



PUTUSAN
Nomor 34 PK/TUN/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

TITIN MARSITIN, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Villa Dago Blok A Nomor 111, RT. 01/20, Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, pekerjaan Karyawan Swasta, Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. D. Sastrawijaya, S.H.;
2. H. Nugraha Abdulkadir, S.H., M.H.;
3. H. Rusnadi, S.H., M.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat, beralamat pada *Law Firm Rusnadi, S.H., M.H. & Partners*, Jalan Lapangan Bola Nomor 5 D, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11530, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2015;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, tempat kedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang 15720, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu :

1. Victor Simanjuntak, S.H., M.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
2. Sumarkan, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
3. Darman Satia H.S., S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
4. Mamat Rahmat, Jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;



5. Jainal, S.H., jabatan Staf Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

6. Amin, S.H., jabatan Staf Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 238/SK.36.03/II/2013 tanggal 20 Pebruari 2013;

II. SURYA ABBAS SYAUTA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Cideng Timur Nomor 69 RT/RW. 004/004, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Prof. Dr. Suhandi Cahaya, S.H., M.H., M.BA.;
2. H. Wimoko, S.H.;
3. Stephen C. Cahaya, S.H., L.L.M., M.C.R.;
4. Johanna Yesthie, S.H., M.H.;
5. Chairijah, S.H., M.H., Ph.D.;
6. Michael Kanta Germansa, S.H., M.H.;
7. Violita Nanci Pirsouw, S.H.;

Para Advokat berkantor pada *Law Office* SUHANDI CAHAYA & PARTNERS, beralamat di Jalan Gajahmada Nomor 10 Lt. 2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2016;

Termohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Turut Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi/ Para Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 342 K/TUN/2014, Tanggal 14 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali I,II dahulu Turut Termohon Kasasi, Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi/Para Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi dengan posita gugatan sebagai berikut:

Yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah:

Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2 atas nama Surya Abbas Syauta;

Dasar gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 4 Oktober 2007 Penggugat membeli sebidang tanah seluas lebih kurang (+/-) 1.850 m2 (seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yaitu sebagian dari tanah bekas milik adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang dari Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari para ahli waris Almarhum H.M. Yasin, dengan batas-batas:
Utara : Tanah Perumahan Villa Dago;
Timur : Tanah Perumahan Villa Dago;
Selatan : Tanah Jalan;
Barat : Tanah Andreas Winata;
2. Bahwa jual beli tersebut pada butir 1 di atas dilaksanakan dihadapan Drs. H. Achmad Taufik, M.Si. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 1417/Kec.Pamulang/2007 tanggal 4 Oktober 2007. Dengan demikian jual beli tersebut dilaksanakan sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut pada butir 1 di atas;
3. Bahwa pada tanggal 29 November 2007 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran dalam rangka pengajuan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat), sebagaimana termuat dalam Tanda Terima Berkas Permohonan yang diterbitkan oleh Tergugat. Hingga beberapa tahun permohonan pengukuran yang Penggugat ajukan tersebut tidak ada jawabannya maupun pelaksanaannya dari pihak Tergugat, oleh karenanya melalui Surat tanggal 1 November 2012 Penggugat mempertanyakan kepada Tergugat tentang tindak lanjut dari permohonan pengukuran yang sudah Penggugat ajukan sejak tanggal 29 November 2007;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 13 November 2012 Penggugat datang ke kantor Tergugat untuk memenuhi undangan Tergugat, sesuai surat Tergugat Nomor 1641/3603/-100/XI/2012 tertanggal 13 November 2012. Oleh pihak Tergugat (Kasi/Kepala Seksi Pengukuran) dijelaskan secara lisan kepada Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang datang bersama Penggugat bahwa atas bidang tanah milik Penggugat yaitu tanah bekas milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II seluas +/- 1.850 m² (lebih kurang seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang yang tersebut pada Posita butir 1 di atas yang Penggugat mohon untuk dilakukan pengukuran ternyata telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, Surat Ukur Nomor 188/Benda Baru/2007;
5. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2013 Penggugat baru mengetahui secara nyata bahwa ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, Surat Ukur Nomor 188/Benda Baru/2007 tersebut atas nama Surya Abbas Syauta, yaitu setelah memperoleh dari M. Syabandi S. beberapa copy surat yaitu berupa:
 - 5.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin;
 - 5.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta;
 - 5.3. Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3788, luas 2.500 m², atas nama Muhamad Chaerudin;
 - 5.4. Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 189/Benda Baru/2007, luas 2.500 m², atas nama Surya Abbas Syauta;
 - 5.5. Sertipikat Hak Milik Nomor 27/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3789, luas 2.500 m², atas nama Agus Syah Durachim;
 - 5.6. Sertipikat Hak Milik Nomor 27/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 190/Benda Baru/2007, luas 2.500 m², atas nama Surya Abbas Syauta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.7. Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei Nomor 3790, luas 2.500 m2, atas nama Agus Syah Durachim;
- 5.8. Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 191/Benda Baru/2007, luas 2.500 m2, atas nama Surya Abbas Syauta;
6. Bahwa dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2, atas nama Surya Abbas Syauta, maka walaupun Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut namun kepentingan Penggugat sangat dirugikan karena permohonan pengukuran dalam rangka permohonan hak yang Penggugat ajukan kepada Tergugat berdasarkan surat Penggugat tanggal 29 November 2007 hingga diajukannya gugatan dalam perkara *a quo* tidak ada tindak lanjutnya dari Tergugat sehingga terhambatnya proses pengajuan permohonan hak atas bidang tanah bekas milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II seluas +/- 1.850 m2 (lebih kurang seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang yang tersebut pada Posita butir 1 di atas yang dapat berakibat tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan bidang tanah tersebut, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan *a quo*;
7. Bahwa dalam Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:
- "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";
- Dalama Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 Mahkamah Agung RI memberikan Petunjuk Pelaksanaan (JUKLAK) mengenai beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang dalam angka V butir 3 menyatakan:
- "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa karena terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, Surat Ukur Nomor 188/Benda Baru/2007 atas tanah milik Penggugat baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 13 November 2012 dan secara nyata baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 17 Januari 2013, dan Penggugat merasa dirugikan dengan adanya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara tersebut, maka berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 maka gugatan *a quo* diajukan masih dalam batas tenggang waktu;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 dan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan sebagai berikut:
Pasal 1 angka 9:
"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";
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 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";
10. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan:
"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan) adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa penetapan tertulis, dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat) dan merupakan tindakan hukum tata usaha negara, yang bersifat konkrit, individual, dan final;

Konkrit : karena apa yang diputus dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut (Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta) tidak abstrak/jelas yaitu pendaftaran hak atas tanah atas nama Surya Abbas Syauta;

Individual : Karena Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan untuk umum tetapi untuk Surya Abbas Syauta;

Final : Karena Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah definitif dan sudah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu kerugian Penggugat sebagaimana sudah dijelaskan pada Posita butir 6 di atas;

12. Bahwa berdasarkan Posita butir 9, butir 10, dan butir 11 di atas maka gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan telah tepat pula bahwa gugatan *a quo* ditujukan kepada Tergugat;

13. Bahwa alasan diajukannya gugatan ini adalah bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta mengandung cacat hukum karena diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

A. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku:

- 13.1. Bahwa setelah Penggugat ketahui ternyata di atas bidang tanah yang Penggugat beli dari para ahli waris Almarhum H.M. Yasin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut pada butir 1 di atas ada Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2, atas nama Surya Abbas Syauta dari keterangan Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. diperoleh penjelasan tentang peristiwa sebelumnya yaitu sebagai berikut:

13.1.1. Bahwa pada bulan Maret tahun 1984 kakak Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang bernama Ahmad Darif yang menderita gangguan jiwa telah dibujuk oleh orang yang bernama Tubagus Samsul Komar dan kakaknya yang bernama M. Chaeruddin untuk memberi keterangan palsu bahwa girik C 2346 atas nama H. M. Yasin (almarhum/ayah Penggugat) telah hilang sehingga kemudian dibuatlah Girik C 2346 penggantinya. Dengan dasar Girik C 2346 pengganti yang penerbitannya didasarkan keterangan palsu tersebut maka dilaksanakanlah jual beli antara Rifkiyaz Daud selaku penjual serta Agus Syah Durachim dan M. Chaeruddin selaku pembeli yang dituangkan dalam 4 (empat) buah Akta Jual Beli, masing-masing yaitu:

- a. Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT, antara Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin selaku Penjual dengan M. Chaerudin selaku Pembeli, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m2, atas nama Muhamad Chaerudin (Objek Gugatan);
- b. Akta Jual Bell Nomor 590/1278/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat, Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT, antara Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin selaku Penjual dengan M. Chaerudin selaku Pembeli, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru,



tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3788, luas 2.500 m2, atas nama Muhamad Chaerudin;

c. Akta Jual Beli Nomor 590/1279/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat, Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT, antara Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin selaku Penjual dengan A.Sy. Durahim selaku Pembeli, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 27/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3789, luas 2.500 m2, atas nama Agus Syah Durachim;

d. Akta Jual Beli Nomor 590/1276/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT, antara Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin selaku Penjual dengan A. Agus Syah Durachim selaku Pembeli, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei Nomor 3790, luas 2.500 m2, atas nama Agus Syah Durachim;

13.1.2. Dalam empat Akta Jual Beli tersebut pada Posita butir 13.1.1 huruf a sampai huruf d di atas Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin bertindak selaku kuasa para ahli waris almarhum H.M. Yasin berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 April 1984. Dalam Surat Kuasa tersebut tercantum nama H. Moh. Rowi selaku salah satu ahli waris Almarhum H.M. Yasin yang memberi kuasa, padahal H. Moh. Rowi telah meninggal dunia sebelumnya yaitu pada tanggal 13 November 1983, dan Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin sesungguhnya adalah bukan ahli waris H.M. Yasin karena berdasarkan Kutipan Surat Ketetapan / Fatwa Ahli Waris Almarhum H. Moh. Jasin bin H. Djabir Nomor 628/1979 yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan tanggal 27 Desember 1979 Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin



adalah bukan ahli waris Almarhum H.M. Yasin, sedangkan para ahli waris almarhum H.M. Yasin yang sesungguhnya tidak pernah memberi kuasa kepada orang yang mengaku bernama Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin;

13.1.3. Bahwa atas tindakan Muhamad Chaerudin dan kelompoknya tersebut di atas, maka Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. telah melaporkan M. Chaerudin, Agus Syah Durachim, Tubagus Samsul Komar, dan Rifkiyaz Daud ke Polres Jakarta Selatan berdasarkan Laporan Polisi No.Pol: 066/KI/1995/Res.Jaksel tanggal 21 Januari 1995 tentang telah terjadinya tindak pidana sebagaimana diatur dalam KUHP Pasal 266 ayat (1) dan atau Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) dan atau Pasal 385 ayat (1) yang kemudian ditetapkan Tubagus Samsul Komar bin Hendradilaga sebagai Tersangka. Sedangkan M. Chaerudin, Agus Syah Durachim, dan Asnawi H.N. diketahui kemudian sudah meninggal dunia. Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 1996 Nomor 05/PEN/Z.SUS/1996/PN.Jak.Sel. dan tanggal 18 Januari 1996 Nomor 71/Pen.Pid/1996/PNJS penyidik diberi izin untuk melakukan penyitaan atas seluruh Akta Jual Beli dan seluruh Sertipikat Hak Milik tersebut di atas termasuk diantaranya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 25 atas nama Muhamad Chaerudin serta Surat tanggal 9 Desember 1984 tentang Pernyataan/Persetujuan Pembatalan Jual Beli Tanah yang ditandatangani oleh Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin, Asmawi. HN, M. Chaerudin, dan A. Syah Durachim. Pada tahun 1996 Rifkiyaz Daud meninggal dunia, dan pada tahun 2001 Tubagus Samsul Komar meninggal dunia. Mengingat para tersangkanya yang diduga keras melakukan tindak pidana sebagaimana tersebut di atas sudah meninggal dunia, maka berdasarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor Pol: SPPP/06/IV/2007/Reskrim.Res.Jaksel tanggal 21 April 2007 penyidikan dihentikan demi hukum;



13.1.4. Bahwa pada tahun 1995 Bapak Lukman Syamkernal sebagai pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 164, dengan surat gugatannya tertanggal 13 November 1995 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada 17 November 1995 dan diperbaiki pada tanggal 10 Januari 1996 dengan Nomor Register 65/G/PTUN-BDG/1995 telah menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan alasan bahwa ternyata tanah hak miliknya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 164 tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 26, Hak Milik Nomor 27, dan Hak Milik Nomor 28 yang tersebut pada Posita butir 13.1.1 huruf b, c, dan d di atas. perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Oktober 1996 dan kini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang dalam amarnya menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 26/1985 Desa Benda Baru, Kec. Ciputat, Tangerang, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi Nomor 3788, luas 2.500 m², asal Persil Nomor 46 D II, C. 2346 atas nama Muhamad Chaerudin;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 27/1985 Desa Benda Baru, Kec. Ciputat, Tangerang, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi Nomor 3789, luas 2.500 m², asal Persil Nomor 46 D II, C. 2346 atas nama Agus Syah Durachim;
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 28/1985, Desa Benda Baru, Kec. Ciputat, Tangerang, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi Nomor 3790, luas 2.500 m², asal Persil Nomor 46 D II, C. 2346 atas nama Agus Syah Durachim;
- 13.1.5. Bahwa berdasarkan Posita pada butir 13.1 sampai dengan butir 13.1.4 di atas, maka secara hukum dapat dijelaskan sebagai berikut:
- a. Sudah sangat jelas sekali bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m2, atas nama Muhamad Chaerudin dilakukan dengan cara melawan hukum, karena Surat Kuasa tanggal 29 April 1984 yang menjadi dasar Rifkiyaz Daud bertindak selaku penjual tanah bekas milik adat C 2346 atas nama almarhum H.M. Yasin seluas 2.500 m2 sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat, Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT, adalah surat kuasa palsu karena para ahli waris Almarhum H.M. Yasin tidak pernah memberi kuasa kepada Rifkiyaz Daud dan didalam surat kuasa tersebut ada memuat nama H. Moh. Rowi (ahli waris H.M. Yasin) selaku pemberi kuasa, padahal H.M. Rowi telah meninggal dunia sebelumnya yaitu pada tanggal 13 November 1983. Didalam Akta Jual Beli tersebut, Rifkiyaz Daud menyebut dirinya sebagai ahli waris almarhum H.M. Yasin padahal berdasarkan Kutipan Surat Ketetapan/Fatwa Ahli Waris Almarhum H. Moh. Jasin bin H. Djabir Nomor 628/1979 yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan tanggal 27 Desember 1979 nama Rifkiyaz Daud tidak tercantum sebagai ahli waris almarhum H.M. Yasin. Karena Surat Kuasa tanggal 29 April 1984 yang mendasari Rifkiyaz Daud bertindak selaku penjual adalah surat kuasa yang memuat keterangan palsu/tidak benar dan atau sesuatu yang dipalsukan maka secara hukum surat kuasa yang demikian adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Karena surat kuasanya cacat hukum, maka secara hukum Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat, Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Karena yang mendasari peralihan haknya cacat hukum, maka secara hukum Sertifikat

Halaman 12 dari 54 halaman. Putusan Nomor 34/PK/TUN/2016



Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin adalah cacat hukum. Selain itu, berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 9 Desember 1984 tentang Pernyataan/Persetujuan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah para pihak yang terlibat dalam jual beli telah membatalkan Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984, karena ada kesamaan dalam hal yang mendasari peralihan haknya (Surat Kuasa tanggal 29 April 1984), pihak penjualnya (Rifkiyaz Daud), objeknya (bekas tanah milik Adat C.2346 atas nama H.M. Yasin), dan subyek yang terlibat sehingga terbitnya SHM Nomor 25, 26, 27, dan 28 sebagaimana telah diuraikan dalam Posita butir 13.1.1 sampai dengan 13.1.2 di atas, maka dalil Penggugat dalam butir 13.1.5 ini lebih diperkuat lagi dengan adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 3 Oktober 1996 dalam Perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1995 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang dalam amarnya menyatakan telah membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru, Nomor 27/Benda Baru dan Nomor 28/Benda Baru sebagaimana telah diuraikan dalam Posita butir 13.1.4 di atas;

- b. Bahwa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin, pada halaman Pencatatan Hak Hak Lain Dan Penghapusannya (Perubahan) dapat diketahui bahwa Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang dijadikan dasar peralihan hak dari para ahli waris Almarhum H.M. Yasin kepada Muhamad Chaerudin, dan pada Halaman Pendaftaran Pertama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kolom Asal Persil butir 1 tertulis: "Konversi dari bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 48.D.II.C.2346", sedangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang objeknya adalah Persil 46-d-II Kohir Nomor 2346 Blok Pd. Benda. Demikian pula dalam Sertipikat Penggantinya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2 atas nama Surya Abbas Syauta, pada Halaman Pendaftaran Pertama dalam kolom Asal Hak butir 1 tertulis: "Konversi dari bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 48.D.II.C.2346". Di dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petikan Dari Buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Huruf C) Nomor 2346 atas nama H.M.Yasin, Desa Pondok Benda Nomor 61, Kecamatan Ciputat, Tangerang tidak ada Persil Nomor 48.D.II maupun 46-d-II. Berdasarkan fakta tersebut maka berarti Tergugat telah salah dalam melakukan pencatatan pendaftaran hak. Kesalahan pencatatan dalam pendaftaran hak yang dilakukan oleh Tergugat tersebut membuktikan bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan: "Kepala Kantor Pendaftaran Tanah wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya", selain itu, dengan adanya kesalahan dalam pencatatan pendaftaran hak, berarti Data Fisik dan Data Yuridis yang menjadi dasar pendaftaran hak adalah tidak benar, dan oleh karenanya secara hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 25/ Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m2, atas nama Muhamad Chaerudin, maupun sertipikat penggantinya yaitu Sertipikat Hak

Halaman 14 dari 54 halaman. Putusan Nomor 34/PK/TUN/2016

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)



Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan) mengandung cacat hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum. Tergugat berarti juga telah melanggar Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

Ayat (1):

"Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut";

Ayat (2) :

"Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini"

- c. Bahwa dalam keterangan Tergugat yang tersebut pada Posita butir 4 yang menyatakan bahwa di atas bidang tanah milik Penggugat (tanah bekas milik adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang) telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan). Ternyata pada Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru tanggal 5 Februari 2008 atas nama Surya Abbas Syauta tersebut pada halaman Pendaftaran Pertama dalam kolom Asal Hak, butir 1 tertulis: "Konversi dari bekas Hak Milik Adat Persil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 48.D.II.C.2346". Dengan demikian, karena persilnya berbeda berarti Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru tanggal 5 Februari 2008 atas nama Surya Abbas Syauta tersebut bukanlah berasal dari konversi tanah milik Penggugat (C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang). Berdasarkan fakta tersebut berarti tidak benar keterangan Tergugat yang menyatakan bahwa atas bidang tanah milik Penggugat yaitu C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan), dan berarti berarti Data Fisik dan Data Yuridis yang menjadi dasar pendaftaran hak adalah tidak benar, dan oleh karenanya secara hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan) mengandung cacat hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum;

d. Bahwa Tergugat sebagai pihak dalam perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1995 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang telah diputus pada tanggal 3 Oktober 1996 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana telah diuraikan dalam Posita butir 13.1.4 di atas, pasti telah mengetahui isi putusan perkara tersebut. Terbitnya Sertipikat Pengganti secara bersamaan atas 4 (empat) buah Sertipikat yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta sebagai Pengganti dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 189/Benda Baru/2007, luas 2.500 m², atas nama Surya Abbas Syauta sebagai Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3788, luas 2.500 m², atas nama Muhamad Chaerudin;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 27/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 190/Benda Baru/2007, luas 2.500 m², atas nama Surya Abbas Syauta sebagai Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 27/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3789, luas 2.500 m², atas nama Agus Syah Durachim;
4. Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 191/Benda Baru/2007, luas 2.500 m², atas nama Surya Abbas Syauta sebagai Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei Nomor 3790, luas 2.500 m², atas nama Agus Syah Durachim;

Tentu didahului dengan suatu surat permohonan dari pemegang hak kepada Tergugat. Karena Tergugat sebagai pihak dalam perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1965 (sebagai Tergugat) yang telah diputus pada tanggal 3 Oktober 1996 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), seharusnya Tergugat mengetahui bahwa 3 (tiga) diantara sertifikat yang dimohonkan penggantian telah dinyatakan batal oleh



Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut. Dapat terbitnya sertifikat pengganti tersebut pada Posita butir 13.1.5 huruf d angka 1 sd 4 di atas berarti Tergugat tidak mencatat isi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1995 yang telah diputus pada tanggal 3 Oktober 1996 pada Buku Tanah, pada Sertipikatnya dan pada daftar-daftar lainnya. Dengan demikian berarti Tergugat telah melanggar Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan Tergugat melakukan pencatatan tersebut. Demikian pula terhadap permohonan sertifikat pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin seharusnya Tergugat lebih hati-hati, cermat dan teliti, dan menjadikan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1995 sebagai pertimbangan, karena walaupun tidak sebagai objek gugatan dalam perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1995 tetapi ada kesamaannya yaitu yang mendasari peralihan haknya (Surat Kuasa tanggal 29 April 1984), pihak penjualnya (Rifkiyaz Daud), objeknya (bekas Tanah Milik Adat C. 2346 atas nama H.M. Yasin), dan subyek yang terlibat sehingga terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru sampai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru yang tersebut pada Posita butir 13.1.1 huruf a sampai dengan huruf d di atas. Berdasarkan Pasal 2 dan Penjelasannya dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa:

"Pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat



memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri";

Dengan keputusan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2, atas nama Surya Abbas Syauta jelas bahwa tindakan Tergugat tersebut melanggar Pasal 2 dan Penjelasannya, serta Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

B. Bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik:

13.2. Bahwa berdasarkan Posita yang Penggugat uraikan tersebut pada butir 13.1.5 huruf a sampai dengan huruf d di atas nyata sekali bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2, atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan) bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kepastian Hukum, karena tidak didukung dengan Data Fisik dan Data Yuris yang benar, hal tersebut dikarenakan Tergugat tidak teliti dan cermat dalam melaksanakan pendaftaran tanahnya sehingga tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan dari pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

14. Bahwa berdasarkan Posita yang Penggugat uraikan tersebut di atas telah terbukti bahwa keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2, atas nama Surya Abbas Syauta mengandung cacat hukum karena diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu asas Kepastian Hukum, dan oleh karenanya gugatan *a quo* telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2, atas nama Surya Abbas Syauta;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2, atas nama Surya Abbas Syauta;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
Bila Majelis Hakim Yang Mulya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:
Eksepsi Tergugat:

A. Kewenangan Absolut:

Alasan Hukumnya yaitu :

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat adalah gugatan yang secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah, yang diakui milik Penggugat akan tetapi berdasarkan data yang ada pada Tergugat tercatat atas nama Surya Abbas Syauta dan secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru Sertipikat tanggal 14 Mei 1985. Surat Ukur tanggal 09 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007 oleh Tergugat atas nama Surya Abbas Syauta. Sehingga atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibutuhkan terlebih dahulu mengenai pembuktian apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik sebagian dari Penggugat. Dengan demikian materi gugatan Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri, yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikonstatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantasnya diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata dan atau merupakan



kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat yang bukan merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide* Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*).

Alasan hukumnya adalah:

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan angka 1 (satu) dan 2 (dua) halaman 2 yang pada intinya bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah lebih kurang 1.850 M2 (seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) sebagian dari tanah bekas Milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D.II yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang (sekarang Tangerang Selatan) yang di peroleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 1417/ Kec.Pamulang/2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. Achmad Taufik, M.Si. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang, antara Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari para ahli waris almarhum H. M. Yasin yang batas-batas tanahnya: Utara dan Timur tanah Perumahan Villa Dago, Selatan Jalan, Barat tanah Andreas Winata. Yang berdasarkan keterangan lisan sebagaimana Penggugat menunjuk lokasi tanah yang telah diukur Tergugat masuk dalam sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/ Benda Baru tercatat atas nama Surya Abbas Syauta yang berasal dari Tanah Milik Adat C. Nomor 2346 Persil Nomor 48 D.II, yang mana batas-batas tanahnya sebelah Utara tanah Sapi Maat, Timur tanah Lihan Dilin, Selatan Mian Pesak, Barat Jalan Desa. Namun dalam posita gugatan Penggugat menjelaskan mengenai batas-batas tanah dan Nomor Persil yang berbeda yang dimaksud sebagai miliknya berbeda dengan objek gugatan, sebab apabila tata letak dari fisik tanah yang berbeda dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscur libel*),



karena Penggugat menerangkan batas-batas tanah dan persil yang berbeda data yuridisnya maupun batas-batas fisik tanah yang merasa milik Penggugat dengan objek gugatan;

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA-RI Nomor 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Oleh sebab itu karena Penggugat menjelaskan tata letak yang berbeda dari batas-batas tanah yang diakui adalah miliknya dengan objek gugatan, maka jelas gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

A. Kompetensi Absolut.

Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah "bahwa pada tanggal 4 Oktober 2007 Penggugat membeli tanah seluas lebih kurang 1.850 M2, yaitu sebagian tanah bekas Hak Milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II, yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang dari Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari para ahli waris almadrum H.M. Yasin" (alinea ke-3 halaman 2 dari surat gugatan Penggugat):

1. Bahwa selanjutnya, Penggugat mendalilkan "bahwa ternyata di atas bidang tanah yang Penggugat beli dari para ahli waris almarhum H.M. Yasin sebagaimana tersebut pada butir 1 di atas ada Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/ Benda Baru/2007, luas 2.510 M2, atas nama Surya Abbas Syauta" (angka 13.1 halaman 8 dari surat gugatan Penggugat);
2. Bahwa atas dalil tersebut, Penggugat memohonkan untuk dibatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/ Benda Baru/2007, luas 2.510 M2, atas nama Surya Abbas Syauta yang telah diterbitkan Tergugat;
3. Bahwa atas dalil Penggugat tersebut terlihat, bahwa jelas dan nyata bahwa sengketa yang diajukan Penggugat adalah terkait dan menjadi kewenangan Peradilan Perdata, untuk memeriksa, memutus dan diuji kebenarannya, siapa yang berhak atas kepemilikan tanah sengketa *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat bukanlah Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana yang didalilkan Penggugat, melainkan sengketa bidang hukum keperdataan, yang merupakan kewenangan Peradilan Umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang;

B. Gugatan Penggugat lewat waktu (kadaluwarsa).

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* diajukan telah melewati jangka waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";
2. Bahwa hal tersebut di atas, terlihat dari dikeluarkannya Sertipikat Hak Millk Nomor 25/Benda Baru tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/ Benda Baru/2007, luas 2.510 M2, atas nama Surya Abbas Syauta;
3. Bahwa pada angka 3 surat gugatan Penggugat menyatakan: "bahwa pada tanggal 29 November 2007 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran dalam rangka pengajuan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat), sebagaimana termuat dalam Tanda Terima Berkas Permohonan yang diterbitkan oleh Tergugat, hingga beberapa tahun permohonan pengukuran yang Penggugat ajukan tersebut tidak ada jawabannya maupun pelaksanaannya dari Tergugat"; Menunjukkan telah lewat waktu sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986; Seharusnya Penggugat mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tersebut, oleh karena Tergugat telah tidak mengambil keputusan atas permohonan Penggugat didalam jangka waktu yang ditentukan sedangkan pengambilan keputusan demikian adalah menjadi kewajibannya sehingga sikap Tergugat tersebut dianggap pejabat Tata Usah Negara, telah mengeluarkan keputusan berupa "penolakan untuk mengambil keputusan"; Dengan kata lain bahwa Penggugat tidak mengajukan surat gugatan atas keputusan fiktif negatif dari Tergugat tersebut yang nyata-nyata telah diketahui Penggugat sejak diajukannya surat pada tanggal 29 November 2007 kepada Tergugat sebagaimana disebutkan di atas;

C. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur libel*).

Halaman 23 dari 54 halaman. Putusan Nomor 34/PK/TUN/2016



1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya angka 1 dan 2 halaman 2, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah seluas ± 1.850 M2 yaitu sebagian dari tanah bekas Hak Milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II, yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang dari Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari para ahli waris almarhum H.M. Yasin, dengan batas-batas:

Utara : berbatasan dengan tanah perumahan Villa Dago;

Timur : berbatasan dengan tanah perumahan Villa Dago;

Selatan : berbatasan dengan tanah jalan;

Barat : berbatasan dengan tanah Andreas Winata;

yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1417/Kec.Pamulang/2007 tanggal 4 Oktober 2007, dibuat dihadapan Drs. H. Achmad Taufik, Msi selaku PPAT Kecamatan Pamulang yang berdasarkan keterangan lisan dari Penggugat telah menunjuk lokasi tanah yang telah diukur oleh Tergugat masuk dalam sebagian dari Sertifikat HGB Nomor 25/Benda Baru tercatat atas nama Surya Abbas Syauta yang berasal dari Tanah Milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 43 D.II, yang batas-batasnya:

Utara : berbatasan dengan tanah milik Sapi Maat;

Timur : berbatasan dengan tanah milik Lihan Dilin;

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Mian Pesak;

Barat : berbatasan dengan Jalan Desa;

Sehingga terlihat perbedaan letak fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang didalilkan milik Penggugat tersebut dengan tanah yang menjadi objek gugatan, yang menjadi milik Tergugat II Intervensi;

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/1915 tanggal 19 April 1979, gugatan tentang kepemilikan tanah yang tidak menyebutkan batas-batas tanahnya dengan jelas, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

D. Gugatan Penggugat *Error in Objecto*.

1. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana disampaikan pada halaman 2 angka 1, halaman 2 angka 4, halaman 3 angka 6, halaman 5, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Penggugat membeli tanah seluas lebih kurang 1.850 M2 yaitu sebagian dari tanah bekas milik adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D.II....." yang nyata-nyata berbeda dengan luas tanah milik Tergugat II Intervensi yaitu seluas 2.510 M2;



2. Bahwa dalam dalil Penggugat angka 1 halaman 5 sampai dengan angka 14 halaman 24, tidak lagi menyebut luas tanah sebagaimana yang didalilkan Penggugat *a quo*, yaitu seluas 1.850 M2, akan tetapi pada kenyataannya menjadi seluas 2.510 M2;
3. Bahwa dengan demikian terdapat kekeliruan atas objek sengketa yang dipermasalahkan Penggugat dalam surat gugatannya, yang menyangkut luas tanah;

E. Gugatan kurang para pihak.

Bahwa dalam angka 13.11 halaman 9, Penggugat menyebut nama "Tubagus Samsul Komar, dan kakaknya yang bernama M. Chaeruddin untuk memberi keterangan palsu bahwa Girik C 2346 atas nama H.M. Yasin (almarhum/ayah Penggugat) telah hilang sehingga dibuatlah Girik C 2346 penggantinya", dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA. selaku PPAT antara Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin selaku Penjual dengan M. Chaeruddin selaku pembeli, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 M2 atas nama Muhamad Chaeruddin (objek gugatan)", dan berkaitan dengan dalil Penggugat *a quo*, seharusnya Penggugat menarik Tubagus Samsul Komar dan M.A. Manaf Mulyana, BA serta Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin sebagai pihak dalam perkara ini;

(Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 151 K/Sip/197 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan "bahwa gugatan kurang pihak tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG. tanggal 26 Juni 2013 adalah sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Menyatakan eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur Nomor 188/Benda



Baru/2007, tanggal 9 Oktober 2007, luas 2.510 M², atas nama Surya Abbas Syauta;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yaitu: Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur Nomor 188/Benda Baru/2007, tanggal 9 Oktober 2007, luas 2.510 M², atas nama Surya Abbas Syauta;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.315.000,00 (dua juta tiga ratus lima belas ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 213/B/203/PT.TUN.JKT, Tanggal 11 Maret 2014 adalah sebagai berikut:

- Menyatakan permohonan pemeriksaan banding Tergugat / Pembanding tidak dapat diterima;
- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi / Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN.SRG yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 342/K/TUN/2014, Tanggal 14 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

► Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SURYA ABBAS SYAUTA** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 213/B/2013/PT.TUN.JKT. tanggal 11 Maret 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG. tanggal 26 Juni 2013;

MENGADILI SENDIRI,

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor



342/K/TUN/2014, Tanggal 14 Oktober 2014 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pada tanggal 02 Juni 2015, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Tanggal 23 Desember 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada Tanggal 23 Desember 2015;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 23 Desember 2015, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Tanggal 20 Januari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa alasan Pemohon PK mengajukan memori Peninjauan Kembali adalah berdasarkan pasal 67 huruf b dan huruf f Undang-Undang nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung adalah sebagai berikut :

1. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan, yang pada waktu perkara diperiksa tidak ditemukan (**NOVUM**),
2. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.

Bahwa berdasarkan pasal 69 Undang-Undang nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Tenggang waktu mengajukan Permohonan Kembali yang didasarkan atas alasan sebagaimana dalam pasal 67 adalah 180 (seratus delapan puluh) hari untuk :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Yang disebutkan pada huruf b sejak ditemukan surat-surat bukti, yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan dibawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang
2. Yang disebutkan pada huruf f sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara.

Putusan Majelis Hakim Kasasi nomor 342 K/TUN/2014 tanggal 14 Oktober 2014 telah diberitahukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan surat nomor : W2.TUN.7/897/HK.06/VII/2015 tanggal 2 Juli 2015 dan **diterima oleh Kuasa Hukum Pemohon PK pada tanggal 07 Juli 2017**, dengan demikian pengajuan Memori PK ini masih dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh Undang-undang.

I. BUKTI NOVUM .

I.1. Bukti PK-1 (Asli).

yaitu Penetapan Perkara nomor **65/G/PTUN-BDG/1995 tanggal 30 Agustus 2012 dari Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tentang Penetapan Eksekusi** terhadap :

- a. Sertifikat Hak Milik no.26/1985 desa Benda Baru, Kecamatan Ciputat tanggal 14 Mei 1985, Gambar situasi no. 3788, luas 2500 m2, asal persil no.46 D.II C,2346, atas Nama Muhamad Chaerudin.
- b. Sertifikat Hak Milik nomor 27/198 5, Desa Benda Baru, Kec. Ciputat, Tangerang tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi no. 3789, luas 2500 m2, asal persil no. 46 D.II C. 2346 atas nama Agus Syah Durachim.
- c. Sertifikat Hak Milik nomor : 28/1985, Desa Benda Baru, Kec. Ciputat, Tangerang,tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi no. 3790, Luas 2500 m2, asal Persil no.46 D.II. C.2346 atas nama Agus Syah Durachim.

Ketiga sertifikat Hak Milik tersebut mempunyai **RIWAYAT YANG SAMA** dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Kec. Ciputat, Tangerang, Gambar Situasi no. 3787, luas 2510 m2, asal persil 46 D.II C. 2346, luas 2510 m2 atas nama **Muhamad Chaerudin**, yang kemudian menjadi **Sertifikat pengganti** yang merupakan **obyek sengketa** yaitu nomor : 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007, nomor 188/Benda baru/2007, luas 2510 m2 atas nama **Surya Abbas Syauta**, yaitu karena adanya kesamaan dalam hal yang mendasari peralihan haknya antara lain :

- a. Asal obyeknya yang sama, yaitu bekas tanah milik adat C.2346 atas nama H.M. Yasin,



b. Surat kuasa tanggal 29 April 1984 (Bukti T-5) yang sama dan **cacat hukum**, dilakukan oleh Rifkiyaz Daud (**bukan ahli waris H.M. Yasin**) sebagai pihak penjual,

c. Akta jual beli dilakukan oleh **Pejabat PPAT yang sama** (M.A. Manaf Mulyana, BA, camat Ciputat) dan dibuat pada **tanggal yang sama** (Tanggal 5 Mei 1984) dan nomor akte Akta Jual Beli **dibuat berurutan** yaitu no.590/1276/JB/Kec.Cip./1984, no. 590/1277/JB/Kec.Cip/1984, no. 590/1278/Kec.Cip/1984, no. 590/1279/Kec.Cip/1984;

(Lihat Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PTUN Bandung, **Bukti P-32** halaman 48 s/d 49 yang isi materinya sama dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim PTUN Serang dalam putusan nomor 03/G/2013/PTUN-SRG halaman 87 s/d 88). Dengan demikian berdasarkan **Bukti PK-1** tersebut, **sertifikat Hak Milik nomor : 25/Benda Baru tanggal 14 Mei 1985, gambar Situasi no.3787, luas 2510 m2, asal persil no. 46 D.II C. 2346 atas nama Muhamad Chaerudin, ADALAH CACAT HUKUM**, dan oleh karena hal yang mendasari peralihan haknya adalah cacat hukum, maka sertifikat penggantinya yang juga **merupakan obyek sengketa secara MUTATIS MUTANDIS JUGA CACAT HUKUM**, dengan demikian Majelis Hakim Kasasi seharusnya memutuskan **MENYATAKAN BATAL ATAU TIDAK SAH Sertifikat Pengganti : nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007, nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2510 m2 atas nama Surya Abbas Syauta**. Bukti PK-1 ini ditemukan pada tanggal **15 September 2015**;

1.2. Bukti PK-2 (asli)

Yaitu Surat Keterangan Lurah Benda Baru nomor 903/148-Kel Bdb/XI/2013 tanggal 6 Nopember 2013 yang isinya menyatakan bahwa berdasarkan Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran PBB di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang nomor pokok Wajib Pajak 1890 017.0271-0, dengan obyek pajak yang terletak di JL. Anggrek RT 001/RW 09 Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, dari tahun 2009 s/d 2013 tercatat atas nama **Titin Marsitin** dan tidak ada wajib pajak yang bernama **Surya Abbas Syauta**;

Bukti PK-2 ini membuktikan bahwa Penggugat/Pemohon PK memiliki obyek pajak yang terletak di JL. Anggrek RT 001 RW 09 Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, dan bukti PK-2 ini juga **diperkuat dengan KESAKSIAN NAWAWIH yang memberikan keterangan dibawah sumpah**



pada persidangan tanggal 27 Mei 2013 dan 3 Juni 2013, demikian juga keterangan Saksi Drs. Aunul Muqorrobin, M.M, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada persidangan tanggal 27 Mei 2013, yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang diakui lahan penggugat adalah terletak di Jl. Anggrek (sekarang Jl. Al-Amin) Blok 17, Kelurahan Benda Baru dengan persil nomor 66 (lihat putusan PTUN Serang nomor 03/G/20/2013/PTUN-SRG halaman 96 Alinea 2);

Bukti PK-2 ini juga membuktikan bahwa tidak ada obyek pajak yang dimiliki oleh Surya Abbas Syauta yang terletak di Jalan Anggrek RT 001 RW 09 Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, hal ini dapat dibuktikan dengan diajukannya bukti T-II Intervensi 2 s/d 6, dimana pada SPT PBB 2007 s/d 2011 letak obyek pajak yang dimiliki Tergugat II Intervensi/Termohon PK tercatat di RT 00 dan RW 00, (Lihat pada berkas : Daftar Bukti yang diajukan Tergugat II Intervensi/Termohon PK tanggal 17 April 2013) dengan demikian obyek pajak yang diklaim oleh Pihak Surya Abbas Syauta sebagai Termohon PK tidak jelas atau kabur dan tidak berdasarkan hukum;

Dengan bukti PK-2 ini, Majelis Hakim Kasasi seharusnya memutuskan **MENYATAKAN BATAL** atau **TIDAK SAH** Sertifikat Pengganti : nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007, nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2510 m2 atas nama Surya Abbas Syauta. Bukti PK-2 ini ditemukan pada tanggal 20 Oktober 2015;

II. DALAM POKOK PERKARA.

II.1. Bahwa adanya kekhilafan dan kekeliruan yang nyata dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi dalam memutus perkara nomor 342 K/TUN/2014 pada halaman 27 s/d 32 adalah sebagai berikut :

A. Bahwa dalam putusan Kasasi nomor 342 K/TUN/2014 tanggal 14 Oktober 2014, Majelis Hakim kasasi secara lengkap telah memuat isi Memori Kasasi dari Termohon PK/Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dari halaman 27 s/d 32, secara copy paste sedangkan Jawaban Memori kasasi dari Pemohon PK/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dimuat sama sekali, dan hanya diberi komentar sebanyak 3 (tiga) baris pada halaman 33 yaitu sebagai berikut : **MENIMBANG BAHWA MAJELIS HAKIM AGUNG TELAH MEMBACA DAN MEMPELAJARI JAWABAN MEMORI KASASI, NAMUN TIDAK**



DITEMUKAN HAL-HAL YANG DAPAT MELEMAHKAN ALASAN KASASI DARI PEMOHON KASASI;

A.1. Bantahan/keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim

Kasasi :

Dengan demikian menjadi jelas bahwa Majelis Hakim Kasasi sangat tendensius dan berat sebelah dalam memutus perkara, oleh karena Pertimbangan hukum Majelis hakim Kasasi yang demikian adalah tidak jelas, karena hanya memuat kata-kata : “**karena Judex Facti Salah menerapkan hukum maka putusan tersebut harus dibatalkan**”, (halaman 29 no.10) tanpa menguraikan secara detail pertimbangan hukum Judex facti yang mana yang salah menerapkan hukum ?, oleh karena pertimbangan Hukum-pertimbangan hukum majelis hakim Judex facti Tingkat Pertama telah diuraikan secara detail dan jelas dalam putusannya dari halaman 70 sampai dengan halaman 98 dengan cara menguraikan satu persatu jawaban terhadap apa yang menjadi keberatan dalam eksepsi dan pokok perkara, sampai pada alasan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang pada akhirnya membuat kesimpulan bahwa Penerbitan Sertifikat Pangganti nomor 25/Benda baru, tanggal 8 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 nomor 190/Benda Baru/2007, atas nama Surya Abbas Syauta adalah CACAT HUKUM;

A.2 Bahwa Majelis Hakim Kasasi dalam pertimbangan alasan kasasi pada halaman 27 s/d 32 tidak jelas menunjukkan keadaan YANG MANA YANG SALAH DAN YANG KELIRU DALAM MENERAPKAN HUKUM (nomor 4 halaman 28 dan nomor 14 halaman 30), dan bagian mana yang tidak memberikan pertimbangan hukum yang sempurna atau onvoldoende gemotiveerd (nomor 7 halaman 29), oleh karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah menjelaskan dengan singkat dan padat, yang mana yang menjadi pertimbangan hukum dalam memutus perkara aquo, demikian juga Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dianggap SUDAH TEPAT DAN BENAR, maka pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang DIAMBIL ALIH MENJADI PERTIMBANGAN HUKUM Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dengan demikian Pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Pertama sebagaimana dalam putusannya nomor 03/G/2013/PTUN-SRG tanggal 26 Juni 2013



dari halaman 70 s/d 98 diambil alih seluruhnya menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutus perkara Banding tersebut;

Kemudian dalam pertimbangan hukum selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang dimohonkan Pemeriksaan dalam Tingkat Banding ini **PATUT DIKUATKAN**, dan hal yang demikian tersebut dapat dibenarkan sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor : 678 K/SIP/1973 tanggal 15 Oktober 1973 kaedah hukumnya : "Pengadilan Tinggi dapat mengambil alih pertimbangan pengadilan Negeri, jika pertimbangan itu dianggap benar"**;

Demikian juga dalam dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor: 556K/SIP/1971 tanggal 8 Januari 1972**, kaedah hukumnya : "**Pengadilan Tinggi berwenang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri, jika pertimbangan itu dianggap benar**".

Demikian pula dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 786 K/SIP/1972 tanggal 03 Januari 1972** dalam kaedah hukumnya : "**Tidak dipertimbangkannya memori banding oleh Pengadilan Tinggi, tidak mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan Tinggi tersebut, Pengadilan Tinggi berwenang mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Negeri yang dianggap telah benar**".

B. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi pada halaman 32 paragraf ke 2 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Putusan Judex Facti Pengadilan tata Usaha Negara Serang dan Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah Salah menerapkan hukum, karena terlalu jauh memasuki wilayah perdata (Milik dan Keahliwarisan);

B.1. Bantahan/Keberatan atas pertimbangan Majelis hakim Kasasi:

Seperti diketahui bahwa walaupun Sertifikat Hak Milik merupakan suatu tanda bukti hak milik yang kuat, namun apabila dalam proses penerbitannya data fisik dan data yuridis tidak sesuai dengan data yang ada pada surat ukur dan buku tanah, maka sertifikat hak milik tersebut **dapat dibatalkan;**

Penerbitan Sertifikat obyek sengketa (Sertifikat hak Milik nomor 27/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober



2007, nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2510 m², atas nama Surya Abbas Syauta) **merupakan Sertifikat Pengganti** dari Sertifikat hak milik nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi tanggal 14 Mei 1985, nomor 3787/1985, luas 2510 m² atas nama Muhammad Chaeruddin, **dilakukan dengan cara melawan hukum** sebagaimana pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat pertama pada halaman 87 s/d 88 yaitu sebagai berikut :

- a. bahwa terdapat bukti yang dijadikan alasan penggugat/sekarang Pemohon PK, untuk menyatakan **CACAT HUKUM** Bukti P-16 (akta jual beli nomor 590/1277/JB/Kec. Cpt/1984 tanggal 5 Mei 1984), Bukti T-7 (akta jual beli nomor 590/1277/JB/Kec. Cpt/1984 tanggal 5 Mei 1984), Bukti T-4 (surat Keterangan waris nomor :30/12-I/bb/1984 tanggal 29 April 1984) dan Bukti T-5 (Surat kuasa tanggal 29 April 1984);
- b. Bahwa terdapat bukti yang dijadikan alasan penggugat untuk menyatakan adanya **KEKELIRUAN DALAM DATA YURIDIS** Bukti T-6 (Surat Keterangan Lurah Benda Baru nomor 30/12-I-bb/1984 tanggal 29 April 1984), Bukti- T-8 (Pengumuman nomor 2402/Kag.Bag/PT/XI/1984 tanggal 20 Nopember 1984, Bukti T-14 (Keterangan tanah dari Kepala Desa Benda Baru, Kecamatan Ciputat, Kabupaten TK II tangerang atas nama Chaeruddin tertanggal 3 September 1984) dan **Obyek sengketa** (bukti P-22, Bukti T-1, Bukti-T-2, Bukti T.II.Int.-1);
- c. Bahwa **adanya pertentangan data fisik mengenai batas dan luas tanah** dalam Bukti P-16, Bukti T-7, sebagai dasar terbitnya obyek sengketa dengan tanah yang diakui milik penggugat sebagaimana diterangkan dalam Akta Jual Beli nomor 1417/Kec.Pamulang/2007 tanggal 4 Oktober 2007;

Bukti P-16 adalah Akta Jual beli nomor : 590/1277/JB/Kec. Cpt/1984 tanggal 5 Mei 1984 (**yang dianggap oleh Majelis Hakim Kasasi sebagai salah satu dari Wilayah Keperdataan**) dan Bukti T-4 adalah surat Keterangan waris nomor: 30/12-I/bb/1984 tanggal 29 April 1984 (**Yang dianggap oleh Majelis Hakim Kasasi sebagai salah satu dari wilayah keahliwarisan**) adalah merupakan salah satu rangkaian yang wajib dilakukan dalam proses untuk mendapatkan **keabsahan Sertifikat Hak Milik atas tanah** sebagaimana tercantum dalam **PP nomor 10 tahun 1961 Jo. PP nomor 24 tahun 1997** tentang **Pendaftaran Tanah**. Dengan



demikian **sangat keliru** bila Majelis hakim kasasi menilai bahwa proses tersebut dianggap bahwa pertimbangan hukum Majelis hakim Judex Pactie facti salah menerapkan hukum;

II.2. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi yang merupakan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusan Kasasi nomor 341 K/TUN/2014 pada halaman 32 s/d 33 adalah sebagai berikut :

A. Pada pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi nomor 1 halaman 32 adalah sebagai berikut : Sengketa di Peradilan tata Usaha Negara adalah sengketa Administrasi negara dengan Perlindungan asas “Praduga Keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara “;

A.1. Bantahan /Keberatan atas Pertimbangan huku Majelis hakim Kasasi :

Asas “Keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara” (*Prae sumptio iustae Causa*) adalah bahwa memang benar gugatan tidak menunda atau menghalangi pemberlakuan Keputusan Pejabat atau Badan Tata Usaha negara, namun demikian bukan berarti Keputusan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara tidak dapat dibatalkan, apabila terbukti dikemudian hari dalam keputusan tersebut mengandung cacat-cacat hukum, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53 ayat 1 Undang-Undang nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu sebagai berikut : **Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan BATAL ATAU TIDAK SAH, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi,** sedangkan yang menjadi alasan dalam gugatan disebutkan dalam pasal 53 ayat 2 yaitu sebagai berikut : **a. Keputusan Tata usaha Negara yang digugat ini bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, b. keputusan Tata Usaha yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas Umum Pemerintahan yang baik;** Sebagaimana telah diketahui bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara aquo adalah tentang telah diterbitkannya **Sertifikat Pengganti** yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008 surat ukur nomor 188/Benda Baru/2007 tanggal 9 Oktober 2007 atas nama Surya Abbas Syauta, yang merupakan suatu Produk Keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha negara yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Pertimbangan Hukum Judex facti Pengadilan Tata Usaha Negara dalam putusannya nomor 03/G/2013/3/PTUN-SRG tanggal 18 Juni 2013 pada halaman 75 menyatakan : bahwa setelah mencermati gugatan penggugat, maka diketahui inti gugatan tersebut adalah **memohon agar pengadilan menyatakan batal atau tidak sah** dan mewajibkan **Turut Termohon PK/dahulu Tergugat** mencabut obyek sengketa aquo dengan alasan bahwa Turut Termohon PK/dahulu Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak milik Nomor 25/Benda baru tertanggal 14 Mei 1985 (Sertifikat Hak Milik yang kemudian diterbitkan **sertifikat Pengganti** yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 25/Benda Baru tanggal 5 Februari 2008 atas nama Surya Abbas Syauta) **bertentangan dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran tanah dan obyek sengketa** diterbitkan oleh Tergugat **bertentangan dengan Pasal 2 dan penjelasannya Jo. Pasal 29 ayat 1 dan ayat 2 Jis. pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta bertentangan dengan asas umum Pemerintahan yang baik, khususnya Asas Kepastian Hukum**, maka dengan demikian inti permasalahan hukum dalam gugatan aquo berada dalam ranah hukum administrasi Negara di bidang pertanahan.

Pertimbangan hukum Judex facti tingkat pertama selanjutnya, dinyatakan pula bahwa berdasarkan pertimbangan hukum-pertimbangan hukum tersebut, maka sengketa aquo telah memenuhi unsur-unsur sengketa tata Usaha negara sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya sesuai ketentuan pasal 47 jo. pasal 50 Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Begitu pula Pertimbangan Hukum Majelis hakim Judex Pacti Pengadilan tata Usaha Negara Serang dalam putusan nomor nomor 03/G/2013/3/PTUN-SRG tanggal 18 Juni 2013, DALAM POKOK PERKARA berdasarkan alasan - alasan sebagaimana tersebut dari halaman 84 s/d 96, dan kemudian sampai pada pertimbangan



hukumnya berkesimpulan yang dinyatakan pada halaman 97 yaitu sebagai berikut :

bahwa dengan demikian penerbitan sertifikat Hak Milik nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor 3787/1985 tanggal 14 Mei 1985, CACAT HUKUM, karena bertentangan dengan pasal 18 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 jo pasal 3 huruf b Peraturan Menteri Agraria nomor 2 tahun 1962 dan oleh karenanya juga melanggar Asas Kecermatan dalam Azas-azas umum Pemerintahan yang baik;

bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor 3787/1985 tanggal 14 Mei 1985, CACAT HUKUM, maka obyek sengketa (Sertifikat nomor 25/Benda Baru, surat ukur nomor 188/Benda Baru/2007 tanggal 9 Oktober 2007 atas nama Surya Abbas Syauta) aquo sebagai Sertifikat penggantinya secara MUTATIS MUTANDIS menurut Hukum juga CACAT HUKUM;

bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum diatas, maka menurut Majelis hakim tingkat pertama, gugatan penggugat (sekarang Pemohon PK) beralasan hukum, karena penerbitan obyek sengketa aquo oleh Tergugat (sekarang Turut Temohon PK) **telah terbukti melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik sesuai ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara**, oleh karenanya **OBYEK SENGKETA AQUO HARUSLAH DINYATAKAN BATAL** dan berdasarkan ketentuan pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, **PETITUM PENGUGAT** (sekarang Pemohon PK), agar pengadilan mewajibkan kepada Tergugat (sekarang Turut Termohon PK) untuk **mencabut OBYEK SENGKETA AQUO** juga beralasan hukum, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat (sekarang Pemohon PK) **BERALASAN HUKUM UNTUK DIKABUIKAN seluruhnya**;

B. Pertimbangan hukum Majelis hakim kasasi nomor 2 halaman 32, adalah sebagai berikut : In Cassu, Tergugat II Intervensi dipandang sebagai “pembeli yang beritikad baik” yang sesuai dengan norma Yurisprudensi Mahkamah Agung : “ Pembeli yang beritikad baik :



baik harus dilindungi dalam proses hukum perdata, pidana maupun Tata Usaha Negara”;

B.1. Bantahan/Keberatan atas pertimbangan majelis Hakim Kasasi :

Pertimbangan Majelis Hakim Kasasi yang demikian adalah merupakan ungkapan umum dalam setiap perjanjian, khususnya dalam perjanjian jual beli, namun demikian **berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata**, untuk sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Syarat nomor 1 dan nomor 2 adalah merupakan **SYARAT SUBYEKTIF**, dan bila kedua syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan, sedangkan syarat nomor 3 dan 4 adalah merupakan **SYARAT OBYEKTIF**, dimana bila suatu perjanjian kedua syarat tidak terpenuhi perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian tersebut dianggap tidak ada.

Berdasarkan **pasal 1335 KUH Perdata**, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Begitu juga dalam **pasal 1337 KUH Perdata** dinyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum;

Selanjutnya akan diterangkan dibawah ini bahwa oleh karena ada suatu sebab yang tidak halal dalam perjanjian jual beli tanah sengketa sebagaimana dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang berakibat jual belinya cacat hukum, sehingga perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum atau perjanjian tersebut dianggap tidak ada;

Penerbitan Sertifikat obyek sengketa yang merupakan **Sertifikat Pengganti** dari Sertifikat hak milik nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi tanggal 14 Mei 1985 nomor 3787, luas 2510 m2 atas nama Muhammad Chaerudin, dilakukan dengan cara melawan hukum, karena **Surat Kuasa tanggal 29 April 1984** yang menjadi dasar bagi **Rifkiyaz Daud** bertindak selaku penjual tanah bekas milik adat C 2346 atas nama almarhum H.M. Yasin seluas 2500 m2 sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli nomor 590/1277/JB/Kec. Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 (**bukti P-16**) yang dibuat oleh MA Manaf Mulyana, BA, camat



Ciputat, Kabupaten Tangerang (sekarang Tangerang Selatan) yang bertindak selaku PPAT, **adalah Surat Kuasa Palsu**, karena Para Ahli waris Almarhum H.M. Yasin tidak pernah memberikan kuasa kepada Rifkiyaz Daud dan dalam surat kuasa tersebut **memuat pula nama H. Moh. Rowi**, (salah satu ahli waris H.M Yasin) selaku pemberi kuasa, **padahal H.Moh. Rowi telah meninggal sebelumnya yaitu pada tanggal 13 Nopember 1983, sedangkan surat kuasa tanggal 29 April 1984;**

Didalam Akta jula beli tersebut, Rifkiyaz Daud, menyebut dirinya sebagai ahli waris almarhum H.M .Yasin, padahal **berdasarkan Kutipan Surat Ketetapan/Fatwa ahli waris almarhum H.M. Yasin bin Jabir nomor 628/1979 tanggal 27 Desember 1979 (Bukti-P-3)** yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama jakarta Selatan nama **RIFKIYAZ DAUD TIDAK TERCANTUM SEBAGAI SALAH SATU AHLI WARIS H.M YASIN**. Oleh karena **Surat Kuasa tanggal 29 April 1984** yang mendasari Rifkiyaz Daud bertindak selaku penjual adalah surat kuasa yang memuat keterangan palsu/tidak benar dan atau yang sesuatu yang dipalsukan, **maka secara hukum Surat Kuasa yang demikian adalah Cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum**, dengan demikian maka **secara hukum Akta jual beli nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A Manaf Mulyana, BA, Camat Ciputat, Kabupaten Tangerang (sekarang Tangerang Selatan) yang bertindak selaku PPAT adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum** dan oleh karena yang mendasari Peralihan haknya adalah Cacat Hukum, dengan demikian **Sertifikat Hak Milik nomor 25/Benda Baru tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi tanggal 14 Mei 1985 nomor 3787 luas 2510 m2 atas nama Muhamad Chaerudin adalah CACAT HUKUM**.

Putusan Judex factie Pengadilan Tata usaha negara Serang dalam putusannya nomor 03/G/20/3/PTUN-SRG tanggal 18 juni 2013, dalam pertimbangan hukumnya pada **halaman 85 s/d 87** menyatakan antara lain:

menimbang, bahwa dalam persidangan telah diperoleh fakta-fakta hukum mengenai penerbitan **OBJEK SENGKETA** aquo sebagai berikut :

- a. bahwa berdasarkan buku tanah nomor 25/Benda baru tanggal 14 Mei 1985 (Vide bukti T-1) maka dapat diketahui obyek sengketa (vide Bukti P-22, Bukti T-1, Bukti T-II Int. 1) merupakan sertifikat pengganti dari sertifikat Hak Milik Nomor 25/ Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985 , gambar situasi nomor 3787/1985 tanggal 14 Mei 1985, yang kemudian



pada tanggal 14 Mei dibalik nama ke Muhamad Chaerudin berdasarkan akta Jual Beli nomor 590/1277/Kec. Cip/1984 tanggal 5 mei 1984 (vide Bukti P-16, Bukti T-7);

- b. Bahwa sertifikat hak Milik Nomor 25/Benda Baru tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor 3787/1985 tanggal 14 Mei 1985, luas 2510 M2, atas nama Chaerudin, berdasarkan penerbitan sertifikat atas nama Chaerudin tertanggal 10 Mei 1985 (Vide bukti T-3) yang didalamnya memuat antara lain :

- Akta Jual Beli nomor sebagaimana dimaksud bukti P-16, Bukti T-7 yang menerangkan telah terjadi jual beli tanah milik adat yang terletak di Desa Benda baru, kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang (sekarang Tangerang Selatan) Kohir C 2346, persil nomor 48 d.II , Blok Pd. benda Luas 2500 m2, antara M. Chaerudin selaku pembeli dengan Rifkiyaz Daud (bertindak unduk dirinya sendiri dan kuasa dari ahli waris H.M. Yasin) selaku penjual dengan batas batas : sebelah selatan Tanah Sapi Maat, Timur tanah Lihan Dilin, selatan tanah Mian Pesak dan Barat tanah jalan desa;
- Surat Kuasa ahli waris H.M. Yasin tertanggal 29 April 1984, diketahui lurah/Kepala desa Benda baru dan Camat Ciputat (Vide Bukti T-6) didalamnya menerangkan pada pokoknya bahwa ahli waris H.M. Yasin memberikan kuasa untuk menjual tanah tersebut kepada Rifkiyaz Daud (vide Bukti T-6);

Bahwa dalam persidangan terungkap pula fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas yang dipertentangkan dengan fakta-fakta hukum dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat/ sekarang Pemohon PK. sebagai berikut :

- a. Bahwa terdapat bukti yang dijadikan alasan penggugat/sekarang pemohon PK untuk menyatakan **CACAT HUKUMNYA BUKTI P-16, Bukti T-4 dan bukti T-5**, yaitu : Kutipan Surat Ketetapan /Fatwa ahli waris H.Moh. Yasin bin H, Jabir, nomor 628/1979 tertanggal 27 Desember 1979 dari Pengadilan agama jakarta Selatan (vide bukti P-3) yang menetapkan ahli waris H. Moh. Yasin bin H. Jabir sebagai berikut : HJ. Masroh binti H. Marzuki (istri), H.M. Rowi (anak), Ahmad Darib (anak), Drs. Aunul Muqorrobin (anak), Siti Makfiah (anak), H. Siti Nariyah (anak), Siti Suroyah (anak). Bukti-P3 tersebut dikuatkan keterangan saksi Drs. Aunul Muqorrobin, MM yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah pada persidangan tanggal 27



Mei 2013 yang menerangkan pada pokoknya **TIDAK TERDAPAT AHLI WARIS H.M. YASIN YANG BERNAMA RIFKYAZ DAUD;**

C. Pertimbangan Majelis Hakim Kasasi nomor 3 halaman 32 adalah sebagai berikut :

Keputusan Tata Usaha Negara Obyek sengketa mempunyai rangkaian riwayat yang sangat panjang, yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor 3787/1985 tanggal 14 Mei 1985 luas 2510 m2 atas nama H.M Yasin dibalik nama ke Muhamad Chaerudin tanggal 14 Mei 1985 sesuai akta Jual beli nomor 590/1277/JB/Ke. Cpt/1984 tanggal 5 Mei 1984 dst, terakhir menjadi Sertifikat hak Milik nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008 Surat Ukur nomor 188/Benda Baru luas 2510 m2 atas nama Surya Abbas Syauta (Tergugat II Intervensi/Termohon PK/Pemohon Kasasi);

C.1. Bantahan/keberatan atas pertimbangan hukum majelis Hakim kasasi:

Walaupun penerbitan suatu sertifikat memerlukan waktu yang sangat panjang, bukan berarti Penerbitan sertifikat dimaksud sudah sempurna dan tidak mengandung cacat hukum, atau pun tidak dapat dibatalkan.

Seperti diketahui bahwa **Sertifikat merupakan salah satu produk Keputusan Tata Usaha Negara**, dan berdasarkan ketentuan **Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang nomor 9 tahun 2004 tentang perubahannya jo. Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan keduanya** dimana dalam **pasal 1 angka 9 dinyatakan bahwa** Keputusan tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat **konkrit, individual, dan final**, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Demikian pula disebutkan dalam pasal 53 ayat (1) disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata usaha Negara Yang disengketakan itu dinyatakan **BATAL atau TIDAK SAH**, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;



Kemudian dalam pasal 47 Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan pula bahwa pengadilan (i.e. Pengadilan Tata Usaha Negara) bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Pacti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam putusannya nomor 03/G/2013/3/PTUN-SRG tanggal 18 Juni 2013 halaman 85 menyatakan bahwa :

- Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud bukti P-16, Bukti T-7 yang menerangkan telah terjadi jual beli tanah milik adat yang terletak di Desa Benda baru, kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang (sekarang Tangerang Selatan) Kohir C 2346, persil nomor 48 d.II , Blok Pd. benda Luas 2500 m2, antara Muhamad Chaerudin selaku pembeli dengan Rifkiyaz Daud (bertindak untuk dirinya sendiri dan kuasa dari ahli waris H.M. Yasin) selaku penjual dengan batas batas : sebelah selatan Tanah Sapi Maat, Timur tanah Lihan Dilin, selatan tanah Mian Pesak dan Barat tanah jalan desa;
- Surat Kuasa ahli waris H.M. Yasin tertanggal 29 April 1984, diketahui lurah/Kepala desa Benda baru dan Camat Ciputat (Vide Bukti T-6) didalamnya menerangkan pada pokoknya bahwa ahli waris H.M. Yasin memberikan kuasa untuk menjual tanah tersebut kepada Rifkiyaz Daud (vide Bukti T-6);

Kemudian Majelis hakim Judex factie Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan dalam pertimbangan hukum selanjutnya pada halaman 87 dan 88 yang menyatakan :

- a. Bahwa terdapat bukti yang dijadikan alasan penggugat/sekarang pemohon PK untuk menyatakan **CACAT HUKUMNYA Bukti p-16, Bukti T-4 dan bukti T-5**, yaitu : Kutipan Surat Ketetapan /Fatwa ahli waris H.Moh. Yasin bin H, Jabir, nomor 628/1979 tertanggal 27 Desember 1979 dari Pengadilan agama jakarta Selatan (vide bukti P-3) yang menetapkan ahli waris H. Moh. Yasin bin H. Jabir sebaagi berikut : HJ. Masroh binti H. Marzuki (istri), H.M. Rowi (anak), Ahmad Darib (anak), Drs. Aunul Muqorrobin (anak), Siti Makfiah (anak), H. Siti Nariyah (anak), Siti Suroyah (anak). Bukti P3 tersebut dikuatkan keterangan saksi Drs. Aunul Muqorrobin, MM yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah pada persidangan tanggal 27 Mei 2013 yang menerangkan pada pokoknya **TIDAK TERDAPAT AHLI WARIS H.M. YASIN YANG BERNAMA RIFKIYAZ DAUD;**



- b. Bahwa terdapat bukti yang dijadikan alasan Penggugat (sekarang Pemohon PK) untuk menyatakan **ADANYA KEKELIRUAN DATA YURIDIS**, bukti T-6, Bukti T-14 dan obyek sengketa (Bukti P-22, Bukti T-1, Bukti T-2 dan Bukti T.II.Int.-1) yaitu Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C nomor 2346 atas nama H.M. Yasin, Desa Pondok Benda, kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang (sekarang Tangerang Selatan) dibuat tanggal 29 Juni 1977 oleh Direktur Iuran Pembangunan Daerah Kantor Dinas Luar Serang (vide Bukti P-1) yang menerangkan bahwa tanah yang dikuasai H.M Yasin terdiri dari blok (Persil) dan kelas serta luas sebagai berikut : persil 33b, kelas D.III, luas 0.47 Ha2, persil 33b, kelas D.III luas 0,314 Ha2, Persil 46 Kelas D.III, luas 0,269 Ha2, Persil 46, kelas III luas 0, 068 Ha2, Persil 33b, kelas III, luas 0,068 Ha2, persil 46 kelas III, luas 0,313 Ha2;
- c. Bahwa adanya **PERTENTANGAN DATA FISIK MENGENAI BATAS DAN LUAS TANAH** dalam bukti P-16, Bukti T-7 sebagai dasar terbitnya obyek sengketa (Bukti P-22, Bukti T-1, Bukti T-2, Bukti T.II Int-1) dengan tanah yang diakui milik Penggugat (sekarang Pemohon PK) sebagaimana yang diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 1417/Kec.Pamulang/2007 tanggal 4 Oktober 2007 (vide Bukti P-2);

C.2.Kemudian Majelis Hakim Hakim Tingkat Pertama memberikan pertimbangan hukumnya pada halaman 93 s/d 97 yaitu sebagai berikut :

Bahwa dengan mencermati Bukti T-1, Bukti P-16, Bukti T-7, Bukti T-6, Bukti T-14 dan Bukti T-8, maka diketahui beberapa hal yang menunjukkan **KETIDAKSESUAIAN DATA YURIDIS YANG MENDASARI TERBITNYA HAK MILIK NOMOR 25/BENDA BARU, TANGGAL 14 MEI 1985, GAMBAR SITUASI NOMOR 3787/1985 YANG KEMUDIAN DIGANTI DENGAN OBYEK SENGKETA AQUO** sebagai berikut :

- Bahwa dalam bukti T-14 dan Bukti T-8 yang disebutkan dalam kohir (C) nomor 2346 adalah H.M. Yasin, sedangkan dalam keterangan yang diberikan oleh Lurah/Kepala Desa Benda Baru yang dikuatkan dengan Camat Ciputat sebagaimana dimaksud Bukti T-6, disebutkan tanah milik adat kohir nomor 22346, persil/Blok 48-Pd. Benda D/S kelas II(luas 2500 m2, adalah kepunyaan Rifkiyaz Daud, dan dalam Bukti P-16, Bukti



T-7 dapat diketahui tanah tersebut kepunyaan ahli waris H.M. Yasin secara bersama-sama (tidak hanya kepunyaan Rifkiyaz Daud);

- Bahwa dalam Bukti T-14 diterangkan Perubahan dari Kohir (C) nomor 2346 atas nama H.M.Yasin ke Kohir (C) 3569 atas nama M. Chaeruddin adalah persil 46 D Kelas III, luas 2500 m², dengan dasar perubahan Bukti P-16, Bukti-T-7 yang mana bukti-bukti tersebut dijadikan dasar permohonan penerbitan sertifikat oleh Muhamad Chaeruddin (Vide Bukti T-3) sedangkan dalam bukti T-1, Bukti T-6 dan Bukti T-8 diterangkan bahwa bidang tanah milik adat dimaksud dalam Kohir (C) nomor 2346 Persil 48 D II;
- Bahwa dalam buku tanah Hak Milik nomor 25/Benda Baru tanggal 14 Mei 1985 (Vide Bukti T-1) dan juga dalam obyek sengketa aquo (Vide Bukti P-22, Bukti T-1, Bukti T-2, Bukti T.Int-1) tanahnya berasal dari konversi tanah milik adat di Desa Benda Baru dengan Persil 48 D.II C.2346 dan berdasarkan Bukti T-14 dan Bukti T-8 **BIDANG TANAH DIMAKSUD PEMILIK ASALNYA ADALAH H.M. YASIN**;
- Bahwa dalam surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C nomor 2346 atas nama H.M. Yasin, desa Pondok Benda, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang (sekarang Tangerang selatan), Jawa Barat (sekarang Banten) dibuat tanggal 29 juni 1977 oleh Direktur Iuran Pembangunan Daerah Kantor Dinas Luar Serang (Vide Bukti P-1) tidak terdapat/tercatat bidang tanah persil dengan persil 48 D.II;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, maka **Bukti T-6 dan Bukti T-8, TIDAK SESUAI DAN BERTENTANGAN DENGAN BUKTI T-14 DAN BUKTI P-1, SEHINGGA SECARA SUBTANSI TIDAK MEMENUHI SEBAGAI SYARAT UNTUK PERMOHONAN HAK ATAS TANAH** sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 18 AYAT (1) Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 Jo. Pasal 3 Huruf b Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria nomor 2 tahun 1962 dan tidak memenuhi ketentuan pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961;

Kemudian Majelis Judex facti Pengadilan tata Usaha Negara Serang memberikan pertimbangan hukum berkaitan dengan **DATA FISIK SERTIFIKAT HAK MILIK** (halaman 94 s/d 97) yaitu sebagai berikut :

Bahwa berkaitan dengan data fisik dari sertifikat Hak Milik nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor 3787/1985



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kemudian diterbitkan **sertifikat pengganti** yaitu sertifikat Hak Milik Nomor : 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur nomor 188/Benda Baru/2007 tanggal 9 Oktober 2007 (**OBYEK SENGKETA**) diperoleh Faktat-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Bukti P-16, Bukti T-7, diketahui batas-batas bidang tanah adat Kohir (C) nomor 2346, persil 48 D.II, luas 2500m2 adalah : sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Sapi Maat, Sebelah timur tanah milik Lihan Dilin, sebelah selatan tanah milik Mian Pesak dan sebelah barat dengan jalan desa;
- Berdasarkan Surat Ukur nomor : 188/Benda baru/2007 tanggal 9 Oktober 2007 (vide Bukti P-2) yang berasal dari Gambar Situasi Nomor 3787/1985 diketahui NIB 2.8.0.4.1.9.0.8.05095 (selanjutnya disebut bidang 05095) luas 2510 m2 dengan batas-batas : disebelah utara tidak tertulis, sebelah timur berbatasan dengan milik Sanan Saleh dan tanah Lias Kirin dan sebelah Barat bagian selatan dengan bidang tanah nomor 05096, sedangkan sebelah barat bagian utara juga tidak tertulis,
- Bahwa bidang tanah yang diakui milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli nomor 1417/Kec.Pamulang/2007 tanggal 4 Oktober 2007 (vide Bukti P-2) yang berasal dari tanah milik H.M. Yasin dengan nomor Kohir 2346/017-0271, persil 66 Blok D II seluas 1850 m2, dengan batas-batas : Sebelah utara berbatasan dengan Perumahan Villa Dago, Sebelah timur dengan Perumahan Villa Dago, sebelah selatan dengan tanah jalan, dan sebelah Barat dengan tanah milik Andreas Winata,
- Bahwa berdasarkan Bukti T-2, maka diketahui bahwa tanah yang dimaksud dalam obyek sengketa aquo adalah sebidang tanah 0509 yang terbagi dua dengan jalan, sehingga ada bidang tanah 0509 sebelah utara dengan jalan dan ada bidang tanah 0509 di sebelah selatan jalan, dan hal ini **sama dengan pengetahuan hakim melalui Pemeriksaan Setempat pada tanggal 3 Mei 2013;**

Pertimbangan hukum selanjutnya dari Majelis Hakim Tingkat pertama adalah sebagai berikut :

Bahwa **saksi Nawawih** yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada persidangan tanggal 27 Mei 2013 dan tanggal 3 Juni 2013, menerangkan yang pada pokoknya bahwa tanah yang diakui sebagai milik penggugat terletak di Jalan Anggrek (sekarang Jl. Al Amin) , blok 17, kelurahan Benda Baru, dengan persil nomor 66, hal ini relevan dengan keterangan Saksi Drs. Aunul Muqorrobin, M.M. yang memberikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan dengan dibawah sumpah pada persidangan tanggal 27 Mei 2013 yang menerangkan pada pokoknya tanah yang dijual ahli waris Almarhum H.M. Yasin kepada penggugat adalah terletak di Kelurahan Benda Baru dengan **KOHIR (C) nomor 2346 persil 66 D.II;**

Menimbang, bahwa keterangan kedua saksi diatas juga relevan dengan Surat Keterangan nomor : 594/130-Kel.Bd.Br tanggal 20 September 2007 yang dikeluarkan Lurah Benda Baru dan diketahui Camat Pamulang (vide Bukti P-11) dan Surat Keterangan Lurah Benda Baru yang diketahui Camat Pamulang tertanggal 20 September 2007 (vide Bukti P-10) yang menerangkan bahwa bidang tanah di Kelurahan Benda Baru Kohir (C) nomor 2346/017-0271, Persil 66 D.II luas 1.850 m2 tercatat atas nama H.M.Yasin (Almarhum) **dengan batas-batas : Utara Perumahan Villa Dago, Timur Perumahan Villa Dago, selatan tanah jalan dan barat tanah Andreas Winata;**

Bahwa **berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan diatas, maka sertifikat Hak Milik nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1984, gambar situasi nomor 3787/Benda Baru yang kemudian ditebitkan Sertifikat Pengganti Obyek Sengketa, terbukti tidak diterbitkan secara Cermat**, oleh karena sebagian dari bidang tanah tersebut terletak pada KOHIR 2346 atas nama H.M. Yasin, persil 66.D.II dan walaupun kepentingan Penggugat dalam sengketa aquas adalah sebatas dan seluas bidang tanah miliknya 1.850 m2 namun tindakan hukum TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa aquo merupakan bukti a quo merupakan satu kesatuan tindakan hukum administrasi negara.

Bahwa dengan demikian Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 25/benda baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor 3787, tanggal 14 Mei 1985, **CACAT HUKUM, karena bertentangan dengan pasal 18 ayat 1 dan ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 jo. Pasal 3 huruf b Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria tahun 1962 dan oleh karenanya juga namanya melanggar azas Kecermatan dalam azas-azas Umum Pemerintahan yang baik;**

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik nomor 25/Benda baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar situasi nomor 3787/1985 tanggal 14 Mei 1985, **CACAT HUKUM, maka Obyek Sengketa Aquo sebagai Sertifikat Penggantinya secara MUTATIS MUTANDIS menurut hukum JUGA CACAT HUKUM;**



D. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Kasasi nomor 4 halaman 33 yaitu bahwa substansi yang paling menentukan dan penting adalah : “ Hak Milik Siapakah tanah yang diatasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa ? (Periksa Pertimbangan Putusan Judex facti Tingkat Pertama hal. 85 s/d 88);

D.1 Bantahan/Keberatan atas pertimbangan hukum Majelis hakim Kasasi :

Majelis Hakim Kasasi dalam pertimbangan hukum tersebut mengindikasikan bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama sudah masuk pada penentuan Hak milik siapa tanah yang telah diterbitkan oleh Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa, berarti disini Majelis Hakim Kasasi menganggap bahwa Majelis hakim Tingkat pertama sudah masuk pada mencari fakta hukum kepemilikan terhadap Sertifikat Pengganti dari Setifikat Hak Milik nomor ; 25/Benda baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor : 3787/1985 tanggal 14 Mei 1985;

Kami selaku kuasa hukum **berpendapat hal tersebut merupakan kekeliruan yang nyata dari Majelis Hakim Kasasi, oleh karena Majelis hakim Tingkat pertama bukan mencari substansi Kepemilikan hak atas tanah, namun mencari fakta hukum bahwa dalam proses penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor : 25/Benda baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor : 3787/1985 tanggal 14 Mei 1985, dalam proses Penerbitannya telah mengandung CACAT HUKUM, yaitu :**

1. Tidak ada ahli waris H.M. Yasin yang bernama Rifkiyaz Daud

2. Adanya kekeliruan dalam data yuridis;

3. Adanya pertentangan data fisik mengenai batas dan luas tanah

Sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan hukum dari putusan Majelis hakim Tingkat Pertama pada **halaman 87 s/d 88** yaitu sebagai berikut :

Bahwa dalam persidangan terungkap pula fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas yang dipertentangan dengan fakta-fakta hukum dengan fakta-fakta hukum dari bukti-bukti yang diajukan penggugat, sebagai berikut :

a. Bahwa terdapat bukti yang dijadikan alasan penggugat/sekarang pemohon PK untuk menyatakan **CACAT HUKUMNYA BUKTI p-16, Bukti T-4 dan bukti T-5**, yaitu : Kutipan Surat Ketetapan /Fatwa ahli



waris H.Moh. Yasin bin H, Jabir, nomor 628/1979 tertanggal 27 Desember 1979 dari Pengadilan agama jakarta Selatan (vide bukti P-3) yang menetapkan ahli waris H. Moh. Yasin bin H. Jabir sebagai berikut : HJ. Masroh binti H. Marzuki (istri), H.M. Rowi (anak), Ahmad Darib (anak), Drs. Aunul Muqorrobin (anak), Siti Makfiah (anak), H. Siti Nariyah (anak), Siti Suroyah (anak). Bukti P-3 tersebut dikuatkan keterangan saksi Drs. Aunul Muqorrobin, MM yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah pada persidangan tanggal 27 Mei 2013 yang menerangkan pada pokoknya **TIDAK TERDAPAT AHLI WARIS H.M. YASIN YANG BERNAMA RIFKIYAZ DAUD;**

- b. Bahwa terdapat bukti yang dijadikan alasan Penggugat (sekarang Pemohon PK) untuk menyatakan **ADANYA KEKELIRUAN DATA YURIDIS**, bukti T-6, Bukti T-14 dan obyek sengketa (Bukti P-22, Bukti T-1, Bukti T-2 dan Bukti T.II.Int.-1) yaitu Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C nomor 2346 atas nama H.M. Yasin, Desa Pondok Benda, kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang (sekarang Tangerang Selatan) dibuat tanggal 29 Juni 1977 oleh Direktur Iuran Pembangunan Daerah Kantor Dinas Luar Serang (vide Bukti P-1) yang menerangkan bahwa tanah yang dikuasai H.M Yasin terdiri dari blok (Persil) dan kelas serta luas sebagai berikut : persil 33b, kelas D.III, luas 0.47 Ha2, persil 33b, kelas D.III luas 0,314 Ha2, Persil 46 Kelas D.III, luas 0,269 Ha2, Persil 46, kelas III luas 0, 068 Ha2, Persil 33b, kelas III, luas 0,068 Ha2, persil 46 kelas III, luas 0,313 Ha2
- c. Bahwa adanya **PERTENTANGAN DATA FISIK MENGENAI BATAS DAN LUAS TANAH** dalam bukti P-16, Bukti T-7 sebagai dasar terbitnya obyek sengketa (Bukti P-22, Bukti T-1, Bukti T-2, Bukti T.II Int-1) dengan tanah yang diakui milik Penggugat (sekarang Pemohon PK) sebagaimana yang diterangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 1417/Kec.Pamulang/2007 tanggal 4 Oktober 2007 (vide Bukti P-2);

D.2. Selanjutnya pertimbangan hukumnya pada halaman 97 adalah sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan diatas, maka sertifikat Hak Milik nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1984, gambar situasi nomor 3787/Benda Baru yang kemudian ditebitkan Sertifikat Pengganti Obyek Sengketa, **Terbukti tidak diterbitkan secara Cermat**, oleh karena sebagian dari bidang tanah tersebut



terletak pada KOHIR 2346 atas nama H.M. Yasin, persil 66.D.II dan walaupun kepentingan Penggugat dalam sengketa aquo adalah sebatas dan seluas bidang tanah miliknya 1.850 m² namun tindakan hukum TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa aquo merupakan satu kesatuan tindakan hukum administrasi Negara;

Bahwa dengan demikian Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 25/benda baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor 3787, tanggal 14 Mei 1985, **CACAT HUKUM**, karena **bertentangan dengan pasal 18 ayat 1 dan ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 jo. Pasal 3 huruf b Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria tahun 1962** dan oleh karenanya juga namanya melanggar azas **Kecermatan dalam azas-azas Umum Pemerintahan yang baik** Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik nomor 25/Benda baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar situasi nomor 3787/1985 tanggal 14 Mei 1985, **CACAT HUKUM**, maka **Obyek Sengketa Aquo sebagai Sertifikat Penggantinya secara MUTATIS MUTANDIS menurut hukum JUGA CACAT HUKUM**;

E. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi nomor 5 halaman 32 adalah sebagai berikut : Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan asas Prae Sumptio Instae Causa tersebut belum dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa sebelum Substansi Milik atas tanah tersebut ditentukan oleh Pengadilan Yang berwenang (Peradilan Umum);

E.1. Bantahan/Keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi :

Penafsiran Majelis Hakim Kasasi yang demikian itu berarti **mengecilkan atau mengkerdikan peranan dan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia**, dengan demikian akan terjadi bahwa Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Badan Pertanahan Nasional) belum dapat diuji sebelum ditentukan lebih dulu hak kepemilikan atas tanah tersebut oleh pengadilan Umum;

Sudah sangat jelas kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan dalam pasal 53 ayat 1 Undang-Undang nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu sebagai berikut : Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan



tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan **BATAL ATAU TIDAK SAH**, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi, sedangkan yang menjadi alasan dalam gugatan disebutkan dalam pasal 53 ayat 2 yaitu sebagai berikut : a. Keputusan Tata usaha Negara yang digugat ini bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, b. keputusan Tata Usaha yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas Umum Pemerintahan yang baik;

Demikian pula pada Bab III tentang Kekuasaan Pengadilan dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada pasal 47 disebutkan : bahwa Pengadilan (i.c. Pengadilan Tata Usaha Negara) bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

E.2. Demikian pula Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor : 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 dalam kaedah hukumnya : Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan obyek Gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri;

Dengan demikian pendapat Majelis Hakim Kasasi sangat keliru, oleh karena sudah jelas bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah adalah merupakan salah satu dokumen bukti hak kepemilikan yang kuat dari Produk Pejabat Tata Usaha Negara, namun apabila dalam proses penerbitannya terbukti mengandung cacat hukum, maka sertifikat tersebut dapat dinyatakan tidak sah atau dibatalkan melalui Putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Peradilan umum;

Perlu pula diketahui bahwa gugatan penggugat/Pemohon PK dalam petitum surat gugatan adalah meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Tata usaha Negara Serang menyatakan batal atau tidak sah dan mencabut Sertifikat Hak Milik no.25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 nomor : 188/Benda Baru/2007, luas 2510 m2 atas nama Surya Abbas Syauta;

F. Pertimbangan Majelis Hakim Kasasi nomor 6 halaman 33 menyatakan : Kalaupun benar (Quad Non) dalam proses tersebut terdapat



penyimpangan-penyimpangan proses hukum, maka kepentingan pihak-pihak yang dirugikan, termasuk kepentingan Penggugat/Termohon Kasasi akan menjadi tanggung jawab pihak-pihak yang terbukti melakukan “perbuatan melawan hukum” dalam perkara perdata tersebut;

F.1. Bantahan/Keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi :

Disini secara jelas Majelis Hakim Kasasi memberikan pertimbangan hukum yang keliru yaitu “**Menggiring OPINI**” bahwa perkara ini adalah merupakan “**Perbuatan melawan Hukum**” dan secara tidak langsung menghendaki agar Pemohon PK/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menuntut kerugian terhadap pihak-pihak yang telah melakukan perbuatan melawan Hukum, yang diakibatkan dari diterbitkannya **Sertifikat pengganti** dari sertifikat Hak Milik Nomor 25/benda baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor 3787, tanggal 14 Mei 1985 atas nama Muhamad Chaeruddin.

Seperti diketahui bahwa **pasal 1365 KUH Perdata** menyebutkan bahwa **Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.**

Disini tiap orang individu baik sebagai perorangan maupun badan hukum atau pejabat tata Usaha Negara atau pemerintah bila melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian, wajib membayar ganti kepada orang merasa dirugikan akibat perbuatannya tersebut. Perbuatan melawan hukum disini adalah bersifat umum dan memuat unsur-unsur sebagai berikut :

- adanya perbuatan
- Perbuatan tersebut adalah melawan hukum
- adanya kerugian
- adanya kesalahan
- adanya hubungan sebab akibat (causalitas), antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan

Semua unsur tersebut diatas bersifat kumulatif, artinya salah satu unsur saja tidak dipenuhi, akan menyebabkan seseorang tidak dapat dikenakan pasal Perbuatan melawan hukum, dan kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara Perbuatan melawan Hukum menjadi



kewenangan Peradilan umum, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri;

F.2. Berdasarkan pasal 1 angka 9 Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 Jo. Undang-Undang nomor 9 tahun 2004 jo. Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa : **Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan perundangan-undangan yang berlaku, yang bersifat KONGKRIT, INDIVIDUAL, dan FINAL yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;**

Demikian pula dalam pasal 1 angka 10 disebutkan pula : **bahwa sengketa tata Usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;**

Apabila dilihat yang menjadi **OBJEK SENGKETA** adalah **Sertifikat Pengganti** dari sertifikat Hak Milik Nomor 25/benda baru, tanggal 14 Mei 1985, gambar situasi nomor 3787, tanggal 14 Mei 1985 atas nama Chaeruddin, maka akan terlihat bahwa **Sertifikat adalah merupakan Produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara** (Badan Pertanahan Nasional atau BPN), **bersifat kongkrit** yang dimaksud adalah tidak abstrak dan produk hukum pejabat Tata Usaha Negara bersifat tersebut nyata dan jelas serta berdasarkan Undang-Undang yang berlaku dan **bersifat Individual** yaitu karena didalamnya tercantum individu yang ditunjuk menjadi pemiliknya (yaitu atas nama Surya Abbas Syauta), **bersifat final** adalah Keputusan Tata Usaha Negara tersebut **sudah definitif** dan menimbulkan akibat hukum yaitu merugikan Pemohon PK/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

F.3. Demikian pula berdasarkan **pasal 53 ayat 1** Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa **orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan**



agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan **BATAL** atau **TIDAK SAH** dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Adapun dalam pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha tersebut menyatakan pula **bahwa pengadilan (i.c. Pengadilan Tata Usaha Negara) bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;**

Jadi Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara yang dapat dituntut dengan pasal 1365 KUH Perdata yaitu perbuatan melawan hukum adalah **selain yang** ditetapkan dalam pasal 1 angka 9 dan pasal 1 angka 10 Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, begitu juga mengenai pengecualian lain sebagaimana yang disebutkan dalam **pasal 2 tentang hal yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ;**

Dengan demikian menjadi jelas bahwa Putusan Majelis Hakim Kasasi nomor 6 pada halaman 33 yang “ **menggiring opini** ” agar Pemohon PK/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, menuntut Kerugian kepada pihak yang melakukan Perbuatan melawan hukum, **adalah pertimbangan hukum yang sangat tidak tepat dan sangat keliru.**

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa bukti-bukti Peninjauan Kembali tidak memenuhi kualitas sebagai novum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 Undang-Undang Mahkamah Agung karena bukti-bukti itu tidak memiliki relevansi hukum dengan perkara *a quo*;

Bahwa tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* yang membatalkan putusan *Judex Facti* dan telah mengabulkan putusan Kasasi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi;

Bahwa pertimbangan *Judex Juris* telah tepat dan benar, yaitu pokok sengketa dalam perkara *a quo* harus lebih dulu ditentukan siapa pemilik tanah atau siapa yang berhak yang harus diuji terlebih dahulu oleh hakim perdata pada Peradilan Umum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh : **TITIN MARSITIN** tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **TITIN MARSITIN** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 7 Juni 2016, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M., Ketua Muda Pembinaan Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP., S.H., M.Hum, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N

ttd/ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M

ttd/ Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman, S.IP., S.H., M.Hum

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG - RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, SH.
NIP : 220 000 754