis Suneti terhadap pemilik tanah Haji Ahmad Zamzani dengan dilampirkan Surat Pernyataan Keterangan Desa tanggal 03 November 1993, Surat Kikitir Pajak No. C.812, Persil 66 b, D II, dll ;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan diketahui oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, yang antara lain menerangkan; bahwa tanah milik adat yang tercantum dalam Kikitir/Girik Nomor 812, Persil 66 b, D II, Luas  $\pm$  423 M2. atas nama H. Zamzani, tanah tersebut betul-betul merupakan tanah milik adat sebelum tanggal 24 September 1960. Tanah tersebut dimiliki sejak sebelum tanggal 24 September 1960...dst.;
- Surat Keterangan dari Lurah Lontar Baru tanggal 03 November 1993 yang diketahui oleh Camat Serang (berdasarkan Pasal 3,

Hal. 10 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962) yang menerangkan antara lain; Bahwa Haji Ahmad Zamzani, tanah yang diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Kohir/Kikitor C No.812, Persil 66 b, D II, dengan Luas  $\pm$  423 M2 terletak di Desa Lontar, Kecamatan Serang, tanah tersebut adalah kepunyaan H. Ahmad Zamzani dan sampai saat ini masih tetap atas namanya dan tidak menjadi perselisihan dengan pihak lain baik mengenai haknya maupun batas-batasnya ;

- Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat, yaitu Surat Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan Camat Kepala Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, (menurut Pasal 18,25,26, dan 27 P.P.10-1961), yang antara lain menerangkan; Tanah Milik Adat/Perp. Ind. Kikitor/Leter C No. 812, Persil 66 b, D II, Luas 423 M2 pemilik tanah Haji Ahmad Zamzani, sampai saat ini tetap tertulis atas nama pemilik tersebut diatas dan tidak ada sengketa, mengenai haknya maupun batas tanahnya dan pemilik belum mempunyai Sertifikat/sertifikat sementara atas tanah tersebut diatas ;
- Buku Rincian Desa atas nama H.A. Zamzani Jamhari C.812, Persil 66 b, D II, Luas 0, 127 Ha;

9. Bahwa SHM No. 461, SHM No. 462 dan SHM No. 463 atas nama Penggugat terdapat SHM No. 251/Lontar Baru atas nama Ny. Hj. Saebah, sehingga dalam satu obyek tanah terdapat dua hak kepemilikan (overlapping), namun demikian ternyata Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru, dengan Luas 1205 M2 letaknya diluar Desa Lontar Baru dan atau tidak tercatat dalam Buku C Desa/Kelurahan Lontar Baru atau diluar SHM No.461, SHM No.462 dan SHM No.463, dan Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru yang didasari alas hak kepemilikan/pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 106 yang tidak sesuai dengan prosedur penerbitan sertifikat dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya pertanahan, maka Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru tidak sah dan cacat hukum, sehingga sepatutnya Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

Hal. 11 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang) berupa Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1205 M2 atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1205 M2 atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat Intervensi mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Gugatan Penggugat Lewat Tenggang Waktu ;

1. Bahwa berdasarkan Undangan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang No. 005-247-2007 tertanggal 16 Agustus 2007 yang ditujukan kepada Kepala Kelurahan Lontar Baru, Ny. Ratu Lis Suneti, Hj. Ilah Rohilah, Hj. Kulsum dan Ny. Muniroh, mengenai adanya permasalahan peralihan balik nama masing-masing Sertifikat Hak Milik No. 461, 462, 463/Lontar Baru ke atas nama Ilah Rohilah, terdapat permasalahan dengan telah terbitnya terlebih dahulu tahun 1985 Sertifikat Hak Milik No. 251/1-Lontar Baru atas nama Hajjah Saebah binti Haji Mudjtaba (Bukti. T.I-1) ;
2. Bahwa berdasarkan Undangan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang No.530-88-2008 tertanggal 12 Maret 2008 yang ditujukan kepada Hj. Ilah Rohilah, dan Hj. Kulsum untuk menindaklanjuti hasil rapat tanggal 22 Agustus 2007 (Bukti T.I -2) ;
3. Bahwa berdasarkan poin 1 dan 2 diatas dihubungkan gugatan Penggugat yang diajukan tanggal 07 Oktober 2009, maka menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan yang diajukan Penggugat telah lewat tenggang waktu sembilan puluh hari, karena sejak adanya

Hal. 12 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan tersebut dalam poin 1 dan 2 diatas, Penggugat telah mengetahui adanya Sertifikat No. 251/Lontar Baru atas nama Hajjah Saebah binti Haji Mudjtaba (orang tua dari Para Tergugat Intervensi) ;

Pasal 55 berbunyi :

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan No. 64/G/2009/PTUN-BDG. tanggal 11 Februari 2010 yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat Intervensi ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang berupa Sertipikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1.205 M2, atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba ;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Surat Keputusan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang berupa Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1.205 M2, atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba “ ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara sebesar Rp.874.000,- (Delapan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Para Tergugat Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan No. 91/B/2010/PT.TUN.JKT. tanggal 7 September 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding I dan Para Tergugat Intervensi/Pembanding II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 11 Februari 2010 No. 64/G/2009/PTUN-BDG, yang dimohonkan banding dan

Hal. 13 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul pada dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Oktober 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Oktober 2010 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 64/G/2009/PTUN-BDG. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 04 November 2010;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat dan Para Tergugat Intervensi/ Pembanding I dan II yang pada tanggal 08 November 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung masing-masing pada tanggal 02 Desember 2010 dan 23 November 2010;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. BAHWA JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU KARENA PERTIMBANGAN HUKUMNYA TIDAK BERDASARKAN HUKUM;

1.1. Bahwa Judex Facti tingkat kedua telah salah menerapkan atau melanggar hukum, karena telah memberikan pertimbangan yang keliru dan tidak berdasar hukum, dimana Judex Facti melakukan kesalahan yang fatal dalam pertimbangan hukumnya halaman 9 alinea ke dua yaitu: "Menimbang, bahwa dari hubungan hukum Penggugat/Terbanding terhadap keberatan Sertifikat Obyek

Hal. 14 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011

**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

Sengketa in litis baru ada setelah Sertifikat Hak Milik No. 461, 462 dan 463/Lontar Baru beralih kepada Penggugat/Terbanding mulai tanggal 12 Maret 2007 tidak mewarisi hak-hak administratif ataupun hak gugat sebelum beralih menjadi miliknya“;

1.2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi a quo keliru, karena objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No.251 Desa Lontar Baru, Kecamatan Serang, tanggal 30 September 1985 dengan Gambar Situasi No. 1255 tanggal 30 September 1985, luas 1.205 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 461, 462 dan 463/Lontar Baru milik Pemohon Kasasi, yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi merupakan kegiatan Tata Usaha Negara yang berkapasitas sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 Keppres No.154 Tahun 1999 yang menyebutkan; “Badan Pertanahan Nasional dalam Keputusan Presiden ini selanjutnya disebut Badan Pertanahan adalah lembaga pemerintahan non departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden“;

1.3. Bahwa oleh karenanya penerbitan Sertifikat yang dilakukan oleh Termohon Kasasi selaku Pejabat Tata Usaha Negara merupakan tindakan badan eksekutif dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan 2 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU PTUN) yaitu:

Pasal 1 angka 1:

“Tata Usaha Negara adalah administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah“.

Pasal 1 angka 2 :

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku“;

1.4. Bahwa dengan demikian Sertifikat-Sertifikat a quo merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Termohon Kasasi) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 UU PTUN, yang berbunyi :

Hal. 15 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Putusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

- 1.5. Bahwa dengan diajukannya gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 251 Desa Lontar Baru, karena terjadi overlapping dengan Sertifikat Hak Milik No. 461, 462 dan 463/Lontar Baru, milik Pemohon Kasasi, dan secara hukum Pemohon Kasasi telah mempersoalkan fungsi administratif Pejabat Tata Usaha Negara dalam bidang Pertanahan. Dengan demikian gugatan Pemohon Kasasi telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1 angka 4 Jo. Pasal 53 ayat (1) Jo. Pasal 1 angka 7 UU PTUN, yaitu :

Pasal 1 angka 4 :

“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“;

Pasal 53 ayat (1) :

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa 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 ganti rugi dan/atau direhabilitasi“;

- 1.4. Bahwa dengan demikian Judex Facti yang mempertimbangkan mulai tanggal 12 Maret 2007 tidak mewarisi hak-hak administratif ataupun hak gugat sebelum beralih menjadi miliknya telah salah menerapkan atau melanggar hukum, karena pertimbangan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta a quo tidak ada dasar hukumnya dan tidak dikenal dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi a quo sepatutnya dikesampingkan;
2. BAHWA JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU DENGAN PERTIMBANGAN HUKUM BAHWA WEWENANG UNTUK MENGGUGAT TIDAK BOLEH

Hal. 16 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUNDUR IN CASU SEBELUM TANGGAL 12 MARET 2007 DAN TIDAK BISA MENCAKUP KEPENTINGAN HUKUM SEBELUMNYA YAITU TAHUN 1985;

2.1. Bahwa Judex Facti tingkat kedua telah salah menerapkan atau melanggar hukum, karena telah memberikan pertimbangan yang keliru dan tidak berdasar hukum, dengan pertimbangannya yaitu :

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan hukum Penggugat/ Terbanding terhadap obyek sengketa in litis baru ada sekitar tanggal 12 atau tanggal 13 atau tanggal 14 Maret 2007 sehingga dengan demikian hak gugat Penggugat/Terbanding terhadap keberadaan obyek sengketa in litis pun baru ada setelah Penggugat/Terbanding mempunyai hak atau wewenang terhitung sejak tanggal 12 atau tanggal 13 atau tanggal 14 Maret 2007, (dengan perkataan lain hak atau wewenang untuk menggugat tidak boleh mundur in casu sebelum tanggal 12 Maret 2007);

Menimbang bahwa untuk menguji suatu Keputusan Tata Usaha Negara bersifat ex tunc yaitu semenjak keputusan diterbitkan;

Menimbang, bahwa oleh karena hak gugat Penggugat/ Terbanding baru ada setelah tanggal 12 Maret 2007 (tidak dapat mewarisi hak gugat sebelum tanggal 12 Maret 2007), maka dengan demikian Penggugat/ Terbanding tidak mempunyai hak untuk menguji keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru, diterbitkan tanggal 30 September 1985 Gambar Situasi tanggal 30 September 1985 Nomor: 1255/1985, Luas 1205 M2 atau dengan kata lain bahwa kepentingan hukum dari Penggugat/Terbanding baru terbuka sejak tahun 2007, sehingga tidak bias mencakup kepentingan hukum sebelumnya yaitu tahun 1985;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dengan demikian Penggugat/Terbanding tidak mempunyai kepentingan hukum menguji keberadaan obyek sengketa yang diterbitkan tanggal 30 September 1985 jauh hari sebelum Penggugat/ Terbanding mempunyai hak gugat tanggal 12 Maret 2007;

2.2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti in casu Putusan Pengadilan Tinggi a quo sebagaimana pada poin 2.1. diatas telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum, karena bukannya wewenang untuk menggugat tidak boleh mundur in casu sebelum tanggal 12 Maret 2007 dan tidak bisa mencakup kepentingan hukum sebelumnya yaitu tahun 1985, akan tetapi sejak Pemohon Kasasi,

Hal. 17 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun bukan pihak yang dituju langsung oleh Surat Keputusan obyek sengketa yang diterbitkan Termohon Kasasi (Kantor Pertanahan Kabupaten Serang), atas terbitnya obyek sengketa a quo kepentingan Penggugat/Pemohon Kasasi merasa dirugikan yang diketahui pada saat sebagaimana Vide Bukti P-1, tertanggal 18 Agustus 2009 yaitu Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, sedangkan Surat Gugatan Pemohon Kasasi tertanggal 7 Oktober 2009, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tertanggal 7-10-2010;

2.3. Bahwa Termohon Kasasi telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, luas 1.205 M2 atas nama Ny. Haji Saebah Binti Mudjtaba, dan penerbitan Sertifikat a quo baru diketahui berdasarkan Surat Termohon Kasasi Vide Bukti P-1 tertanggal 18 Agustus 2009, Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang dimana dijelaskan bahwa diatas tanah milik Pemohon Kasasi telah terbit pula Sertifikat obyek sengketa a quo (Overlapping), dengan demikian Pemohon Kasasi mengajukan gugatan a quo masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004, dan Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari“;

2.4. Bahwa sejalan dengan beberapa Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung dan Surat Edaran Mahkamah Agung sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 41 K/TUN/1994, tertanggal 10 November 1994 yang 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 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistik sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha tersebut”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 270 K/TUN/2001, tertanggal 4 Maret 2002 yang menyatakan “Bahwa tenggang

Hal. 18 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu pengajuan gugatan bagi Penggugat (dalam hal ini pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara) yaitu, yang tidak menerima dan tidak mengetahui adanya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya adalah 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak mengetahui adanya Keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut”;

- Surat Edaran Mahkamah Agung No.2 Tahun 1991 (9 Juli 1991) tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada angka V Tenggang Waktu (Pasal 55 ) poin 3 dinyatakan: “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 ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;

2.5. Bahwa Pemohon Kasasi bukan pihak yang dituju langsung oleh Surat Keputusan obyek sengketa yang diterbitkan Termohon Kasasi (Kantor Pertanahan Kabupaten Serang), dan atas terbitnya obyek sengketa a quo kepentingan Penggugat merasa dirugikan yang diketahui pada saat sebagaimana Vide Bukti P-1, tertanggal 18 Agustus 2009, Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang sehingga pada saat itulah Pemohon Kasasi mengetahui secara pasti merasa dirugikan atas terbitnya Sertifikat obyek a quo, sedangkan gugatan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 7 Oktober 2009, maka gugatan Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu pertimbangan Judex Facti i.c. Pengadilan Tinggi a quo patut dikesampingkan karena hanya atas dasar pendirian pribadi Judex Facti dengan tidak berdasarkan hukum;

3. BAHWA PERTIMBANGAN HUKUM JUDEX FACTI TELAH LALAI TIDAK MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN;

Hal. 19 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.1. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti pada halaman 8, 9, 10 dan 11 telah lalai, karena tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- 3.2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi a quo tidak berdasarkan hukum yaitu tidak mempertimbangkan hubungan hukum tentang riwayat dan prosedur Penerbitan Sertifikat berdasarkan data fisik dan data yuridis terhadap obyek sengketa yang diterbitkan Termohon Kasasi berupa Sertifikat Hak Milik No.251 Desa Lontar Baru, Kecamatan Serang, tanggal 30 September 1985 dengan Gambar Situasi No. 1255 tanggal 30 September 1985, Luas 1.205 M2, atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba, dengan Sertifikat Hak Milik No.461, 462 dan 463/Lontar Baru, milik Pemohon Kasasi;
- 3.3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.461, 462 dan 463/Lontar Baru, milik Pemohon Kasasi merupakan perbuatan hukum administratif yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi hal mana melahirkan hubungan hukum administrasi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya pertanahan yang merupakan peraturan dasarnya bahwa berdasarkan Bukti P-12 yaitu Surat Keterangan Nomor : 148/10/Pem/I/2010, tertanggal 25 Januari 2010 dari Kepala Kantor Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang yang menerangkan :
  1. Berdasarkan buku C di Kelurahan Lontar Baru pada Tahun 1982 No. C 812, Persil 66b, D II, Luas 0,127 Ha, tercatat atas nama Zamzami Bin H. Zamhari;
  2. Sedangkan Persil 68a/S.I dengan Luas 1.205 M2 atas nama Ny. Saebah Binti Mudjtaba tidak tercatat di buku C. Kantor Kelurahan Lontar Baru, tetapi Persil No.68a/S.I dengan Luas 0,261 Ha. tercatat atas nama H. Djamhari;
- 3.4. Bahwa obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik No.251 Desa Lontar Baru, tidak tercatat di buku C Kantor Kelurahan Lontar Baru dan Sertifikat Hak Milik No.251 letaknya di Desa Kagungan, bahwa semula tanah yang menjadi perselisihan dimiliki dan dikuasai puluhan tahun oleh Zamzami Bin H. Zamhari kemudian beralih ke Pemohon Kasasi tahun 2007 dan ketika Pemohon Kasasi membangun pagar dan kios diatas tanah terperkara tersebut dirobohkan secara main hakim sendiri (eigenrichting) oleh orang-orang suruhan Para Termohon Kasasi Intervensi, kemudian

Hal. 20 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi bertanya kepada Termohon Kasasi apa yang menjadi dasar Para Termohon Kasasi Intervensi melakukan main hakim sendiri terhadap Pemohon Kasasi, maka Termohon Kasasi menerbitkan Bukti P-1 yang pada pokoknya Sertifikat Hak Milik No.461, 462 dan 463/Lontar Baru, milik Pemohon Kasasi Overlapping dengan sertifikat obyek sengketa, dengan dasar bukti P-1 a quo Pemohon Kasasi kepentingannya merasa dirugikan sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

- 4.4. Bahwa dengan demikian Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya sama sekali hanya atas pendirian pribadi Judex Facti tanpa dasar hukum yang jelas, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta a quo;
4. BAHWA JUDEX FACTI IN CASU PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA MENGABULKAN GUGATAN PEMOHON KASASI DENGAN CARA MENGUATKAN PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG
  - 4.1. Bahwa Judex Facti tingkat kedua telah salah menerapkan atau melanggar hukum, karena telah memberikan pertimbangan yang keliru dan tidak berdasar hukum, dimana Judex Facti melakukan kesalahan dengan cara tidak memeriksa pokok perkara;
  - 4.2. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah tepat dan benar seharusnya Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
  - 4.3. Bahwa Putusan Peradilan Tingkat Pertama i.c. Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ternyata dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo; dalam hal ini tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dan atau tidak lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan hukum yang berlaku yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya mengadakan penelitian atas surat-surat serta saksi-saksi yang diajukan baik oleh Pemohon Kasasi maupun surat-surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi

Hal. 21 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011

#### 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

Intervensi dengan seksama, dengan di landasi Peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO.106/DESA KAGUNGAN DAN SERTIFIKAT No.251/LONTAR BARU (OBYEK SENGKETA) TIDAK DILAKUKAN BERDASARKAN PROSEDUR PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU SEHINGGA CACAT ADMINISTRASI DAN CACAT HUKUM;

Tentang Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Kagungan.

- 5.1. Bahwa syarat-syarat penerbitan Sertifikat harus memenuhi prosedur Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No.2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas tanah yaitu antara lain;

- Bukti Hak;
- Kewarganegaraan;
- Menguasai secara Fisik;
- Memenuhi Kewajiban membayar Pajak;

- 5.2. Bahwa proses penerbitan Sertifikat harus memenuhi Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

- Permohonan Pengukuran;
- Pengukuran di Lapangan;
- Terbit Gambar Situasi (GS);
- Diumumkan/dipublikasikan di Kantor Kelurahan, Kecamatan selama 2 bulan berturut-turut;
- Terbit Sertifikat;

- 5.3. Tentang Bukti Hak, bahwa Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Kagungan sebagaimana Bukti T-1, T-2 dan Bukti T.Intervensi-6 didasarkan pada Kikitor No. 450, Persil 68 b, 70 b, 72-SI Bukti T-5 dan Akta Hibah Nomor: 17/1965 tanggal 29 April 1965 Bukti T-4 dan T. Intervensi-6;

Bahwa Bukti T-5 yaitu Kikitor No. 450, Persil 68 b, 70 b, 72- SI atas nama Patam Bin Mudjtaba ternyata Termohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi Intervensi tidak dapat membuktikan Bukti Hak Kepemilikannya dengan bukti surat maupun saksi-saksi yang menerangkan dalam Kikitor tersebut milik Patam Bin Mudjtaba,

Hal. 22 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian pula tidak dapat menunjukkan letak tanah Bukti T-5, sedangkan berdasarkan Saksi Bahrudin Ambari, Kepala Kelurahan Lontar Baru bahwa yang tercatat di Buku C Kelurahan Lontar Baru C. No. 450, Persil 50 b, I D, Luas 0,030 Ha. atas nama Mariyam B. Djupri dan Persil 68 a/SI atas nama H. Djamhari dan bertempat tinggal di Kampung Kaloran;

Bahwa Bukti T-4 dan T.Intervensi-6 adalah Akta Hibah Nomor: 17/1965 tanggal 29 April 1965, ternyata Termohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi Intervensi tidak dapat membuktikan dengan bukti surat maupun saksi-saksi yang menerangkan tentang keberadaan bukti Hibah tersebut, dan ternyata dalam Sertifikat Hak Milik No.106/Kagungan bukan didasari atas Akta Hibah tetapi didasari Akta Jual Beli tanggal 19 April 1965, No.17-1965;

Tentang Kewarganegaraan, bahwa tidak ada satupun bukti surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi dalam warkahnya maupun Para Termohon Kasasi Intervensi menunjukkan KTP atau Surat Keterangan lainnya atas nama Hj. Saebah Binti H. Mudjtaba;

Tentang menguasai secara Fisik, bahwa tidak ada satu bukti suratpun maupun kesaksian yang diajukan oleh Termohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi Intervensi, Hj. Saebah Binti Hj. Mudjtaba ketika hidupnya menguasai secara fisik terhadap tanah perkara;

Tentang memenuhi membayar pajak, bahwa tidak ada satu bukti suratpun maupun kesaksian yang diajukan oleh Termohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi Intervensi, Hj. Saebah Binti Hj. Mudjtaba ketika hidupnya membayar Pajak terhadap tanah perkara;

5.4. Bahwa dengan demikian sebagaimana yang diuraikan diatas, Termohon Kasasi telah tidak melaksanakan syarat-syarat penerbitan Sertifikat No.106/Kagungan atas nama Hj. Saebah Binti H. Mudjtaba, yang harus dipenuhi berdasarkan prosedur Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No.2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas tanah yaitu:

Pasal 2

a. Tanda Bukti haknya;

Hal. 23 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanda Bukti Kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, yang menyatakan kewarganegaraannya pada tanggal 24 September 1960;
- c. Keterangan dari pemohon apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian, yaitu jika hal itu tidak ternyata dari tanda bukti hak tersebut diatas;

## Pasal 3

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang;
  - b. Surat Keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang;
    1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu;
    2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian;
    3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak, kalau ada disertai turunan surat jual beli tanahnya;
  - c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b;
- 5.5. Tentang permohonan pengukuran, bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Kagungan tidak ada permohonan pengukuran yang diajukan oleh Hj. Saebah Bin H. Mudjtaba;

Prosedur ini tidak ditempuh oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (sekarang BPN) Kabupaten Serang, mengakibatkan :

- Bahwa dalam SHM No.106/Desa Kagungan tersebut tidak mencantumkan Surat Ukur/Gambar Situasi;
- Salah penunjukan lokasi, dalam SHM No.106 terletak di Desa Kagungan, padahal sebenarnya lokasi tanah terperkara ada pada Kelurahan Lontar Baru, (terbukti pada saat sidang di tempat, tanah obyek perkara letaknya di Kelurahan Lontar Baru).

Tentang pengukuran di lapangan, bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Kagungan tidak dilakukan pengukuran oleh Termohon Kasasi;

Tentang terbit Gambar Situasi (GS), bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Kagungan tidak dilampiri Gambar Situasi;

Tentang diumumkan/dipublikasikan di Kantor Kelurahan, Kecamatan selama 2 bulan berturut-turut, bahwa untuk memenuhi Azas Publisitas, maka sebelum Sertifikat diterbitkan oleh Kepala Kantor,

Hal. 24 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu diumumkan dan dipersidangan tidak ada bukti surat bahwa Sertifikat telah diumumkan/dipublikasikan di Kantor Kelurahan Kagungan, Kecamatan Serang selama 2 bulan berturut-turut oleh Termohon Kasasi, hal mana Termohon Kasasi telah tidak melaksanakan Pasal 18 ayat (1) PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yaitu : "Setelah menerima Surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain";

Tentang terbit Sertifikat, bahwa Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Kagungan atas nama Hj. Saebah Bin H. Mudjtaba yang diterbitkan pada tanggal 03 September 1965 tidak berdasarkan data fisik dan data yuridis, terbukti Gambar Situasi No.: kosong, tanggal kosong, luas kosong;

Bahwa terhadap Keputusan Termohon Kasasi berupa Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Kagungan atas nama Hj. Saebah Binti H. Mudjtaba, ternyata Termohon Kasasi tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

a. Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

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

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

Bahwa terhadap Keputusan Termohon Kasasi berupa Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Kagungan atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba, ternyata Termohon Kasasi tidak melaksanakan Ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (2), Pasal 11 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) serta Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut;

Hal. 25 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pasal 3

- Ayat (1), dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa;
- Ayat (2), sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan;
  - b. Penyelidikan riwayat tanah bidang tanah itu, dan;
  - c. Penetapan batas-batasnya;

## Pasal 11

- Ayat 1, Surat Ukur pada dasarnya adalah kutipan dari Peta Pendaftaran yang dimaksud dalam Pasal 4;
- Ayat 2, bentuk surat ukur dan cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula;
  - a. Nomor Pendaftaran;
  - b. Nomor dan tahun surat ukur/buku tanah;
  - c. Nomor Pajak (jika mungkin);
  - d. Uraian tentang letak tanah;
  - e. Uraian tentang keadaan tanah;
  - f. Luas tanah;
  - g. Orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya;
- Ayat 3, setiap surat ukur dibuat dalam rangkap dua, yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari Sertifikat yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3), sedang yang lain disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah. Semua surat ukur yang disimpan itu tiap-tiap tahun dijilid dan merupakan daftar surat ukur;

5.6. Bahwa Termohon Kasasi telah mengajukan Bukti T-6 yaitu Surat Keterangan dari Kepala Desa Serang tanggal 18 April 1965 yang diketahui Kepala Desa Kagungan, Bukti T-6 tersebut tidak benar, karena tidak ada relevansinya dengan obyek perkara sekarang ini, dan Kepala Desa Serang tidak mempunyai kapasitas atau tidak mempunyai kewenangan untuk menerbitkan Surat Keterangan tersebut;

5.7. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Kagungan sudah dimatikan, dan berdasarkan Bukti T-7 yaitu Surat dari H.M. Djazuli atas nama Ahli Waris K.H. Djamhari tanggal 1 Juni 1965 perihal Pemindahan Hak Keterangan, ditujukan kepada :

1. Lurah Kagungan di Serang;

Hal. 26 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Asisten Wedana Kota Serang;
3. Kepala Kantor P.M.B. di Serang;
4. Kepala Kantor Agraria di Serang;
5. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah di Serang;

Adapun isi surat tersebut adalah :

Mempermaklumkan bahwa Kikitor No.450, Persil No.72 dan No.450 Persil 60 b, Sl, atas nama Fatum binti Mudjtaba (seorang warga negara Kerajaan Saudi Arabia yang sekarang masih berada di Mekkah). Sedang diusahakan pemindahan haknya kepada adiknya Nji Hadji Suaebah penduduk Desa Serang. Oleh karena tanah tersebut diatas, pada tanggal 20-2-2603 (dalam pendudukan Djepang) telah dijual lepas kepada almarhum K.H. Djamhari penduduk Desa Kagungan didepan saksi-saksi maka dengan ini kami mohon dengan hormat usaha pemindahan hak tersebut ditolak, untuk selanjutnya akan kami mutasikan kepada nama Almarhum K.H. Djamhari atau salah seorang ahli warisnya.

Kemudian Surat tersebut tembusan untuk diketahui dan seperlunya, kepada :

Ahli Waris K.H. Djamhari :

1. H.M. Chudari Lontar Serang.
2. H.A. Wardi Kaloran serang.
3. Nj. H. Rogajah Tangerang.
4. A. Zamzami Pakan Baru Sumatra.
5. M. Sururi Tangerang.

Dan Tembusan ini dikirim pula kepada :

Nji H. Saebah Kudjon Serang.

Bahwa dari Bukti T-7 Para Termohon Kasasi Intervensi telah tidak mempunyai alas hak kepemilikan terhadap tanah terperkara;

Tentang Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru.

- 5.8. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru merupakan pecahan (Splitzing) dari Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Kagungan sebagai Sertifikat Induk yang telah cacat administrasi dan cacat hukum, karena Sertifikat Induk a quo telah cacat administrasi dan cacat hukum dengan sendirinya Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru adalah cacat administrasi dan cacat hukum dan tidak sesuai dengan prosedur penerbitan sertifikat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Hal. 27 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.9. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru atas nama Ny. Haji Saebah Binti Hadji Mudjtaba diterbitkan pada tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi No.1255 tanggal 30 September 1985;
- 5.10. Bahwa berdasarkan Keterangan Saksi Bahrudin Ambari, Kepala Kelurahan Lontar Baru menerangkan, "bahwa pada tahun 1980 Desa Kagungan dipecah menjadi Desa Lontar Baru, pada tahun 1981 dibentuk Kelurahan Lontar Baru, Induk Kelurahan Kagungan sampai sekarang masih ada, Kelurahan Kagungan dipecah menjadi Kelurahan Kagungan dan Kelurahan Lontar Baru, dan setelah tahun 1981 Buku Induk Kelurahan sudah masing-masing, yaitu Buku C. atas nama Kelurahan Kagungan dan Buku C. atas nama Kelurahan Lontar Baru";
- 5.11. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru atas nama Ny. Haji Saebah Binti Hadji Mudjtaba diterbitkan pada Tahun 1985, sedangkan Buku C. atas nama Kelurahan Lontar Baru pada tahun 1981. Karena Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru diterbitkan pada Tahun 1985 dengan sendirinya dasar Bukti Hak tersebut harus berdasarkan Buku C. atas nama Kelurahan Lontar Baru pada tahun 1981 dan atau setelahnya;
- 5.12. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru didasarkan pada Persil No : 68a/SI, Sedangkan Gambar Situasi No.1255 tanggal 30 September 1985 dengan Luas 1.205 M2 pada kolom hal lain-lain disebutkan; Gambar Situasi ini menguraikan atas tanah milik adat Kohir C. 2290, Persil No. 68a/S.II;
- 5.13. Bahwa berdasarkan Bukti P-12 yaitu Surat Keterangan Nomor : 148/10/Pem/I/2010, tertanggal 25 Januari 2010 dari Kepala Kantor Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang yang menerangkan :
1. Berdasarkan buku C di Kelurahan Lontar Baru pada tahun 1982 No. C 812, Persil 66b, D II, Luas 0,127 Ha, tercatat atas nama Zamzami Bin H. Zamhari;
  2. Sedangkan Persil 68a/S.I dengan Luas 1.205 M2. atas nama Ny. Saebah Binti Mudjtaba tidak tercatat di buku C. Kantor Kelurahan Lontar Baru, tetapi Persil No.68a/S.I dengan Luas 0,261 Ha. tercatat atas nama H. Djamhari;
- 5.14. Bahwa Bukti P-12 tersebut diatas didukung oleh keterangan Saksi - Bahrudin Ambari, Kepala Kelurahan Lontar Baru menerangkan;

Hal. 28 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang tercatat di Buku C. Kelurahan Lontar Baru Persil 68 a/S I. atas nama H. Djamhari dan bertempat tinggal di Kampung Kaloran;
- Bahwa yang tercatat di Buku C. Kelurahan Lontar Baru Persil 66 b, D II, Luas 0,127 Ha. tercatat atas nama Mad Amin, kemudian dioper ke atas nama Zamzani Bin Djamhari dengan C. No. 812 Persil 66 b, D II, Luas 0,127 Ha.;
- Bahwa terakhir dengan C. No. 812 Persil 66 b, D II, Luas 0,127 Ha. yang tercatat di Buku C. Kelurahan Lontar Baru atas nama Zamzani Bin Djamhari;
- Bahwa yang tercatat di Buku C. Kelurahan Lontar Baru C. No. 256 atas nama Mad Amin;
- Bahwa yang tercatat di Buku C. Kelurahan Lontar Baru C. No. 450, Persil 50 b, I D, Luas 0,030 Ha. atas nama Mariyam b. Djupri;
- Bahwa C. No.2290 di Kantor Kelurahan Lontar tidak ada, karena No. C terakhir yaitu No. 856;

5.15. Bahwa seharusnya penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru didasarkan pada Buku C. Lontar Baru Tahun 1982, tetapi karena tidak tercatat di Buku C. Lontar Baru, bukan atas nama Ny. Hj. Saebah Binti H. Mudjtaba tetapi atas nama orang lain, dengan demikian Data Fisik dan Data Yuridis pada Warkah dan Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tidak menunjukkan kepada tanah sengketa;

5.16. Bahwa prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 251/Lontar Baru tidak dilakukan permohonan dari Hj. Saebah Binti Hj. Mujtaba, demikian pula dalam warkah tidak ada permohonan pengukuran dan pelaksanaan pengukuran sebagaimana yang diajukan Bukti Surat oleh Termohon Kasasi;

5.17. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.251 Desa Lontar Baru, Kecamatan Serang, tanggal 30 September 1985 dengan Gambar Situasi No. 1255 tanggal 30 September 1985, Luas 1.205 M2, atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mudjtaba Pecahan dari Sertifikat No.106/ Desa Kagungan yang di terbitkan oleh Termohon Kasasi tidak dilengkapi surat-surat sebagai berikut :

1. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar Baru dan diketahui oleh Camat Serang.

Hal. 29 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Keterangan dari Lurah Lontar Baru yang diketahui oleh Camat Serang berdasarkan Pasal 3, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962.

3. Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat, yaitu Surat Lurah Lontar Baru, dan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang menurut Pasal 18,25,26, dan 27 P.P.10-1961.

5.18. Bahwa telah ternyata terbukti bahwa Keputusan Termohon Kasasi berupa Sertifikat Hak Milik No.251/Lontar Baru, tanggal 30 September 1985, Gambar Situasi tanggal 30 September 1985, Nomor 1255/1985, Luas 1205 M2, atas nama Ny. Haji Saebah Binti Haji Mujtaba telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Termohon Kasasi telah menggunakan wewenangnya tanpa memperhatikan dan tanpa melakukan pengecekan terhadap bukti-bukti tertulis yang wajib diperiksa oleh Termohon Kasasi sebelum menerbitkan Sertifikat Hak Milik dan perbuatan Termohon Kasasi telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), sehingga dengan demikian Surat Keputusan Termohon Kasasi yang menjadi obyek sengketa telah memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :  
Pasal 53 ayat (2) : Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam 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";

6. PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO.461/LONTAR BARU, SERTIFIKAT HAK MILIK NO.462/LONTAR BARU, SERTIFIKAT HAK MILIK NO.463/LONTAR BARU ATAS NAMA HJ. ILAH ROHILAH (PEMOHON KASASI) TELAH DILAKUKAN BERDASARKAN PROSEDUR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU;

6.1. Sertifikat Hak Milik No.461/Lontar Baru, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1994 Nomor 6673/1994 seluas 392 M2 Vide Bukti P-2, dari lis Suneti sebagai penjual berdasarkan Akta Jual Beli No.189/2007, tanggal 12 Maret 2007 yang dibuat

Hal. 30 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Arjamalis Roswar, SH. ke atas nama Hj. Ilah Rohilah (Pemohon Kasasi) sebagai Pembeli, Vide Bukti P-3;

Surat Keterangan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan untuk keperluan membayar pajak penghasilan dan BPHTB dari Pengalihan Hak Atas Tanah atau Tanah dan Bangunan Nomor : S-372/WP.J.08/KB.0103/2007 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan PBB Serang, Vide Bukti P-4;

Surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSB) yang dibayarkan oleh Wajib Pajak Hj. Ilah Rohilah, Vide Bukti P-5;

6.2. Sertifikat Hak Milik No.462/Lontar Baru, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1994 Nomor 6672/1994 seluas 460 M2 Vide Bukti P-6, dari;

- 1). Hj. Iis Suneti;
- 2). Maya Puspita Sari;
- 3). Handra Adi Wangsa;
- 4). Ane Ratna Laras;
- 5). Intan Sari Yuliani, sebagai Penjual;

Berdasarkan Akta Jual Beli No.194/2007, tanggal 13 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Arjamalis Roswar, SH., ke atas nama Hj. Ilah Rohilah (Pemohon Kasasi) sebagai Pembeli, Vide Bukti P-7;

Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) yang dibayarkan oleh Wajib Pajak Hj. Ilah Rohilah, Vide Bukti P-8;

6.3. Sertifikat Hak Milik No.463/Lontar Baru, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 6 Juni 1994 Nomor 6671/1994 seluas 390 M2 Vide Bukti P-9, dari Iis Suneti sebagai Penjual berdasarkan Akta Jual Beli No.195/2007, tanggal 14 Maret 2007 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Arjamalis Roswar, SH., ke atas nama Hj. Ilah Rohilah (Pemohon Kasasi) sebagai Pembeli, Vide Bukti P-10;

Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) yang dibayarkan oleh Wajib Pajak Hj. Ilah Rohilah, Vide Bukti P-11;

6.4. Bahwa pemindahan hak sebagaimana tersebut diatas yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi, telah memenuhi prosedur Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

Hal. 31 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 32 :

“Ayat (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

Pasal 37;

“Ayat (1), Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Ayat (2), dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

6.5. Bahwa semula Sertifikat Hak Milik atas nama Pemohon Kasasi SHM No.461, SHM No.462 dan SHM No.463 diterbitkan pada tanggal 23 Juni 1994 berdasarkan Kahir C. 812, Persil 66 b, D II tertulis atas nama Haji Ahmad Zamzani Jamhari, Vide Bukti T-25, Bukti T-41, Bukti T-57, dengan perincian sebagai berikut :

Sertifikat Hak Milik No.461/Lontar Baru, seluas 392 M2 telah beralih haknya pada tanggal 23 Juni 1994, dari Haji Ahmad Zamzani Jamhari berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1474/AJB/IX/1993, tanggal 04 November 1993 dihadapan PPAT Sementara Drs. H. Haryoto AS ke atas nama Ratu Iis Suneti, Vide Bukti T-13;

Sertifikat Hak Milik No.462/Lontar Baru, seluas 460 M2 telah beralih haknya pada tanggal 23 Juni 1994, dari Haji Ahmad Zamzani Jamhari berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1472/AJB/IX/1993, tanggal 04 November 1993 dihadapan PPAT sementara Drs. H. Haryoto AS ke atas nama Otte Zaenal Santosa, Vide Bukti T-29, dan;

Hal. 32 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada tanggal 08 Mei 2007 dari Otte Zaenal Santosa telah beralih kepada para ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 17 April 2006 ke atas nama:

- 1). Hj. Iis Suneti;
- 2). Maya Puspita Sari;
- 3). Handra Adi Wangsa;
- 4). Ane Ratna Laras;
- 5). Intan Sari Yuliani;

Sertifikat Hak Milik No.463/Lontar Baru, seluas 390 M2 telah beralih haknya pada tanggal 23 Juni 1994, dari Haji Ahmad Zamzani Jamhari berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 1475/AJB/IX/1993, tanggal 04 November 1993 dihadapan PPAT Sementara Drs. H. Haryoto AS ke atas nama Ratu Iis Suneti, Vide Bukti T-45;

6.6. Bahwa berdasarkan Warkah yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, SHM No.461, SHM No.462 dan SHM No.463 sebelum diterbitkan, terlebih dahulu dilengkapi dengan surat-surat yaitu:

a). Untuk SHM No. 461 dilengkapi dengan surat-surat :

- Permohonan dan lain-lain dari Ratu Iis Suneti tanggal 01 November 1993, Vide Bukti T-20;
- Permohonan Sertifikat pada tanggal 03 November 1993 sebagai Pemohon Iis Suneti terhadap Pemilik Tanah Haji Ahmad Zamzani dengan dilampirkan Surat Pernyataan Keterangan Desa tanggal 03 November 1993, Surat Kikitor Pajak No. C.812, Persil 66 b, D II, dll, Vide Bukti T-21;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan diketahui oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, yang antara lain menerangkan; bahwa tanah milik adat yang tercantum dalam Kikitor/Girik Nomor 812, Persil 66 b, D.II, Luas ± 423 M2. atas nama H. Zamzani, Tanah tersebut betul-betul merupakan tanah milik adat sebelum tanggal 24 September 1960. Tanah tersebut dimiliki sejak sebelum tanggal 24 September 1960...dst., Vide Bukti T-24;
- Surat Keterangan dari Lurah Lontar Baru tanggal 03 November 1993 yang diketahui oleh Camat Serang

Hal. 33 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(berdasarkan Pasal 3, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962) yang menerangkan antara lain; Bahwa Haji Ahmad Zamzani, tanah yang diuraikan dalam Surat Ketetapan Luran Pembangunan Daerah, Kohir/Kikitir C. No.812, Persil 66 b, D II dengan Luas  $\pm$  423 M2 terletak di Desa Lontar, Kecamatan Serang, tanah tersebut adalah kepunyaan H. Ahmad Zamzani dan sampai saat ini masih tetap atas namanya dan tidak menjadi perselisihan dengan pihak lain baik mengenai haknya maupun batas-batasnya, Vide Bukti T-22;

- Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat, yaitu Surat Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan Camat Kepala Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, (menurut Pasal 18,25,26, dan 27 P.P.10-1961), yang antara lain menerangkan; Tanah Milik Adat/Perp. Ind. Kikitir/Leter C No.812, Persil 66 b, D II, Luas 423 M2 Pemilik Tanah Haji Ahmad Zamzani, sampai saat ini tetap tertulis atas nama pemilik tersebut diatas dan tidak ada sengketa, mengenai haknya maupun batas tanahnya dan pemilik belum mempunyai Sertifikat/sertifikat sementara atas tanah tersebut diatas, Vide Bukti T-23;
- Buku Rincian Desa atas nama H.A. Zamzani Jamhari C.812, Persil 66 b, D II, Luas 0,127 Ha;
- Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No.812, Persil 66 b, D II, Luas 1.270 M2 atas nama H. Zamzani alias H. Jamhari, Vide T-14;
- Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Wajib Pajak PBB nama Zamzami tanggal 23-10-1993, Vide Bukti T-15;
- Bukti Pembayaran tanggal 17-11-1993, Vide Bukti T-16;
- Perincian biaya pendaftaran peralihan hak dan pembebanan, Vide Bukti T-17;
- KTP atas nama RT. Iis Suneti MS, Vide Bukti T-18;
- Perincian Biaya pengukuran dan pendaftaran tanah, Vide Bukti T-19;
- Surat Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon, Vide Bukti T-26;

Hal. 34 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengumuman tanggal 25-11-1993, Vide Bukti T-27;
- b). Untuk SHM No.462 dilengkapi dengan surat-surat :
  - Permohonan dan lain-lain dari Otte Zaenal S. tanggal 3 November 1993, Bukti T-36;
  - Permohonan Sertifikat pada tanggal 03 November 1993 sebagai Pemohon Otte Zaenal Santosa terhadap pemilik tanah Haji Ahmad Zamzani dengan dilampirkan Surat Pernyataan Keterangan Desa tanggal 03 November 1993, Surat Kikitor Pajak No. C.812, Persil 66 b, D II, dll, Bukti T-37;
  - Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan diketahui oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, yang antara lain menerangkan, bahwa tanah milik adat yang tercantum dalam Kikitor/Girik Nomor 812, Persil 66 b D II, Luas  $\pm$  423 M2 atas nama H. Zamzani, tanah tersebut betul-betul merupakan tanah milik adat sebelum tanggal 24 September 1960. Tanah tersebut dimiliki sejak sebelum tanggal 24 September 1960...dst., Vide Bukti T-40;
  - Surat Keterangan dari Lurah Lontar Baru tanggal 03 November 1993 yang diketahui oleh Camat Serang (berdasarkan Pasal 3, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962) yang menerangkan antara lain; Bahwa Haji Ahmad Zamzani, tanah yang diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Kohir/Kikitor C. No.812, Persil 66 b, D II dengan Luas  $\pm$  423 M2 terletak di Desa Lontar, Kecamatan Serang, tanah tersebut adalah kepunyaan H. Ahmad Zamzani dan sampai saat ini masih tetap atas namanya dan tidak menjadi perselisihan dengan pihak lain baik mengenai haknya maupun batas-batasnya, Vide Bukti T-38;
  - Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat, yaitu Surat Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan Camat Kepala Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, (menurut Pasal 18,25,26, dan 27 P.P.10-1961), yang antara lain menerangkan; Tanah Milik adat/Perp. Ind. Kikitor/Leter C No.812, Persil 66 b, D II, Luas 423 M2 pemilik tanah Haji

Hal. 35 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahmad Zamzani, sampai saat ini tetap tertulis atas nama pemilik tersebut diatas dan tidak ada sengketa, mengenai haknya maupun batas tanahnya dan pemilik belum mempunyai Sertifikat/sertifikat sementara atas tanah tersebut diatas, Vide Bukti T-39;

- Buku Rincian Desa atas nama H.A. Zamzani Jamhari C.812, Persil 66 b, D II, Luas 0, 127 Ha., Vide Bukti T-41;
  - Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No.812, Persil 66 b, D II, Luas 1.270 M2 atas nama H. Zamzani alias H. Jamhari, Vide Bukti T-30;
  - Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tanggal 28-10-1993 atas nama Zamzani, Vide Bukti T-31;
  - Bukti Pembayaran tanggal 17-11-1993, Vide Bukti T-32;
  - Perincian Biaya Pendaftaran peralihan hak dan pembebanan, Vide Bukti T-33;
  - Perincian Biaya Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Vide Bukti T-34;
  - KTP atas nama Otte Zaenal Santosa, Vide Bukti T-35;
  - Surat Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Pemohon, Vide Bukti T-42;
  - Pengumuman tanggal 25-11-1993, Vide Bukti T-43;
- c). Untuk SHM No.463 dilengkapi dengan surat-surat :
- Permohonan dan lain-lain dari Ratu Iis Suneti tanggal 01 November 1993, Vide Bukti T-52;
  - Permohonan Sertifikat pada tanggal 03 November 1993 sebagai Pemohon Iis Suneti terhadap Pemilik Tanah Haji Ahmad Zamzani dengan dilampirkan Surat Pernyataan Keterangan Desa tanggal 03 November 1993, Surat Kikitor Pajak No. C.812, Persil 66 b, D II, dll, Vide Bukti T-53;
  - Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan diketahui oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, yang antara lain menerangkan; bahwa tanah milik adat yang tercantum dalam Kikitor/Girik Nomor 812, Persil 66 b, D II, Luas ± 423 M2 atas nama H. Zamzani, tanah tersebut betul-betul merupakan tanah milik adat sebelum tanggal 24 September 1960. Tanah tersebut dimiliki

Hal. 36 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011

#### 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

sejak sebelum tanggal 24 September 1960...dst., Vide Bukti T-56;

- Surat Keterangan dari Lurah Lontar Baru tanggal 03 November 1993 yang diketahui oleh Camat Serang (berdasarkan Pasal 3, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962) yang menerangkan antara lain; Bahwa Haji Ahmad Zamzani, tanah yang diuraikan dalam Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah, Kohir/Kikitir C. No.812, Persil 66 b, D II, dengan Luas ± 423 M2 terletak di Desa Lontar, Kecamatan Serang, tanah tersebut adalah kepunyaan H. Ahmad Zamzani dan sampai saat ini masih tetap atas namanya dan tidak menjadi perselisihan dengan pihak lain baik mengenai haknya maupun batas-batasnya, Vide Bukti T-54;
- Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat, yaitu Surat Lurah Lontar Baru tertanggal 3 November 1993 dengan No. 594/12/Pem, dan Camat Kepala Kecamatan Serang tertanggal 3 November 1993, Nomor 594.1/175/Pem, (menurut Pasal 18,25,26, dan 27 P.P.10-1961), yang antara lain menerangkan; Tanah Milik adat/Perp. Ind. Kikitir/Leter C No.812, Persil 66 b, D II, Luas 423 M2. Pemilik Tanah Haji Ahmad Zamzani, sampai saat ini tetap tertulis atas nama pemilik tersebut diatas dan tidak ada sengketa, mengenai haknya maupun batas tanahnya dan pemilik belum mempunyai Sertifikat/sertifikat sementara atas tanah tersebut diatas, Vide Bukti T-55;
- Buku Rincian Desa atas nama H.A. Zamzani Jamhari C.812, Persil 66 b, D II, Luas 0,127 Ha, Vide Bukti T-57;
- Daftar Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No.812, Persil 66 b, D II, Luas 1.270 M2 atas nama H. Zamzani alias H. Jamhari, Vide Bukti T-46;
- Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tanggal 28-10-1993 atas nama Zamzani, Vide Bukti T-47;
- Bukti Pembayaran tanggal 17-11-1993, Vide Bukti T-48;
- Perincian biaya pendaftaran peralihan hak dan pembebanan, Vide Bukti T-49;
- Perincian biaya pengukuran dan pendaftaran tanah, Vide Bukti T-50;

Hal. 37 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011

#### 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

- KTP atas nama RT lis Suneti MS, Vide Bukti T-51;
- Surat Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Pemohon, Vide Bukti T-58;
- Pengumuman tanggal 25-11-1993, Vide Bukti T-59;

6.7. Bahwa syarat-syarat Penerbitan Sertifikat SHM No.461, SHM No.462, SHM No.463, telah memenuhi Prosedur Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No.2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas Hak-Hak Indonesia atas tanah yaitu antara lain;

- Bukti Hak;
- Kewarganegaraan;
- Menguasai secara Fisik;
- Memenuhi Kewajiban membayar Pajak;

Bahwa proses penerbitan Sertifikat SHM No.461, SHM No.462, SHM No.463, telah memenuhi Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

- Permohonan Pengukuran;
- Pengukuran di Lapangan;
- Terbit Gambar Situasi (GS);
- Diumumkan/Dipublikasikan di Kantor Kelurahan, Kecamatan selama 2 bulan berturut-turut;
- Terbit Sertifikat;

6.8. Bahwa dengan demikian sebagaimana yang diuraikan diatas, sebelum atas nama Penggugat penerbitan Sertifikat SHM No.461, SHM No.462, SHM No.463 telah melaksanakan syarat-syarat berdasarkan Prosedur Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No.2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas Hak-Hak Indonesia atas tanah yaitu :

Pasal 2

- a. Tanda Bukti haknya;
- b. Tanda Bukti Kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, yang menyatakan kewarganegaraannya pada tanggal 24 September 1960;

Hal. 38 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Keterangan dari pemohon apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian, yaitu jika hal itu tidak ternyata dari tanda bukti hak tersebut diatas;

## Pasal 3

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang;
  - b. Surat Keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang :
    1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu;
    2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian;
    3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak, kalau ada disertai turunan surat jual beli tanahnya;
  - c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b;
- 6.9. Bahwa proses penerbitan Sertifikat SHM No.461, SHM No.462, SHM No.463, telah melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

Ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

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

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

Bahwa terhadap Sertifikat SHM No.461, SHM No.462, SHM No.463, telah melaksanakan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (2), Pasal 11 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) serta Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

## Pasal 3

- Ayat (1), dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa;

Hal. 39 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011

### 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

- Ayat (2), sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan;
- d. Penyelidikan riwayat tanah bidang tanah itu, dan;
- e. Penetapan batas-batasnya;

## Pasal 11

- Ayat 1, Surat Ukur pada dasarnya adalah kutipan dari Peta Pendaftaran yang dimaksud dalam Pasal 4;
- Ayat 2, bentuk surat ukur dan cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula;
  - a. Nomor Pendaftaran;
  - b. Nomor dan tahun surat ukur/buku tanah;
  - c. Nomor Pajak (jika mungkin);
  - d. Uraian tentang letak tanah;
  - e. Uraian tentang keadaan tanah;
  - f. Luas tanah;
  - g. Orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya;
- Ayat 3, setiap surat ukur dibuat dalam rangkap dua, yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari Sertifikat yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3), sedang yang lain disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah. Semua surat ukur yang disimpan itu tiap-tiap tahun dijilid dan merupakan daftar surat ukur;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut di atas Mahkamah Agung berpendapat :

### **Mengenai alasan-alasan ke 1 s/d 6 :**

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar yaitu tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Penggugat yang baru memiliki Sertifikat pada tanggal 12 Maret 2007, tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap Sertifikat Hak Milik obyek sengketa yang terbit jauh lebih dahulu tahun 1985 dalam tatanan pengujian Hukum Administrasi yang bersifat *ex tunc*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula tidak ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini bertentangan dengan

Hal. 40 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : HJ. ILAH ROHILAH tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : HJ. ILAH ROHILAH tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 31 Maret 2011 oleh Prof. Dr. PAULUS E. LOTULUNG, SH., Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. YULIUS, SH.,MH. dan Dr. H. SUPANDI, SH.,M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh RAFMIWAN MURIANETI, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd.

H. YULIUS, SH.,MH.

Ttd.

Dr. H. SUPANDI, SH.,M.Hum.

K e t u a :

Ttd.

Prof. Dr. PAULUS E. LOTULUNG, SH.

Panitera Pengganti :

Ttd.

RAFMIWAN MURIANETI, SH.,MH.

Hal. 41 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011

### 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

Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi kasasi .....	<u>Rp. 489.000,-</u>
Jumlah .....	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.  
NIP. : 220000754

Hal. 42 dari 42 hal. Put. No. 75 K/TUN/2011