



P U T U S A N

NOMOR : 01/G/2010/PTUN.JBI.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama, dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam perkara antara :-----

Ny. **NURBAYA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di RT. 003, Kelurahan Olak Kemang, Kecamatan Danau Teluk, Kota Jambi :

Dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada :

1. **ELI NINGSIH, SH.** ;

2. **NURHASAN, SH,**
MH. ;-----

3. **RUSLAN ABDUL GANI, SH.**
;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Kantor Lembaga Derap Hukum dan Keadilan (YLDHK) Jalan Tanjung Permata Lrg. Dara RT. 33 Talang Bakung Jambi Selatan, Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 27 April 2010;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Nama ?

M E L A W A N

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI, Berkedudukan di

Jalan Kol. Pol. M. Thaher No.
17 Kota Jambi, dalam hal ini
memberi Kuasa
kepada :- - - - -

1. Nama : SUBAGIYONO, SH.
Jabatan Kepala Seksi
Sengketa Konflik dan Perkara
;

2. Nama : KURNIYAWATI, SH.
Jabatan Kepala Sub Seksi
Perkara Pertanahan ; - - -

3. Nama : KOKO SUMARWAN, S,ST.
Jabatan Kepala Sub Seksi
sengketa dan Konflik
Pertanahan ;

Berdasarkan Surat Kuasa
Nomor. 274/SK- 15.71/VI/2010,
tertanggal 07 Juni
2010 ; - - - -

Selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT ; - -

II. TANOTO UNANG (TAN OAN HONG), Kewarganegaraan

Indonesia, Pekerjaan
Wiraswasta, bertempat tinggal
Jl. Hayam Wuruk, Jelutung Kota
Jambi ;

Dalam hal ini telah memberikan
Kuasa kepada :

1. MUHAMMAD TAUFIK, SH. ;

- - - - -



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3

country-region place indonesia ?

2. AZWARDI, SH. ;

3. MUHAMMAD SATRIA, SH.;

Kesemuanya Kewarganegaraan
Indonesia, Pekerjaan
Advokat/Pengacara bertempat di
Jalan H. Adam Malik No. 01
Kecamatan Jambi Selatan Kota
Jambi, Berdasarkan Surat
Kuasa Khusus Nomor:
06/MT/VI/2010 tertanggal 05
Juni 2010 ;
Selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT II INTERVENSI 1 ;

III. MARYATI (NGUI SIE LANG), Kewarganegaraan Indonesia,

Pekerjaan Wiraswasta ,
bertempat tinggal Jl. Puri
Jimbaran E 6/B No. 16,
RT.009/RW. 010, Kelurahan
Ancol, Kecamatan Pademangan,
Kotamadya Jakarta Utara ;

Dalam hal ini telah memberikan
Kuasa kepada :

1. ARNALDO JR SOARES, SH.,MH. ;

2. H
A
N
I
F
A
H
L
.
N



A
S
U
T
I
O
N
,
S
H
.
,
L
L
.
M
.
;
K
e
s
e
m
u
a
n
y
a
K
e
w
a
r
g
a

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)



n
e
g
a
r
a
a
n
I
n
d
o
n
e
s
i
a
,
P
e
k
e
r
j
a
a
n
A
d
v
o
k
a
t
/

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)



P
e
n
g
a
c
a
r
a
b
e
r
a
l
a
m
a
t
d
i
I
n
d
o
n
e
s
i
a
S
t
o
c
k
E

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)



x
c
h
a
n
g
e
B
u
i
l
d
i
n
g
T
o
w
e
r
l
,
2
8
t
h
F
l
o
o
r
,
S
u
i



t
e
2
8
0
1
.
A
J
l
.
J
e
n
d
e
r
a
l
S
u
d
i
r
m
a
n
K
a
v
.
5
2
-
5

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)



3
,
J
a
k
a
r
t
a
1
2
1
9
0
,
B
e
r
d
a
s
a
r
k
a
n
S
u
r
a
t
K
u
a
s

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)



a
K
h
u
s
u
s
N
o
m
o
r
:
0
1
/
A
A
L
F
/
P
T
U
N
/
V
I
/
2
0
1
0
t
e



r
t
a
n
g
g
a
l
2
5
J
u
n
i
2
0
1
0
;

Selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT II INTERVENSI 2 ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi tersebut;

- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha
Negara Jambi Nomor : 01/PEN-DIS/2010/PTUN-Jbi
tanggal 1 Juni 2010 tentang Penetapan Dismissal
Proses; -----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha
Negara Jambi Nomor : 01/PEN/2010/PTUN-Jbi tanggal
1 Juni 2010 tentang Penunjukkan Majelis yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi ?

memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 01/Pen- HS/2010/PTUN-Jbi tertanggal 1 Juni 2010 tentang Penetapan hari Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 01/PEN- HS/2010/PTUN-Jbi tertanggal 21 Juni 2010 tentang Hari Persidangan;
- Telah membaca Surat- surat Bukti yang telah diajukan oleh _____ para _____ pihak dipersidangan ;-----

- Telah mendengar keterangan para pihak dan saksi- saksi dipersidangan ;-----

TENTANG DUDUKNYA

PERKARA-----

Menimbang bahwa, Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 11 Mei 2010 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi pada tanggal 14 Mei 2010 dengan Register Nomor : 01/G/2010/PTUN.JBI dan telah diperbaiki secara formal terakhir pada tanggal 21 Juni 2010 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa di dalam gugatan ini adalah :
 - 1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 557 yang dahulunya atas nama MUJIATI, Desa Thehok Jalan Halim Perdana Kusuma, asal persil M. 80 dengan gambar Situasi tertanggal 24 Pebruari 1976 No. 278/1976 dengan luas 3.740 M2 (*Tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi*) yang dikeluarkan tertanggal 1 Maret 1976 atas nama Walikotamadya TK. II Jambi Kepala Sub Direktorat Agraria, yang berubah atas nama



TANOTO UNANG (TAN OAN HONG) berdasarkan akta jual beli tanggal 7-4-1979 No. 147/THS/KJS/1979 yang sekarang tanah tersebut beralamat di Jalan Halim Perdana Kusuma Desa Thehok Kecamatan Jambi Selatan Kabupaten/Kotamadya Jambi ;

2) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 559 yang dahulunya atas nama RUMAWI, Desa Thehok Jalan Halim Perdana Kusuma, asal persil M. 80 dengan Gambar Situasi tertanggal 20 Penruari 1976 No. 260/1976 dengan luas 2.022 M2 (*Dua ribu dua puluh dua meter persegi*) yang dikeluarkan tertanggal 12 Maret 1976 atas nama Walikotamadya TK. II Jambi Kepala Sub Direktorat Agraria, yang sekarang telah berubah menjadi nama NGUI SIE LANG (MARYATI) berdasarkan akta jual beli tanggal 01-05-2001 No. 122/JS/2001 yang dikeluarkan oleh NANI WIDIAWATY, SH. Selaku PPAT dan Notaris yang sekarang tanah tersebut beralamat di Jalan Halim Perdana Kusuma Desa Thehok Kecamatan Jambi Selatan Kabupaten/Kotamadya jambi ;

2. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang dahulunya merupakan sebidang kebun yang dibeli oleh Penggugat bersama suaminya yang bernama MUHAMAD Bin ISMAIL (Alm) dari seseorang laki-laki kebangsaan Indonesia orang melayu Seberang yang bernama MUHAMAD AHMAD dengan luas kira-kira 50 (lima puluh) tumbuk pada tanggal 20 Mei 1962, diatas kertas bermaterai Rp. 3,- (Tiga Rupiah) dengan bertulisan arab melayu, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Matahari mati berbatasan dengan tanah ABDULLAH ;
- Sebelah matahari hidup berbatasan dengan tanah AISYAH ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah laut berbatasan dengan Jalan ;
- Sebelah Belakang berbatasan dengan Payo ;

Yang mana jual beli tersebut diketahui oleh IBRAHIM selaku Margo Kumpeh Ulu dan Kepala Kampung Pasir Putih ;

3. Bahwa tanah tersebut oleh Penggugat, telah dibuat Sporadik tertanggal 10 April 2009 dengan Sketsa gambar tanah Hak Milik NURBAYA Bin SALEH, berdasarkan surat tanda beli tanah tertanggal 20 Mei 1962 dan terhadap objek tersebut juga telah disaksikan oleh tua-tua Kampung sebagai tapal batas, yaitu : Ketua Rt. 02 Rw. 01 Kelurahan Paal Merah dan Kepala Desa/Lurah Paal Merah dengan Surat No. 593.2/01/PM- IV/2009 tertanggal 10 Juni 2009 dan Penggugat telah mengajukan Permohonan untuk diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama NURBAYA Bin SALEH (Penggugat) pada tanggal 06 Agustus 2009 ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jambi ;

4. Bahwa pada tanggal 13 Agustus 2009, dan berdasarkan survei lapangan oleh Kepala Sub Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan tanah dari Badan Pertanahan Kota Jambi tanah milik Penggugat saat ini dengan batas- batas sekarang sudah berubah sebagai berikut :-

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Soekarno Hatta; ;-
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tembok Apeng ;-
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Nurbaya ;-



- Sebelah Barat berbatasan dengan Asia Medika ;-----

seseorang ?

Sesuai dengan Sketsa Gambar tanah yang disaksikan oleh tua- tua Kampung diketahui Pejabat setempat yaitu : Ketua Rt. 02 Rw. 01 Kelurahan Paal Merah dan Kepala Desa/Lurah Paal Merah dengan No. 593.2/PM- IV/2009 tertanggal 10 Juni 2009 ;

5. Bahwa sesuai dengan lampiran D.1 201.B hasil survei Pengukuran dan Pemetaan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi luas Milik Penggugat sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Soekarno Hatta ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan M.560 dan M. 601 Gs. 30/1997 Suwarni ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan NURBAYA ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan M. 559 Gs. 260/1976 ;

Dengan luas antara lain :

- Sebelah Utara Lebar 57,2 M berbatasan dengan Jalan Raya Sukarno Hatta ;
- Sebelah Selatan Lebar 57.0 M berbatasan tanah saudara Nurbaya ;
- Sebelah Timur panjang 122,3 M berbatasan tanah Suhaيمي ;
- Sebelah Barat Panjang 110.0 M berbatasan dengan Gang Bangunan Ex Rumah Makan (Sekarang RS. Asia Medika) ;

6. Bahwa oleh Penggugat tanah tersebut setiap tahunnya dibayar Pajak Bumi dan Bangunan untuk Tahun 2009 tertanggal 30 September 2009. Artinya suatu bukti bahwa terhadap tanah yang disengketakan adalah benar milik Penggugat. Oleh karena itu sesuai dengan pasal 53 ayat



(1) dan (2) huruf a UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 dan UU No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No.5 Tahun 1986, yang merumuskan seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan, dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisikan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang sengketa itu dinyatakan batal atau tidak sah ;

7. Bahwa pada tanggal 13 Agustus 2009, Penggugat telah mengajukan untuk memproses tanah milik Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi, dengan berkas No. 14809/2009 dengan Surat Tugas Pengukuran No. 1750/2009 untuk ditertibkan Buku Tanah Milik Tergugat ;
8. Bahwa pada tanggal 21 Januari 2010, ternyata Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi, mengembalikan berkas permohonan Penggugat dengan Surat No. 53/7- 15.71/I/2010 perihal Permohonan dengan alasan tidak dapat diproses untuk ditindak lanjuti, mengingat didalam tanah tersebut terdapat tumpang tindih Sertipikat Hak Milik No. 557/The Hok Jambi Selatan Jalan Halim Perdana Kusuma An. TANOTO UNANG (TAN OAN HONG) dengan luas 3740 M2 (Tiga ribu tujuh ratus empat puluh ribu meter persegi) dan SHM dengan 559 An. NGUI SIE LANG (MARYATI) dengan luas 2.022 M2 (Dua ribu dua puluh dua meter persegi) Desa Thehok Jalan Halim Perdana Kusuma Kecamatan Jambi Selatan sesuai dengan Berita Acara No. 1750/2009 ;

Sesuai dengan Surat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi pada tanggal 21 Januari 2010, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor



Pertanahan Kota Jambi dengan Surat No. 53/7-15.71/I/2010 ;

9. Bahwa pada tanggal 1 Maret 1976 oleh Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 557 Desa The Hok, Nama Jalan Halim Perdana Kusuma An. MUJIATI dengan luas 3.740 M2 (Tiga ribu tujuh ratus empat puluh ribu meter persegi) asal persil M. 80, Gambar Situasi 24 Pebruari 1976 No. 278/1976 dengan pengeluaran Sertipikat An. Walikotamadya TK. II Jambi Kepala Sub Direktorat Agraria Drs. Muhd Yahya, yang diatas namakan yang dahulunya atas nama MUJIATI yang sekarang berubah atas nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG), berdasarkan jual beli pada tanggal 07 April 1979 dengan luas 3.740 M2 (Tiga ribu tujuh ratus empat puluh ribu meter persegi) terletak dijalan Halim Perdana Kusuma Desa Thehok Kecamatan Jambi Selatan Kabupaten/Kotamadya Jambi dengan SHM No. 559 yang dahulunya atas nama RUMAWI yang sekarang An. NGUI SIE LANG (MARYATI) berdasarkan akta jual beli 767, tanggal 01-05-2001 No. 122/JS/2001 dihadapan NANI WIDIAWATI, SH. Selaku Notaris dan PPAT dengan luas 2.022 M2 (Dua ribu dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Halim Perdana Kusuma Desa Thehok Kecamatan Jambi Selatan Kabupaten/Kotamadya Jambi ;
10. Bahwa baru diketahui oleh Penggugat kalau Wilayah Paal Merah dahulunya adalah Wilayah Batanghari sesuai dengan saat keterangan Pemerintah Kota Jambi, Kelurahan Paal Merah, Kecamatan Jambi Selatan tertanggal 30 April 2010 dengan surat keterangan No. 593/21/2010 yang menyatakan bahwa pada Tahun 1984 tanah



menjadi objek sengketa adalah termasuk Wilayah Desa Paal Merah, Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari Jambi sesuai dengan keterangan Sporadik milik Penggugat, asal usul tanah Penggugat dan letak tanah Milik Penggugat ;

11. Bahwa dengan dikeluarkannya Surat keterangan Pemerintah Kota Jambi Kelurahan Sungai Asam Surat No. 593/62/2010, yang dikeluarkan pada tanggal 04 Mei 2010 yang menerangkan bahwa Jalan Halim Perdana Kusuma berada di Wilayah Kelurahan Sungai Asam sejak dahulu sampai saat ini Tahun 2010 dan tidak pernah berubah tempat/Wilayah ;
12. Bahwa sebagai bahan perbandingan atau contoh dan untuk dapat menjadi alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah dengan adanya kasus perkara gugatan yang pernah diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi tanggal 9 Januari 2008 dengan Nomor perkara 02/G/TUN/2008/PTUN-Jambi adalah gugatan terhadap Tergugat tentang Permohonan Mutasi Sertipikat No. 858/atas nama TARMIZI Bin ABDURRAHMAN HANAFI tertanggal 9 Agustus 1982 yang dahulunya terletak di Kamp. Paal Merah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari Propinsi Jambi (SHM No. 51/Paal Merah tanggal 8 Oktober 1970 atas nama TARMIZI , sekarang di Kelurahan Paal Merah Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi) ;
13. Bahwa oleh karena objek sengketa baru diketahui oleh Penggugat tanggal 4 Mei 2010 dan 30 April 2010 Sesuai pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 yang telah berubah menjadi UU No. 9 Tahun 2004 dan UU No. 51 Tahun 2009 tentang



perubahan kedua atas UU No. 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, masih dalam waktu 90 Sembilan Puluh) hari yang dibenarkan oleh Undang-undang, maka gugatan ini masih dapat diajukan ke Persidangan untuk disengketakan. Sejak disampaikan dan diberitahukannya Surat Pengembalian Berkas Nomor 53/7- 15.71/I/2010 tanggal 21 Januari 2010, dari Tergugat yang diterima Penggugat pada tanggal 25 April 2010, yang isinya menyebutkan diatas tanah milik Penggugat terdapat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 557 yang dahulunya atas nama MUJIATI yang sekarang berubah atas nama TANOTO UANG (TAN OAN HONG) dengan luas 3740 M2 (Tiga ribu tujuh ratus empat puluh ribu meter persegi) terletak di Jalan Halim Perdana Kusuma Desa Thehok Kecamatan Jambi Selatan Kabupaten/Kotamadya Jambi dan SHM No. 559 yang dahulunya atas nama RUMAWI yang sekarang An. NGUI SIE LANG (MARYATI) dengan luas luas 2.022 M2 (Dua ribu dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Halim Perdana Kusuma Desa Thehok yang merupakan objek didalam gugatan ini ;

14. Bahwa ternyata Sertipikat Hak Milik No. 557 yang dahulunya atas nama MUJIATI yang sekarang berubah atas nama TANOTO UANG (TAN OAN HONG) yang terbit tanggal 1 Maret 1976 dengan luas 3740 M2 (Tiga ribu tujuh ratus empat puluh ribu meter persegi) dan SHM No. 559 yang dahulunya atas nama RUMAWI yang sekarang An. NGUI SIE LANG (MARYATI) dengan luas luas 2.022 M2 (Dua ribu dua puluh dua meter persegi), Sesuai dengan Berita Acara Lapangan tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
 putusan.mahkamahagung.go.id

09 September 2009 dengan Angka ?Gs. No. 260/1976 ;

Bertentangan dengan ketentuan Umum PP No. 24/1997 tentang :

Pendaftaran Tanah ;

Bab I Pasal 1 :

Angka 1 yang berbunyi : Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, Pembukuan dan Penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data Yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah serta hak-hak tertentu yang membebaninya ;

Angka 6 Yang berbunyi : Data fisik adalah keterangan mengenai letak dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan ada bangunan di atasnya ;

Angka 7 Yang berbunyi : Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya ;

Angka 8 Yang berbunyi : Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam proses pendaftaran tanah meliputi pengumpulan data, pemetaan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran ;

Angka 17 Yang berbunyi : Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian ;

15. Bahwa Tergugat telah tidak cermat dan keliru



menerbitkan SHM No. 557 desa The Hok, nama Jalan Halim Perdana Kusuma, An MUJIATI dengan luas 3740 M2 (Tiga ribu tujuh ratus empat puluh ribu meter persegi) asal persil M. 80 gambar situasi 24 Pebruari 1976 No. 278/1976 dengan pengeluaran Sertipikat An. Walikotamadya TK. II Jambi, Kepala Sub Direktorat Agraria Drs. Mudh. Yahya sekarang berubah nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG), berdasarkan jual beli tanggal 07 April 1979 diatas tanah milik Penggugat dan SHM No. 559 yang dahulunya pada tanggal 17 Maret 1980 berasal atas nama NURDIN yang kemudian pada tanggal 26 Nopember 1982 berdasarkan akta jual beli No. 274/99/1982 yang dikeluarkan oleh NANI WIDIAWATY, SH. Selaku PPAT dan Notaris berubah atas nama RAFAN AMRAN, yang selanjutnya 1 Mei 2001 berubah menjadi An. NGUI SIE LANG (MARYATI), berdasarkan akta jual beli No. 767 Nomor Surat 122/JS/2001 yang dikuasakan dengan NANI WIDIAWATY, SH. Selaku PPAT dan Notaris dengan luas 2.022 M2 (Dua ribu dua puluh dua meter persegi) Desa Thehok Jalan Halim Perdana Kusuma Kecamatan Jambi Selatan yang semestinya berdasarkan atas asal-usul tanah diatas **Harus dikeluarkan oleh BPN Batanghari** bukan dikeluarkan oleh Tergugat (BPN Kota Jambi) mengingat tanah tersebut ialah terletak didaerah Paal Merah Kabupaten Tk. II Batanghari sesuai dengan keterangan ;

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sudah nyata- nyata Sertipikat yang dikeluarkan oleh Tergugat salah Objek tanah dan Wilayah, yang mana di SHM NO. 557 yang dahulunya An. MUJIATI sekarang An. TANOTO UNANG (TAN OAN



HONG) dan SHM No. 559 yang dahulunya atas nama RUMAWI yang sekarang menjadi An. NGUI SIE LANG (MARYATI) yang dikeluarkan pada tanggal 24 Pebruari 1976 masing- masing terletak di Jalan Halim Perdana Kusuma Desa Thehok Kota Tk. II Jambi (Walikota) sedangkan pada saat itu tanah Aquo terletak di Paal Merah merupakan Wilayah Kabupaten Batanghari, sedangkan Jalan Halim Perdana Kusuma terletak di daerah Kelurahan Sungai Asam Kota Jambi, sesuai dengan Surat Nomor 593/62/2010 yang dikeluarkan pada tanggal 4 Mei 2010 ;

17. Bahwa dari keterangan uraian- uraian diatas Tergugat terbukti telah melanggar Peraturan Perundang- undangan yang berlaku diantaranya ;-----

- Hukum Agraria, Peraturan Dasar Pokok Agraria UU No. 5/1960 LN 1906- 104 TLN 2043/Tata cara pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Bab VI, Tata cara Pembatalan atas tanah ;
- Pembatalan Hak Atas tanah karena melanggar hukum Administratif ;
- Pasal 106 ayat (1) Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah karena melanggar hukum Administratif dalam penerbitan Sertipikat :
Ayat (1) yang berbunyi Keputusan pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum Administratif dalam Penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan ;
- Pasal 107 yaitu Yuridis atau data fisik tidak benar, yaitu : cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud pasal 106 ayat 1 adalah :
 - a. Kesalahan procedure ;
 - b. Kesalahan Subjek Hak ;



2) Asas ?

- c. Kesalahan Objek Hak ;
- d. Kesalahan Jenis ;
- e. Terdapat tumpang tindih ;
- f. Data Yuridis atau data fisik tidak benar, atau ;
- g. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum Administratif ;

18. Bahwa memang benar berdasarkan gugatan Penggugat diatas sudah sangat jelas Tergugat telah keliru karena melanggar Asas- asas Umum Pemerintahan yang baik sesuai dengan pasal 53 ayat 2 huruf b UU No.5 Tahun 1986 yang mana telah di ubah menjadi UU No.9 tahun 2004, yaitu :

- 1) Asas Kepastian Hukum; menghendaki agar setiap tindakan yang dilakukan badan atau pejabat TUN sehubungan dengan diterbitkannya Keputusan TUN wajib didasarkan pada Peraturan dan Perundang-undangan artinya;
 - Pasti mengenai Peraturan hukumnya yang mengatu masalah pemerintahan tertentu yang abstrak ;
 - Pasti mengenai kedudukan hukum dari subyek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan Peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara ;
 - Mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (Eigenrichting) dari pihak manapun juga, hukum ini dengan adanya asas Kepastian Hukum ini untuk memperoleh kepercayaan masyarakat;
- 2) Asas Propesionalitas ; menghendaki agar Keputusan TUN didasarkan pada keahlian, sehingga pelaksanaanya tepat dari segi aturan hukum yang diterapkan maupun dari prosedurnya. Keputusan TUN yang dibuat secara ceroboh dapat menjadi sebab Keputusan itu menjadi batal karena mengandung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekurangan yuridis;

Oleh karena itu, atas tindakan tergugat sangatlah tidak cermat (kurangnya kecermatan) dalam menerbitkan Keputusan TataUsaha Negara dan melanggar Azas- azas Umum Pemerintahan yang Baik ;

Bahwa dari uraian tersebut diatas, secara jelas Tergugat telah melanggar ketentuan pasal 53 ayat (1) dan (2) huruf a UU No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU No.9 tahun 2004 dan UU No.51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No.5 tahun 1986;

Oleh karena itu mohon kepada Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengajukan kedua belah pihak dalam suatu persidangan dan untuk berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan putusan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah ;

1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.557 yang dulunya atas nama MUJIATI, desa Thehok Jl. Halim Perdana Kusuma, Asal Persil M. 80 dengan Gambar Situasi tertanggal 24 Februari 1976 No. 278/1976 dengan luas: 3.740 M2 (*tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi*) yang dikeluarkan tertanggal 1 Maret 1967 atas Nama Walikotamadya TK. II Jambi Kepala Sub Direktorat Agraria, yang sekarang berubah Atas Nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG) berdasarkan akta jual beli tanggal 7-4-1979 No. 147/THS/KJS/1979 yang sekarang tanah tersebut beralamat di Jl. Halim Perdana Kusuma Desa



Thehok Kec. Jambi Selatan
Kabupaten/Kotamadya Jambi;

- 2) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 559 yang dahulunya Atas Nama RUMAWI dan Desa Thehok Jl. Halim Perdana Kusuma, Asal Persil M. 80 dengan gambar situasi tertanggal 20 Februari 1967 No. 260/1967 dengan luas 2.022 M2 (*dua ribu dua puluh dua meter persegi*) yang dikeluarkan tertanggal 12 Maret 1976 atas Nama Walikotamadya TK. II Jambi Kepala Sub Direktorat Agraria, yang sekarang telah berubah nama An. NGUI SIE LANG (MARYATI) berdasarkan akta jual beli tanggal 01-05-2001 No. 122/JS/2001 yang dikeluarkan oleh NANI WIDIAWATY, SH selaku PPAT dan Notaris yang sekarang tanah tersebut beralamat di Jl. Halim Perdana Kusuma Desa Thehok Kec. Jambi Selatan Kabupaten/Kotamadya Jambi ;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut ;

- 1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 557 yang dahulunya atas nama MUJIATI, Desa Thehok Jl. Halim Perdana Kusuma, Asal Persil M. 80 dengan Gambar Situasi tertanggal 24 Februari 1976 No. 278/1976 dengan luas: 3.740 M2 (*tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi*) yang dikeluarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 1 Maret 1976 atas Nama Walikotamadya TK. II Jambi Kepala Sub Direktorat Agraria, yang sekarang berubah Atas Nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG) berdasarkan Akta jual beli tanggal 7-4-1979 No.147/THS/KJS/1979 yang sekarang tanah tersebut beralamat di Jl. Halim Perdana Kusuma Desa Thehok Kec. Jambi Selatan Kabupaten/Kotamadya Jambi ;

- 2) Sertipikat Hak Milik (SHM) N0.559 yang dahulunya Atas nama RUMAWI, desa Thehok Jl. Halim Perdana Kusuma, Asal Persil M. 80 dengan gambar situasi tertanggal 20 Februari 1976 No. 260/1976 dengan luas 2.022 M2 (*dua ribu dua puluh dua meter persegi*) yang dikeluarkan tertanggal 12 maret 1976 atas Nama Walikotamadya TK. II Jambi Kepala Sub Direktorat Agraria, yang sekarang telah berubah nama An. NGUI SIE LANG (MARYATI) berdasarkan Akta jual beli tanggal 01-05-2001 No. 122/JS/2001 yang dikeluarkan oleh NANY WIDIAWATY , SH. selaku PPAT dan Notaris yang sekarang tanah tersebut beralamat di Jl. Halim Perdana Kusuma Desa Thehok Kec. Jambi Selatan Kabupaten/Kotamadya Jambi ;

4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses Surat Penggugat No. 14809/2009



tertanggal 13 Agustus 2009 untuk diterbitkan Buku Tanah (SHM) atas Nama NURBAYA (Penggugat) ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini ;

Menimbang, bahwa pada Persidangan tanggal 28 Juni 2010, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang menetapkan bahwa TANOTO UNANG (TAN OAN HONG) sebagai pihak Tergugat II Intervensi I dan MARYATI (NGUI SIE LANG) sebagai pihak Tergugat II Intervensi II ;

Menimbang....

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 05 Juli 2010 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat membantah dalil- dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;
2. Bahwa gugatan Penggugat pada hal 5 angka 13. Menyatakan obyek sengketa baru di ketahui Penggugat tanggal 4 Mei 2010 dan tanggal 30 April 2010 – itu semua tidak benar dan Penggugat mengada- ada karena jelas dan diakui sendiri oleh Penggugat bahwa Tergugat telah mengirim surat pengembalian berkas tanggal 21 Januari 2010 No.53/7- 15.71/I/2010 bahkan Penggugat sendiri sudah mengambil uang setoran pada tanggal 28 Januari 2010 oleh Nurbaya jadi dalil- dalil Penggugat sangat tidak masuk akal, tanggal 21 Januari 2010 sudah diambil uang pengembalian tapi baru tahu tanggal 4 Mei 2010 dan tanggal 30 April 2010 oleh karena Penggugat sudah mengambil uang pengembalian berarti sudah mengetahui bahwa tanah yang dimohon tidak bisa diproses dan merasa kepentingan dirugikan sehingga gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah lewat tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara ^{itu ?} jo. Undang-Undang No.5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu 90 (sembilan puluh) hari sehingga gugatan Penggugat harus ditolak ;

Berdasarkan Uraian tersebut maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi berkenan memutus;

- Menyatakan menerima Eksepsi dari Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat kemukakan dalam Eksepsi menjadi kesatuan dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil- dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;
3. Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 6 angka 14 yang menyatakan Sertipikat Hak Milik No.557 atas nama Mujiati yang sekarang atas nama Tanoto Unang (Tan Oang Hong) yang terbit 1 Maret 1976 luas 3.740 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.559 yang dahulu atas nama Rumawi yang sekarang atas nama Ngui Sie Lang (Maryati) luas 2.022 M2 dikatakan bertentangan dengan ketentuan umum PP.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Itu semua tidak beralasan dan salah karena Penggugat telah mengetahui Sertipikat Hak Milik tersebut diterbitkan pada tahun 1976 sehingga Peraturan atau ketentuan yang berlaku bukan PP.24/1997 akan tetapi PP.10/1961 karena pendaftaran tanah PP. 24/1997 berlaku pada tahun 1997 sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;

4. Bahwa gugatan Penggugat halaman 6 angka 15 menyatakan Sertipikat Hak Milik No.557/The Hok dan Serrtipikat



Hak Milik No.559/The Hok dikeluarkan Tergugat tidak cermat dan keliru. Itu semua tidak benar karena Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik tersebut adalah :

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.557/The Hok dan Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok dan Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok berasal dari Sertipikat Hak Milik No.44/The Hok, dengan penjelasan :

a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.44/The Hok tanggal 29 Mei 1965 atas nama Mohamad Thaha bin Salam dengan ukuran lebar 94 m panjang 107 m luas ± 8.122 m² diterbitkan berdasarkan alas hak :

1. Surat Jual Beli dari Sahak bin Bahar kepada Hosin bin Omar tanggal 23 Saaban 1346 ;
2. Surat Jual Beli dari Hoesin bin Haji Oemar kepada Muhammad Thaha bin Salam tanggal 26 Nopember 1958 ;
3. Surat Hak Milik Register No.37/S tahun 1959 tanggal 3 Februari 1959 (T.2) atas nama Mohd. Thaha bin Salam;
4. Surat Pernyataan untuk didaftarkan tanggal 28 Mei 1965 ;

b. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.44/The Hok dipecah menjadi 2 yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik No.79/The Hok atas nama Jaf Djin Nio tanggal 06 Nopember 1965 kemudian dijual kepada Sumarti binti Djodirdjo dengan Akta Jual Beli tanggal 21 Mei 1966 No.7/TH/KDS/1966 kemudian dijual kepada Ny. Ratna Esih dan Eddy. WKD dengan Akta Jual Beli tanggal 27 Februari 1979 No.78/THS/KJS/1979 kemudian dijual kepada Hok Tjioe Moy dengan Akta Jual Beli tanggal 23 Agustus 1990 No.18/8/JS/1990;



2. Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok atas nama Mohamad Thaha bin Salam kemudian dibaliknama atas nama Ahli Waris : Syofiah binti Usuh, Fatimah binti M. Thaha, Zulkifli bin M. Thaha dan Bunyamin bin M. Thaha, berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 2 Januari 1976;
- c. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.80/The Hok dipecah menjadi 3, yaitu :
- 1) Sertipikat Hak Milik No.557/The Hok atas nama Mujiati tanggal 1 Maret 1976 kemudian dijual kepada Tanoto Unang (Tan Oan Hong) dengan Akta Jual Beli tanggal 7 April 1979 No.147/THS/KJS/1979 ;
 - 2) Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok atas nama Rumawi tanggal 12 Maret 1976 kemudian dijual kepada Nurdin dengan Akta Jual Beli tanggal 3 Maret 1980 No.88/THS/KJS/1980 kemudian dijual kepada Rafan Amran berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Nopember 1982 No.274/99/JS/1982 kemudian dijual kepada Ngui Sie Lang (Maryati) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Mei 2001 No.122/JS/2001;
 - 3) Sertipikat Hak Milik No.560/The Hok atas nama Syofiah binti Usuh, Fatimah binti A. Toha, Zulkifli B.A. Toha, dan Bunyamin b.A.Toha, kemudian beralih kepada Yasri Mubarak dengan Akta Hibah tanggal 20 Desember 1976 No.148/THS/KJS/76 digabungkan dengan Sertipikat Hak Milik No.601/The Hok menjadi Sertipikat Hak Milik No.643/The Hok, kemudian dijual kepada Yusniar dengan Akta Jual Beli tanggal 7 Maret 1977 No.48/THS/KJS/77, kemudian dijual kepada Herijanto dengan Akta Jual Beli tanggal 31 Oktober 1990 No.38/10/JS/1990, kemudian dijual kepada Rafika Limin berdasarkan Akta Jual Beli



tanggal 17 Januari 2008 No.51/2008;

Sehingga gugatan Penggugat untuk ditolak ;

Berdasarkan Uraian yang telah Tergugat kemukakan maka kami mohon Majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara berkenan memutuskan :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan syah atas Keputusan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi berupa Sertipikat Hak Milik No.557/The Hok atas nama Tanoto Unang (Tan Oan Hong) dan Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok atas nama Ngui Sie Lang (Maryati);
3. Menetapkan secara hukum obyek perkara SHM No. 557/The Hok atas nama Tanoto Unang (Tan Oan Hong) dan Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok atas nama Ngui Sie Lang (Maryati) telah diproses sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat untuk menolak penerbitan dari permohonan Sertipikat hak atas tanah atas nama Nurbaya (Penggugat);
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut pihak Tergugat II Intervensi I telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Juli 2010 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

**I. DALAM
EKSEPSI :**

Tentang ketentuan waktu mengajukan gugatan ;

- a. Bahwa gugatan Penggugat terhadap objek perkara SHM No. 557 atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 1 telah lewat waktu. Andaipun Penggugat bukan merupakan pihak yang di tuju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasakan kepentingannya



dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana di maksud pasal 55 Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 di hitung secara kasuistis, sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut (vide : Semari No. 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991);

- b. Bahwa Penggugat merasa kepentingannya di rugikan atas dikembalikan bekas permohonan penggugat dengan surat No. 53/7-15.71/I/2010 perihal: Permohonan Dengan Alasan Tidak Dapat Diproses Ditindak Lanjuti sebagaimana penggugat mendalilkan dalam gugatannya bila di hitung tenggang waktu tersebut sebagaimana yang diamanatkan Undang- Undang maka jelaslah gugatan penggugat terhadap perkara aquo telah nyata lewat waktu ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal- hal yang telah diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan di dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT II INTERVENSI I pada prinsipnya menolak seluruh dalil- dalil penggugat di dalam surat gugatannya, sepanjang menyangkut kepentingan hukum sehubungan dengan SHM No. 557 gambar situasi tanggal 24- 02- 1976 No. 278/1976 seluas 3.740 M2 (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter bujur sangkar) atas



nama pemilik TERGUGAT II INTERVENSI 1 ;

3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada poin 1.1 yang menyebutkan yang menjadi objek sengketa dalam gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No. 557, adapun alasan TERGUGAT II INTERVENSI 1 memiliki sebidang tanah tersebut berdasarkan jual beli dan bukan mendapatkan tanah tersebut berdasarkan jual beli dan bukan mendapatkan tanah tersebut melalui tebas hutan, melainkan melalui prosedur yang sesuai dengan Perundang-undangan;
4. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 menolak dengan tegas dalil / Penggugat pada poin 2 (dua) yang menyatakan Penggugat mempunyai sebidang tanah yang dahulunya merupakan sebidang kebun yang dahulunya dibeli bersama suaminya nama MUHAMMAD bin ISMAIL (Alm) dari seorang laki-laki bernama MUHAMMAD AHMAD luas kira-kira 50 (lima puluh) tumbuk pada tanggal 20 Mei 1962 dan seterusnya ;

Bahwa kepemilikan Penggugat aquo jelas tidak tepat, karena Penggugat tidak ada menyatakan dirinya sebagai pemilik tanah objek sengketa, dan pula Penggugat tidak ada menegur dan mensomasi TERGUGAT II INTERVENSI 1 yang di anggap telah memiliki dan menguasai tanah Penggugat;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, jelaslah bahwa penggugat di anggap telah melepaskan haknya atas objek sengketa dan TERGUGAT II INTERVENSI 1 telah menguasai semenjak jual beli teradi sampai dengan sekarang;

5. Bahwa benar dalil gugatan penggugat pada poin 3 (tiga), poin 4(empat) dan poin 5(lima) tentang pengajuan permohonan untuk diterbitkan SHM atas nama NY. NURBAYA Bin SALEH



Karena ?
(Penggugat) dan pada tanggal 13 Agustus 2009 berdasarkan survei lapangan Kepala Sub Seksi survei, Pengukuran dan Pemetaan tanah dari BPN kota Jambi tanah milik Penggugat saat ini dengan batas- batas sekarang sudah berubah dst; Bahwa dari uraian dalil gugatan penggugat tersebut di atas, jelaslah bahwa Penggugat telah tidak mengurus dan menguasai tanahnya dengan baik sebagaimana layaknya orang atau badan hukum mengurus dan memelihara tanahnya, sehingga batas- batas tanah berubah atau terjadi perubahan, dan sangat jelas pula sejak diketahui oleh Penggugat bahwa batas- batas tanahnya sudah berubah maka konsekwensi logisnya Penggugat sudah mengetahui bahwa dengan adanya perubahan batas- batas tanah aquo Penggugat merasa dirugikan, bila dihitung rentang waktunya maka gugatan Penggugat pun telah lewat waktu dari 90 hari (dihitung sejak tanggal 13 Agustus 2009);

6. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat pada poin 6 (enam) menyebutkan antara lain intinya setiap tahunnya penggugat membayar Pajak Bumi Bangunan untuk Tahun 2009 tertanggal 30- 9- 2009 ;

Karena Penggugat tidak menguraikan hubungan hukum PBB dengan kepemilikan Penggugat terhadap tanah aquo, mengingat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan bukan merupakan secara langsung berkaitan dengan kepemilikan tanah aquo jadi jelaslah Penggugat terlalu ceroboh menafsirkan dengan kalimatnya artinya “Suatu bukti bahwa terhadap tanah yang disengketakan adalah benar milik Penggugat” karena ada orang yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan tetapi Sertifikatnya atas nama



pihak lain. Sehingga dalil Penggugat sangat lemah dan tidak benar. Mohon di kesampingkan. Sehingga tidak dapat dan keliru dikaitkan atau di hubungkan dengan pasal 53 ayat (1) dan (2) huruf a UU No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 dan UU No. 51 tahun 2009 tentang perubahn kedua atas UU No. 5 Tahun 1986, yang merumuskan seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan, dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang dst;

7. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat pada poin 7 (tujuh) dan poin 8 (delapan) yang menyebutkan “Pada tanggal 13 Agustus 2009, Penggugat telah mengajukan tanah milik Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi”, Pada poin 8 (delapan) menyebutkan “Ternyata Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi, mengembalikan berkas Permohonan Penggugat dengan Surat No. 53/7- 15.71/1/2010 prihal : Permohonan dengan alasan tidak dapat di proses untuk ditindak lanjuti. Konsekwensi logis bahwa sejak diketahui tentang adanya penolakan oleh BPN Kota Jambi yang di terima oleh Penggugat, sejak saat itulah hal- hal yang dirasa Penggugat yang merugikannya dan bila di hitung sejak tanggal 21 Januari 2010 (gugatan Penggugat telah lewat waktu) maka berdasarkan dalil- dalil di atas seharusnya gugatan Penggugat di tolak atau tidak di terima
8. Bahwa benar dalil Penggugat pada poin 9 (sembilan) bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 adalah pemegang hak dan pemilik yang sah atas sebidang tanah SHM No. 557 yang terletak di Jl. Halim Perdana Kusuma semula milik MUJIATI



luas 3.740 M² asal Persil M. 80, gambar situasi tanggal 24 Februari 1976 No.278/1976 SHM No.557 tercatat atas nama TANOTO UNANG (TERGUGAT II INTERVENSI 1) di peroleh melalui jual beli yang sesuai dengan prosedural dan Perundang- undang yang berlaku dan penguasaan fisik tanah terus menerus dari semula MUJIATI sejak Tahun 1976 sampai ke penguasaan Kepemilikan tanah atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 1 tanpa ada gangguan dari siapapun sudah lebih 34 (tiga puluh empat tahun) dikuasai dan ditunggu;

9. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat poin 10,11,12 dan dalil gugatan poin 13, karena tenggang waktu dalam 90 (sembilan puluh hari) telah terlampaui di hitung sejak di terima surat diberitahukannya surat pengambilan berkas oleh Penggugat ;
10. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin No. 14 (empat belas) karena penguasaan dan kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 1 terhadap tanah aquo berdasarkan jual beli yang prosedural dan lagi pula penguasaan tanah objek sengketa sejak tanggal 1 Maret 1976 sudah lebih 34 (tiga puluh empat) tahun sejak di kuasai oleh pemilik pertama MUJIATI dan berdasarkan Akta jual beli beralih ke pemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 1 tanpa ada gugatan atau gangguan dari siapa pun sebagai pembeli yang beritikad baik yang sesuai dengan ketentuan Perundang- undangan yang berlaku sudah sepatutnya mendapat perlindungan hukum, sehingga dalil- dalil gugatan penggugat



13. Bahwa ?

seharusnya ditolak atau tidak diterima ;

11. Bahwa tidak benar dan tidak tepat dalil gugatan Penggugat pada poin 15 (lima belas) yang mempersoalkan atas kepemilikan sebidang tanah SHM No, 557 atas pemilik yang berhak TERGUGAT II INTERVENSI 1 proseduralnya sesuai dengan ketentuan Perundang- undangan, peralihannya sesuai dengan acta notarial dan penguasaanya atas tanah sudah lebih dari 34 (tiga puluh empat) tahun tanpa ada gangguan ataupun somasi dari siapapun oleh karenanya wajib mendapat perlindungan hukum ;

Dan tidak benar dan keliru Penggugat menyebutkan "Semestinya berdasarkan atas asal usul tanah diatas HARUS DIKELUARKAN OLEH BPN BATANGHARI, bukan dikeluarkan oleh Tergugat (BPN Kota Jambi). Bila penggugat mengetahui hal tersebut, kenapa pula penggugat mengajukan penerbitan buku tanah atas nama penggugat ke BPN Kota Jambi bila mengacu pada asal usul tanah Aquo ? ;

12. Bahwa alasan gugatan Penggugat poin 10 (sepuluh) yang menyatakan Penggugat baru mengetahui Wilayah Paal Merah dulunya wilayah Batanghari tidak memiliki dasar yang kuat dalam menyebut tanah SHM No.557 atas nama TANOTO UNANG adalah milik penggugat ;

13. Bahwa sebenarnya objek tanah mana yang di bayarkan oleh penggugat kemudian dari pada itu alasan gugatan penggugat yang membeli tanah sejak 1962 sampai dengan pembayaran PBB 2009 yang kalau dihitung sudah lebih kurang 47 tahun tanah tersebut di telantarkan sudah jelas masuk ke dalam pasal 27 huruf a No.3 Undang- Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok- pokok Agraria (Lembaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Tahun 1960 No. 4) ^{2. Bahwa ?} yang menyatakan Hak Milik hapus apabila karena tanah di telantarkan ;

14. Bahwa dalil- dalil penggugat selanjutnya yang tidak TERGUGAT II INTERVENSI 1 tanggap oleh TERGUGAT II INTERVENSI 1 bukan berarti mengakui, akan tetapi karena semata- mata TERGUGAT II INTERVENSI 1 menganggap tidak ada urgensinya dengan perkara ;

Berdasarkan uraian diatas TERGUGAT II INTERVENSI 1 diatas maka kami mohon Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi berkenan memutuskan :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 1 untuk seluruhnya ;
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan prosedural jual beli dan sah SHM No. 557 atas pemilik TERGUGAT II INTERVENSI 1 menurut Hukum dan Perundangan.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau: Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang menurut Pengadilan yang baik adalah patut dan adil (Ex. Aequo et bono Goede Recht Doen);- -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut pihak Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Jawabannya tertanggal 05 Juli 2010 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

DALAMEKSEPSI ;

1. Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, bahwa TERGUGAT II INTERVENSI



2 membantah segenap dalil- dalil yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas oleh pihak TERGUGAT II INTERVENSI 2;

2. Bahwa Dalil Penggugat dalam Butir 13, Halaman 5 Gugatan aquo yang menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah masih termasuk dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan Ketentuan Pasal 55 Undang undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah menjadi Undang Undang No. 9 Tahun 2004 (untuk selanjutnya disebut sebagai “UU PTUN”) yang ketentuannya berbunyi sebagai berikut :

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

adalah sepenuhnya **TIDAK DAPAT DITERIMA** karena sebagaimana yang telah diakui sendiri oleh Penggugat pada Butir 8, Halaman 4 Gugatan aquo yang berbunyi sebagai berikut:

“ Bahwa pada tanggal 21 Januari 2010, Badan Pertanahan Nasional kota Jambi telah mengembalikan berkas permohonan penggugat dengan surat No.53/7- 15.71/I/2010 perihal : Permohonan dengan alasan tidak dapat diproses untuk ditindaklanjuti, mengingat di dalam tanah tersebut terdapat tumpang tindih Sertipikat Hak Milik No. 557/ The Hok Jambi Selatan Jl. Halim Perdana Kesuma An. Tanoto Unang (Tan Oan Hong) dengan luas 3740 m² (tiga ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) dan SHM dengan 559 An. Ngui Sie Lang (Maryati) dengan luas 2.022 m² (dua ribu dua puluh dua meter persegi) desa The Hok Jl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Halim Perdana Kesuma Kec. Jambi Selatan
 sesuai dengan berita acara No. 1750/2009
 sesuai dengan surat yang dikeluarkan oleh BPN
 kota Jambi pada tanggal 21 Januari 2010, yang
 ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan
 Kota Jambi dengan Surat No.53/7-
 15.71/I/2010.”;

maka Penggugat telah mengetahui mengenai hal di atas
 semenjak tanggal 21 Januari 2010 dan berdasarkan
 Ketentuan Pasal 55 UU PTUN dengan demikian terhitung
90 (Sembilan Puluh Hari) setelah 21 Januari 2010,
 maka seharusnya batas mengajukan Gugatan Terhadap
 Sertipikat Hak Milik No 559/ The Hok adalah pada
tanggal 21 April 2010, dengan demikian dasar
 Penggugat dalam menggunakan Pasal 55 UU PTUN adalah
KELIRU, sehingga Gugatan Penggugat Harus **DINYATAKAN**
DITOLAK TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK

VERKLAARD karena telah melewati batas waktu 90
 (sembilan puluh) hari yang ditentukan oleh UU PTUN;

3. Bahwa aspek formil dari pengajuan Gugatan aquo
 secara legal dapat dikatakan pincang mengingat
 Penggugat tidak memberikan bukti yang konkret bahwa
 Penggugat baru mengetahui Surat Pengembalian Berkas
 Nomor : 53/7- 15.71/I/2010 tertanggal 21 Januari 2010
 pada tanggal 25 April 2010. Dengan demikian
 pemenuhan jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari
 menjadi bias penerapannya oleh pihak Penggugat.
 Secara logika sederhana adalah sebuah tanda tanya
 besar bahwa Surat tertanggal 21 Januari 2010 baru
 diterima oleh Penggugat. Artinya lebih dari 3 (tiga)
 bulan kemudian;
4. Bahwa mengingat seyogianya sebagai pihak yang telah
 mengajukan berkas permohonan No. 14809/2009 pada
 tanggal 13 Agustus 2009 Ke Kantor Pertanahan Kota
 Jambi (Tergugat) maka adalah wajar jika pihak



Penggugat akan senantiasa mengikuti perkembangan pengelolaan permohonan Penggugat tersebut sejak bulan Agustus 2009. Cukup membingungkan jika sebuah surat yang telah dikeluarkan pada tanggal 21 Januari 2010 baru diketahui oleh Penggugat setelah 3 (tiga) bulan berlalu. Karena itu sudah layak dan sepantasnya bagi pihak Penggugat untuk membuktikan dalil dan dalihnya ini. Sehingga kegagalan fakta dan data serta masa 3 (tiga) bulan tersebut adalah DAPAT DIPERTANGGUNGJAWABKAN oleh pihak Penggugat;

5. Bahwa mengingat KETIDAKJELASAN yang sangat signifikan di atas dan tidak adanya bukti yang kokoh dari pihak Penggugat mengenai terpenuhinya Ketentuan Pasal 55 UU PTUN maka sudah layak dan sepantasnya jika Gugatan Penggugat Harus **DINYATAKAN DITOLAK TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD)**

karena telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari yang ditentukan oleh UU PTUN;

6. Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, bahwa berdasarkan segenap uraian di atas maka TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi untuk berkenan Memutus :

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT II INTERVENSI 2; dan ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) . ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, bahwa segenap hal-hal yang TERGUGAT II INTERVENSI 2 kemukakan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan segenap hal yang disampaikan dalam pokok perkara ini ;



2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2;
3. Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah PEMILIK SAH atas tanah bersertipikat Hak Milik Nomor 559, seluas **2022m² (dua ribu dua puluh dua meter persegi)** yang terletak di Jalan Halim Perdanakusuma, Desa The Hog, Kecamatan Jambi Selatan, Kotamadya Jambi, Propinsi Jambi tertanggal 12 Maret 1976 yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria atas nama Ngui Sie Lang (Maryati) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 122/JS/2001 tanggal 1 Mei 2001 dibuat oleh Nani Widyawati, S.H., Notaris selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Jambi (selanjutnya disebut sebagai **“Tanah aquo”**);
4. Bahwa terlebih dahulu dijelaskan mengenai asal usul kepemilikan Tanah aquo oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2 yaitu sebagai berikut:
 - 4.1 Bahwa pada hari **Selasa** tanggal **1 Mei 2001** telah dilakukan Jual Beli antara Tuan H. Rafan Amran (sebagai Penjual) dengan Ngui Sie Lang (Maryati) dengan objek jual beli sebidang tanah bersertipikat hak milik No. 559/ The Hok dan jual beli tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli No: 133/JS/2001 yang dibuat oleh Nani Widiawati SH selaku Notaris dan PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jambi;
 - 4.2 Bahwa berdasarkan akta Jual Beli antara Rafan Amran dan Ngui Sie Lang (Maryati) Tanggal 1 Mei 2001 No. 122/JS/2001 oleh Nani Widiawati SH, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut **PPAT**), dengan Nomor Warkah No.3784/2001, maka Pihak yang berhak atas tanah



Sertipikat Hak Milik No.559/The Hok adalah bernama Ngui Sie Lang (Maryati) dan telah dilakukan pendaftaran oleh Nani Widiawati selaku Notaris dan PPAT sesuai yang tercantum di Sertipikat Bukti Hak Milik No. 559/The Hok, Propinsi Jambi, Kotamadya Jambi, Kecamatan Jambi Selatan Desa The Hok, Gambar Situasi, No. 260/1976 tanggal 20 Februari 1976 Luas 2022m² (Dua Ribu Dua Puluh Dua Meter Persegi), dalam halaman Pencatatan Peralihan Hak, Hak Lain Lain dan Penghapusannya (PEROBAHAN), dan dapat dilihat sejarah kepemilikan Tanah Sertipikat Hak Milik No. 559/The Hok, yang antara lain adalah :

4.2.1 Berdasarkan berdasarkan Akta Jual Beli No. 88/THS/KJS/1980 tertanggal 13 Maret 1980 serta Surat pernyataan tanah tanah yang dipunyai oleh Pemohon tertanggal 3 maret 1980 (Pasal 2 PMDN SK-59/DDA/1970), dengan Nomor Warkah 810/19 80 dan dibawah nomor warkah No. W.No.66/1976, maka telah terjadi jual beli atas Tanah aquo antara Rumawi dan Nurdin. Dengan demikian pihak yang berhak atas Tanah aquo adalah bernama Nurdin ;

4.2.2 Berdasarkan Akta Jual Beli No.274/99/JS/1982 tertanggal 26 November 1982 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Nani Widiawati SH di Jambi dan surat pernyataan tanah tanah yang dipunyai oleh pemohon tertanggal 26 November 1982 (Pasal 2 PMDN SK-59/DDA/1970), dengan



kecuali ?

Nomor Warkah 1178/1983 maka telah terjadi jual beli Tanah aquo antara Nurdin dan Rafan Amran. Artinya pihak yang berhak atas Tanah aquo adalah bernama Rafan Amran; dan ;

4.2.3 Berdasarkan akta Jual Beli No. 122/JS/2001 tertanggal 1 Mei 2001 dibuat dihadapan Nani Widiawati SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut **PPAT**) di Jambi, dengan Nomor Warkah No.3784/2001, maka telah terjadi Jual Beli atas Tanah aquo antara Rafan Amran dan Ngui Sie Lang (Maryati) dan dengan demikian maka pihak yang berhak atas Tanah aquo adalah bernama Ngui Sie Lang (Maryati) (dalam hal ini TERGUGAT II INTERVENSI 2) ;

5. Bahwa Peralihan Hak Atas Tanah diatur dalam Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya disebut **PP No. 24/1997**), yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 37 :

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

6. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas maka peralihan



hak atas Tanah aquo dari Pihak Tuan Rafan Amran ke Pihak TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah SAH mengingat termasuk sebagai salah satu bentuk peralihan hak atas tanah sebagaimana termaktub dalam Ketentuan Pasal 37 PP No. 24/1997 dan perbuatan peralihan hak atas tanah tersebut dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 122/JS/2001 yang dibuat dihadapan Nani Widiawati SH, selaku Pejabat yang berwenang sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 30 Oktober 1978 Nomor SK.93/DJA/1978 yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti yang dimaksud dalam peraturan perundang undangan yang berlaku, yaitu Ketentuan Pasal 7 PP No. 24/1997 dengan daerah kerja Kotamadya Jambi. Untuk itu maka dapat dinyatakan **Peralihan Hak Atas Tanah aquo adalah SAH dan Tanah aquo menurut prosedur legal telah beralih ke pihak TERGUGAT II INTERVENSI 2;**

7. Bahwa Peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 559/The Hok adalah telah didaftarkan oleh Nani Widiawati SH, Selaku Notaris dan PPAT dengan wilayah kerja Kotamadya Jambi dan telah dicantumkan dalam Sertipikat Bukti Hak Milik No. 559/The Hok, Propinsi Jambi, Kotamadya Jambi, Kecamatan Jambi Selatan Desa The Hok, Gambar Situasi tanggal 20 Februari 1976, No. 260/1976, Luas **2022m² (Dua Ribu Dua Puluh Dua Meter Persegi)** **dalam halaman Pencatatan Peralihan Hak, Hak Lain Lain dan Penghapusannya (PEROBAHAN);**

7. Bahwa mengenai tanda bukti hak terhadap suatu bidang tanah dan mengenai hak untuk mengajukan keberatan terhadap tanda bukti hak (dalam hal ini adalah sertipikat hak milik No 559/The Hok) diatur dalam Ketentuan Pasal 32 PP No. 24/1997 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 32 :

1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang



berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atas tanah mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;
8. Bahwa Sertipikat Bukti Hak Milik No. 559/The Hok, Propinsi Jambi, Kotamadya Jambi, Kecamatan Jambi Selatan Desa The Hok, Gambar Situasi tanggal 20 Februari 1976, No. 260/1976 dengan luas 2022m² (Dua Ribu Dua Puluh Dua Meter Persegi) dikeluarkan pada tanggal 12 Maret 1976 oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Jambi, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 6 Maret 1976 dengan Nomor : No. 31/THS/KJS/1976 dan seperti yang tercantum dalam pasal 32 ayat (1) PP No.24/1997, maka Sertipikat Hak Milik No. 559/The Hok adalah sebagai surat tanda bukti hak yang sah dan berlaku sebagai alat



pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya;

9. Bahwa seperti yang termaktub dalam Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 yang telah dikutipkan dalam butir 7, Halaman 8 Jawaban ini maka bagi pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu TIDAK DAPAT LAGI MENUNTUT PELAKSANAAN HAK TERSEBUT APABILA DALAM WAKTU 5 (LIMA) TAHUN SEJAK DITERBITKANNYA SERTIFIKAT ATAS TANAH AQUO TIDAK MENGAJUKAN KEBERATAN SECARA TERTULIS kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atas Tanah aquo atau penerbitan sertipikat tersebut adalah telah lewat waktu, dimana sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tesebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya. Adapun mengingat Sertipikat Hak Milik No. 559/The Hok atas Tanah aquo dikeluarkan pada tanggal 12 Maret 1976, maka batas waktu bagi pihak lain yang dimaksud dalam Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 adalah pada tanggal **12 Maret 1980**;
10. Bahwa mengingat Gugatan aquo mengenai Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 559/The Hok adalah BERTENTANGAN dan TIDAK SESUAI dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) dan (2) PP No.24/1997, dengan demikian pembatalan sertipikat Tanah aquo atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah SAMA SEKALI TIDAK BERDASAR menurut hukum;
11. Bahwa bertolak dari hal di atas maka adalah



jelas bahwa KEABSAHAN PEMILIKAN dan alas hak yang menjadi DASAR KEPEMILIKAN pihak TERGUGAT II INTERVENSI 2 atas Tanah aquo secara legal adalah KOKOH, SAH dan BERKEKUATAN HUKUM. Dengan demikian Gugatan Penggugat untuk membatalkan Sertifikat Tanah aquo atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah TIDAK BERDASAR SAMA SEKALI sehingga sudah layak dan sepantasnya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk MENOLAK Gugatan aquo;

12. Bahwa selanjutnya pihak Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil Penggugat sebagaimana termaktub dalam butir 6, Halaman 4 Gugatan aquo bahwa Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tanah aquo setiap tahunnya. Perlu juga diingatkan dan dijernihkan pemahaman bahwa BUKTI ALAS HAK atas Tanah aquo adalah SERTIFIKAT yang atas Tanah aquo adalah atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 Hal ini adalah sebuah KEMUTLAKAN yang tidak terbantahkan sebagai bukti kepemilikan tanah dan dengan demikian adalah jelas bahwa Tanah aquo merupakan milik sah dari TERGUGAT II INTERVENSI 2;

13. Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, bahwa adapun segenap dalil dan dalih yang dipaparkan oleh Penggugat seyogianya secara bersama-sama dapat dilihat secara jernih sebagai suatu upaya yang lemah landasan hukumnya mengingat segenap argumentasi Penggugat sama sekali tidak dilengkapi landasan pembuktian yang kokoh serta tidak menyentuh aspek fundamental hukum dari kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 2 atas Tanah aquo dan fakta dasar bahwa TERGUGAT II



INTERVENSI 2 adalah PEMEGANG SERTIFIKAT atas Tanah aquo yang telah diperoleh melalui prosedur pemilikan yang sah menurut undang-undang melalui Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan riwayat kepemilikan Tanah aquo yang jelas dan tercatat dalam Buku Tanah atas Tanah aquo sejak tahun 1976. Dengan demikian alas hak kepemilikan Tanah aquo adalah TIDAK TERBANTAHKAN eksistensi legalnya dan TERGUGAT II INTERVENSI 2 memiliki segenap kekuatan hukum yang kokoh dan legal sebagai landasan kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 2 atas Tanah aquo;

MAKA, berdasarkan uraian serta dalil- dalil TERMOHON II INTERVENSI 2 sebagaimana telah diuraikan di atas, maka PENGUGAT memohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan memberikan Putusan dengan Amar sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 559 atas tanah seluas **2022m² (dua ribu dua puluh dua meter persegi)** yang terletak di Jalan Halim Perdanakusuma, Desa The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kotamadya Jambi, Propinsi Jambi tertanggal 12 Maret 1976 yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria atas nama Ngui Sie Lang (Maryati) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 122/JS/2001 tanggal 1 Mei 2001 dibuat oleh Nani Widyawati, S.H., Notaris selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Jambi ;
3. Menetapkan secara hukum bahwa objek perkara berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 559 atas tanah seluas **2022m² (dua ribu dua puluh**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal ?

dua meter persegi) yang terletak di Jalan Halim Perdanakusuma, Desa The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kotamadya Jambi, Propinsi Jambi tertanggal 12 Maret 1976 yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria atas nama Ngui Sie Lang (Maryati) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 122/JS/2001 tanggal 1 Mei 2001 dibuat oleh Nani Widyawati, S.H., Notaris selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Jambi adalah telah diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan ;

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara;

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa Gugatan aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut, pihak Pengugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 19 Juli 2010 yang pada pokoknya tetap pada dalil- dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Dupliknya masing- masing tertanggal 26 Juli 2010 dan Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 5 Agustus 2010, yang pada pokoknya tetap pada dalil- dalil jawabannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir, diberi materai secukupnya, diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan P-17 sebagai berikut :- --

1. P – 1 Surat Tanda terima Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi, tertanggal 25 April 2010, sesuai dengan aslinya ;



2. P – 2

a.

Surat Tanda beli Tanah dalam bahasa Arab tertanggal 20 Mei 1962, Sesuai dengan aslinya ;

b. Terjemahan dari Bahasa Arab ke Bahasa Indonesia, yang diterjemah kan oleh Kepala Bidang Urusan Agama Islam Kantor Agama Prop. Jambi, sesuai dengan aslinya ;

c. Terjemahan dari Bahasa Arab ke Bahasa Indonesia, diketahui oleh Kelurahan Paal Merah Kecamatan Jambi Selatan, sesuai dengan aslinya ;

3. P – 3

a.

Bukti penyerahan persyaratan permohonan hak milik, Sesuai dengan Aslinya ;

b. Surat pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tertanggal 10 April 2009, sesuai dengan aslinya ;

4. P – 4

a.

Surat Permohonan Hak Milik, tertanggal 10 Juni 2009, sesuai dengan aslinya ;

b. Sketsa Gambar Tanah yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan Paal Merah, Ketua Rt serta tiga orang saksi, sesuai dengan aslinya ;

5. P – 5

Peta Bidang tanah yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi tertanggal 16- 09- 2009 Sesuai dengan aslinya ;

6. P – 6

a.

Surat Pemberitahuan Pajak terutang Bumi dan Bangunan Tahun 2009 Perkotaan, sesuai dengan fotokopinya ;

b. Tanda terima sementara pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Sesuai dengan Aslinya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. P - 8 ?

c. Berita Acara Lapangan berdasarkan permohonan atas tanah Sdr. Nurbaya tertanggal 21 Januari 2009, sesuai dengan aslinya;

7. P - 7 Kwitansi pembayaran untuk pengukuran tertanggal 13 Agustus 2009, sesuai dengan fotokopinya;

8. P - 8 Surat Pengembalian Berkas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi tertanggal 21 Januari 2010, Sesuai dengan Aslinya ;

9. P - 9 Sertipikat Hak Milik No. 557 atas nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG) sesuai dengan fotokopinya ;

10. P - 10 Surat Keterangan dari Pemerintah Kota Jambi Kecamatan Jambi Selatan Kelurahan Paal Merah tertanggal 30 April 2010, Sesuai dengan Aslinya ;

11. P - 11 Surat Keterangan dari Pemerintah Kota Jambi Kelurahan Sungai Asam tertanggal 4 Mei 2010, Sesuai dengan Aslinya ;

12. P - 12 a. Kartu Tanda Penduduk atas nama NURBAYA, sesuai dengan aslinya ;

b. Surat Kematian atas nama Muhammad Bin Ismail pada tanggal 9 April 1984 sesuai dengan aslinya ;

13. P - 13 Gugatan Perkara Nomor : 01/G/TUN/2008/PTUN JAMBI yang didaftarkan pada tanggal 09 Januari 2008, Sesuai dengan Fotokopinya ;

14. P - 14 Surat No. 53/7- 15.7.1/I.20, tertanggal 21 Januari 2010 beserta Amplopnya, Sesuai dengan Aslinya ;

15. P - 15 Surat Keterangan Domisili atas nama Ny. Nurbaya tertanggal 11 Agustus 2010, Sesuai dengan Aslinya ;



16. P - 16 SHM No. 239, SHM No. 859, SHM No. 992 dan SHM 613, sesuai dengan Fotokopinya;

17. P - 17 Surat Keterangan No. 593/172/PM/2010 tertanggal 23 Agustus 2010, Sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil Jawabannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir, diberi materai secukupnya, diberi tanda Bukti T-1.a sampai dengan T - 13 sebagai berikut :

1. T - 1 a

Surat Pengembalian berkas No. 53/4-15.71/I/2010 tanggal 21 Januari 2010 sesuai dengan Aslinya.;

2. T - 2 Warkah 387/1965 beserta lampirannya, (sesuai dengan Aslinya) ;

T - 2 a Surat Walikota/Kepala Daerah Kotapradja Register No. 37/s tanggal 2-2-1959, Sesuai dengan Aslinya ;

T - 2 b Schets Gambar tanah kepunyaan Mhd Thaha Bin salam, Sesuai dengan Aslinya;

T - 2 c Kwitansi pembayaran mendapatkan Surat Hak Tanah, Sesuai dengan Aslinya ;

T - 2 d Soerat djoeal beli tanggal 23 Saaban 1346, Sesuai dengan Aslinya.;

T - 2 e Surat Jual Beli tanggal 26 Nopember 1958, Sesuai dengan Aslinya;

T - 2 f Surat Pernyataan tanggal 28 Mei 1965, Sesuai dengan Aslinya ;

3. T - 3 Warkah 26/1976 beserta lampirannya, (sesuai dengan Aslinya) ;

T - 3 c Surat Kuasa Mutlak tanggal 2 Januari 1976, Sesuai dengan Aslinya ;

T - 3 e Akta Jual Beli No. 28/T.H.S/K.J.S/1976 tanggal 1 Maret 1976, Sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tel ah ?

Aslinya ;

4. T – 4 Warkah 66/1976 dan Warkah 67/1976 beserta lampirannya, (Sesuai dengan Aslinya) ;
- T – 4 e Akta Jual Beli No. 31/T.H.S/K.J.S/1976 tanggal 6 Maret 1976, Sesuai dengan Aslinya ;
- T – 4 i Sertipikat Hak Milik No. 80/ The Hok, Sesuai dengan Aslinya ;
5. T – 5 Buku Tanah No. 44/The Hok tanggal 29 Mei 1965, sesuai dengan Aslinya ;
6. T – 6 Buku Tanah No.79/The Hok tanggal 06 Nopember 1965, sesuai dengan Aslinya ;
7. T – 7 Buku Tanah No. 80/The Hok tanggal 06 Nopember 1965, sesuai dengan Aslinya ;
8. T – 8 Buku Tanah No. 557/The Hok tanggal 01 Maret 1976, sesuai dengan Aslinya ;
9. T – 9 Buku Tanah No. 559/The Hok tanggal 12 Maret 1976, sesuai dengan Aslinya ;
10. T – 10 Buku Tanah No. 560/The Hok tanggal 12 Maret 1976, sesuai dengan aslinya ;
11. T – 11 Akta Jual Beli No. 147/THS/KJS/1979 tanggal 07 April 1979, Sesuai dengan Aslinya ;
12. T – 12 Akta Jual Beli No. 122/JS/2001 tanggal 01 Mei 2001, Sesuai dengan Aslinya ;
13. T – 13 Tanda terima pengembalian biaya pengukuran sebesar 20% dari Kantor Pertanahan Kota Jambi, Sesuai dengan Aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil Jawabannya Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir, diberi materai secukupnya, diberi tanda Bukti T.II.Int 1 - 1 sampai dengan T.II.Int 1 - 9 sebagai berikut :

1. T II Int 1 – 1 Sertipikat Hak Milik No. 557



Atas Nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG)

Sesuai dengan aslinya ;

2. T II Int 1 – 2 Laporan Polisi No. Pol : LP/B/358/V/2009/SPK.I tertanggal 16 Mei 2009 diatas tanah milik No. 557 atas nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG) Sesuai dengan Aslinya ;
3. T II Int 1 – 3 Akta jual beli atas nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG), sesuai dengan Aslinya ;
4. T II Int 1 – 4 Pemberitahuan Pengosongan Areal/Lahan/Tanah kepada Sdr. LUKAS tertanggal 18 September 2008, Sesuai dengan Aslinya ;
5. T II Int 1 – 5 Pemberitahuan Pengosongan Areal/Lahan/Tanah yang ke 2 (dua) kepada Sdr. LUKAS tertanggal 11 Nopember 2008, Sesuai dengan Aslinya ;
6. T II Int 1 – 6 Pemberitahuan Pengosongan Areal/Lahan/Tanah yang ke 3 (Tiga) kepada Sdr. LUKAS tertanggal 20 Nopember 2008, Sesuai dengan Aslinya ;
7. T II Int 1 – 7 Surat Pernyataan menetap sementara yang dibuat oleh Sdr. LUKAS tertanggal 7 Nopember 2006 ;
8. T II Int 1 – 8 Surat pernyataan atas nama PUSTAHIM LUKAS, tertanggal 24 Desember 2009, Sesuai dengan aslinya ;
9. T II Int 1 – 9 Surat permohonan Pencabutan Laporan Polisi an. M. TAUFIK, SH., tertanggal 30 Januari 2010 Sesuai dengan Aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil Jawabannya Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan alat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan ?

bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dilegalisir, diberi materai secukupnya, diberi tanda Bukti T.II.Int 2 - 1 sampai dengan T.II.Int 2 - 11 sebagai berikut :

1. T II Int 2 - 1 Surat Pemberitahuan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi tertanggal 2 Nopember 2009, Sesuai dengan Fotokopinya;
2. T II Int 2 - 2 Sertipikat Hak Milik Nomor 559 atas tanah seluas 2022 M2, terletak di Jalan Halim Perdana Kusuma Desa The Hok, Kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi tertanggal 12 Maret 1976, Sesuai dengan Aslinya ;
3. T II Int 2 - 3 Akta Jual Beli No. 122/JS/2001 tertanggal 1 Mei 2001 dibuat dihadapan Nani Widiawati, SH. Atas Sertipikat Hak Milik No. 559/The Hok, Sesuai dengan aslinya ;
4. T II Int 2 - 4 Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama wajib pajak Maryati, dengan Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 1571020000100300880, Sertipikat Hak Milik No. 559/The Hok tertanggal 1 Mei 2001, Sesuai dengan aslinya ;
5. T II Int 2 - 5 Surat Setoran Pajak (SSP) dengan Nama Wajib Pajak Rafan Amran, NPWP No. 0-000-000-0-331, tertanggal 1 Mei 2001, Sesuai dengan aslinya ;
6. T II Int 2 - 6 Surat Persetujuan dari Ny. Dra. Herlina, MA tertanggal 1 Mei 2001 yang telah dilegalisir oleh Nani Widiawati, SH. Notaris di Jambi dengan nomor Legalisasi No : 4742, Sesuai dengan



aslinya 11. T II Int 2 - 11 ?

7. T II Int 2 - 7 Surat Persetujuan dari Ny. Hertini, SE tertanggal 1 Mei 2001 yang telah dibubuhi cap dan didaftarkan dalam buku pendaftaran (gewaarmenkt) oleh Nani Widiawati, SH. Notaris di Jambi dibawah Nomor daftar : 4741, Sesuai dengan aslinya ;

8. T II Int 2 - 8 Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 dengan Objek Pajak Bumi dan Bangunan seluas 2022 M2 tertanggal 8 Juni 2010, Sesuai dengan Aslinya ;

9. T II Int 2 - 9 Surat Tanda Terima Setoran (STTS), atas nama Wajib Pajak Maryati (Nguie Sie Lang) letak Objek Pajak Kecamatan Jambi Selatan Desa Paal Merah dengan No. SPPT : 71.020.001.002- 0442.0 tertanggal 24 Juni 2010, Sesuai dengan aslinya ;

10. T II Int 2 - 10 Berita Acara serah terima Surat Pemberitahuan An. Maryati tertanggal 3 Nopember 2009 yang dikeluarkan oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jambi Resort Kota Jambi, Sesuai dengan aslinya ;

11. T II Int 2 - 11 Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol. : LP/B/833/X/2009/SPK III tertanggal 30 Oktober 2009 di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jambi Kota Besar Jambi, sesuai dengan Aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 3 (Tiga) orang saksi, masing- masing bernama ANANG SAPUTRA, LUKAS dan ISHAK EFFENDI yang dibawah sumpah menurut agamanya menerangkan hal- hal yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, pada pokoknya sebagai berikut : - Pada ?

1. ANANG SAPUTRA : memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat yang meminta tolong untuk mengurus Berkas Permohonan Sertipikat terhadap tanah miliknya ke Kantor Pertanahan Kota Jambi, pada Bulan Nopember 2009 Saksi datang ke Kantor Pertanahan Kota Jambi tersebut dan ternyata belum selesai, pada bulan Desember 2009 Saksi datang lagi ke Kantor Pertanahan Kota Jambi dan katanya juga belum selesai, dan pada tanggal 10 Januari 2010 karena tidak kunjung selesai juga maka akhirnya berkas tersebut Saksi ambil dari Kantor Pertanahan Kota Jambi ;
- Surat Penolakan dari BPN diterima dari tetangga Penggugat pada tanggal 10 Pebruari 2010, tidak melalui pos;
- Bahwa Penggugat tidak bisa baca dan tulis (buta huruf);
- Bahwa Penggugat pindah dari Jambi ke ke Padang pada tanggal 29 Nopember 2009 dan menetap disana;
- Bahwa surat penolakan diterima tanggal 10 Pebruari 2010 dan Saksi serahkan kepada Ibu Nurbaya ± 1 bulan setelah adanya Surat Penolakan dari BPN Kota Jambi tersebut, yaitu antara bulan Maret hingga April 2010;

2. LUKAS : memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Saksi pada tahun 1980 membuka lahan dimaksud yang masih berupa hutan untuk bercocok tanam ditanah tersebut namun tidak menempati tanah tersebut, baru setelah Penggugat datang pada 1982 dan mengatakan



bahwa tanah itu adalah tanah Penggugat, Saksi diijinkan untuk membangun tempat tinggal yang Saksi bangun pada Tahun 1983;

- Pada Tahun 1985 ada seseorang yang bernama Akeng (Tergugat II Intervensi- 1) mengaku mengaku tanah tersebut adalah miliknya, pada saat itu saksi mengatakan bahwa Saksi hanya menumpang ditanah tersebut, selanjutnya di Tahun 1994 Akeng menyuruh Saksi untuk keluar dari tanah miliknya tersebut, selanjutnya Akeng menyuruh Saksi ke Kantornya di daerah Talang Banjar, disana saksi diancam akan digusur dengan alat berat apabila tidak mau menandatangani Surat yang dibuat Akeng, akhirnya Saksi mengikuti kehendak Akeng dengan mencap jempol Surat Perjanjian tersebut;
- Setelah Tahun 1994 yakni tepatnya kurang lebih Tahun 2008 Akhir, Akeng menyuruh Saksi untuk pindah dari tanahnya, dan Saksi diberi uang Rp. 9.000.000 untuk ganti rugi rumah dan ongkos pindah;
- Saksi hanya sekali bertemu dengan Penggugat, yaitu pada Tahun 1982;

3. ISHAK EFFENDI : memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat pada akhir Tahun 2009 pindah Padang untk berobat dan tinggal bersama anaknya;
- Bahwa Saksi diminta Penggugat mengurus tanah obyek sengketa sekitar awal Tahun 2008, dan masuknya permohonan tersebut ke BPN sebelum Bulan Puasa Tahun 2009;
- Saksi pernah bertanya kepada pak Lurah, dimana menurut beliau tanah tersebut belum mempunyai Sertipikat, termasuk dari orang BPN (Januar) mengatakan belum ada Sertipikat, dan menurut orang BPN diadakan pengukuran dulu baru dicek pemiliknya;
- Bahwa pengukuran oleh BPN dilakukan 2 kali, karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan ?

yang pertama katanya berkasnya hilang;

- Bahwa sejak Bulan Desember 2009 Saksi tidak mengurus tanah tersebut lagi;
- Bahwa Penggugat tidak bisa baca tulis;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil bantahannya selain mengajukan alat bukti surat, Pihak Tergugat II Intervensi 1 juga telah mengajukan 2 (Dua) orang saksi, masing- masing bernama SUPARMi B MASTOPA dan SUKARDJA yang dibawah sumpah menurut agamanya menerangkan hal- hal yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, pada pokoknya sebagai berikut :

1. SUPARMi B MASTOPA : memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

-

- Bahwa Pak Lukas dilaporkan karena yang bersangkutan menolak untuk keluar dari tanah yang menurut Laporan M. Taufik, SH. Merupakan tanah Kliennya, sedangkan Ishak Effendi telah memasang papan merk nama di atas tanah tersebut;
- bahwa setelah Saksi memeriksa lapangan dan meminta keterangan Kantor Pertanahan Kota Jambi diperoleh fakta bahwa tanah tersebut merupakan tanah atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2;

2. SUKARDJA : memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Sertipikat tanah Bu Maryati adalah yang Nomor 559 dan nomor 992;
- Bahwa saudara Ishak Effendi mengakui tanah itu tanah Ibu Maryati;



Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat Penggugat Intervensi 2 telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada persidangan hari Selasa, tanggal 24 Agustus 2010 ;-----

Menimbang, bahwa para pihak menerangkan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

----- **TENTANG PERTIMBANGAN**
HUKUMNYA-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduknya sengketa tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi- 1 telah mengajukan jawabannya pada persidangan tanggal 5 Juli 2010, sedangkan Tergugat II Intervensi- 2 telah memberikan jawabannya pada tanggal 12 Juli 2010, yang mana didalamnya termuat pula mengenai eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi tersebut;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi- 1 dan Tergugat II Intervensi- 2 pada pokoknya adalah sama-sama menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan, dikarenakan Tergugat telah mengirimkan Surat Pengembalian Berkas yang memuat adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sengketa pada tanggal 21 Januari 2010 dan Penggugat pun telah mengambil sisa uang setoran pada tanggal 28 Januari 2010, sehingga gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 14 Mei 2010 telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan ditolak atau tidak diterima;

Menimbang, bahwa karena eksepsinya sama, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sekaligus terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi- 1 dan Tergugat II Intervensi- 2;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi- 1 dan Tergugat II Intervensi- 2 tersebut, Penggugat telah mengajukan sangkalannya sebagaimana dalam repliknya tertanggal 19 Juni 2010;

Menimbang, bahwa Eksepsi tentang tenggang waktu tersebut diatas adalah termasuk eksepsi lain- lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 Ayat (3) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga harus diputus bersama- sama dengan pokok sengketanya ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat bukanlah orang yang dituju secara langsung oleh KTUN Obyek Sengketa, sehingga perhitungan tenggang waktu mengajukan gugatan dihitung secara kasuistis sejak Penggugat mengetahui adanya KTUN Obyek Sengketa, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 dan SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 Angka V ke- 3;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi ANANG SAPUTRA dihubungkan dengan bukti P- 8, yang dibawah sumpah menerangkan bahwa Saksi yang mengambil dokumen- dokumen



tersebut dari kantor Tergugat pada bulan Januari 2010 karena urusan permohonan Sertipikat yang diajukan Penggugat tidak kunjung selesai. Menimbang ?

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan cermat bukti P-8 = bukti T-1 dikirimkan tidak melalui pos (tidak ada cap pos) dan berdasarkan keterangan Saksi ANANG SAPUTRA ternyata bukti tersebut diterima dari tetangga Penggugat pada tanggal 10 Pebruari 2010, dan pada persidangan bukti surat tersebut telah diperlihatkan kepada Tergugat, dan Tergugat mengakui bahwa surat tersebut adalah surat yang dikirimkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-15 dihubungkan dengan keterangan Saksi ANANG SAPUTRA dan Saksi ISHAK EFFENDI dibawah sumpah menerangkan bahwa Penggugat (Ny. NURBAYA) pada sekitar bulan Nopember 2010 telah pindah dari Jambi ke Sumatera Barat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-13 yaitu bukti pengambilan uang yang ditandatangani Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2.A, P-2.C, P-3.B, P-4.A, P-4.B dan P-12.A dengan dihubungkan keterangan Saksi ANANG SAPUTRA dan ISHAK EFFENDI terbukti bahwa Penggugat tidak bisa baca tulis, oleh karenanya bukti T-13 tersebut harus dikesampingkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi ANANG SAPUTRA dan ISHAK EFENDI dihubungkan dengan bukti P-14, karena Penggugat telah pindah dari Jambi ke Sumatera Barat maka Saksi ANANG SAPUTRA mengantarkan dokumen-dokumen dan surat pengembalian berkas tersebut kepada Penggugat, kira-kira satu bulan setelah diterimanya Surat pengembalian berkas tersebut (bukti P-14 dan P-8 = T-1), yang diserahkan sekitar bulan Maret 2010 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan baru menerima pengembalian berkas bukti P-8 = T-1 dan bukti P-14 pada tanggal 25 April 2010;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh bukti- bukti dan pertimbangan diatas, terbukti surat pengembalian berkas tidak dikirimkan melalui pos, dan Saksi Anang Saputra menyerahkan dokumen serta surat pengembalian berkas (bukti P-8 = T-1, P-14) antara bulan Maret – April 2010;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak tahu baca tulis, maka adalah tidak patut dan adil apabila Penggugat serta merta dianggap mengetahui Obyek Sengketa begitu surat aquo diserahkan kepadanya, sehingga orang yang tidak tahu baca tulis haruslah dilihat secara kasuistis, yaitu adanya pengakuan yang tegas terhadap pengetahuannya atas Obyek Sengketa tersebut dalam batas yang wajar (bukti P-17, keterangan Saksi ANANG SAPUTRA);

Menimbang, bahwa karena gugatan diajukan pada tanggal 14 Mei 2010 sedangkan Penggugat mengetahui Obyek Sengketa setelah bulan Maret 2010, maka gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa karena gugatan yang diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari mengajukan gugatan, maka dalil- dalil eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi- 1 dan Tergugat II Intervensi- 2 tidaklah beralasan hukum, oleh karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini, dan oleh Penggugat dimohonkan batal atau tidak sah serta dimohonkan untuk dicabut melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jambi adalah:

1. Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 557 / Desa Thehok tanggal 1 Maret 1976 atas nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG), gambar situasi Nomor



278/1976 tanggal 24 Pebruari 1976, luas 3.740 M2
(bukti T.II.Int.1- 1, bukti T-8);

2. Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 559 / Desa Thehok tanggal 12 Maret 1976 atas nama NGUI SIE LANG (MARYATI), gambar situasi Nomor 260/1976 tanggal 20 Pebruari 1976, luas 2.022 M2 (bukti T.Intvsi- 2, bukti T-9);

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 maka dari jawab menjawab dengan dihubungkan bukti surat dan keterangan saksi- saksi yang diajukan di persidangan, diperoleh fakta sebagai berikut:

- bahwa Penggugat mengajukan surat permohonan pendaftaran hak milik atas tanah kepada Tergugat tertanggal 10 Juni 2010 (bukti P-4.A);
- bahwa Tergugat II Intervensi- 1 adalah pemegang Obyek Sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 557 / Desa Thehok tanggal 1 Maret 1976 atas nama TANOTO UNANG (TAN OAN HONG), gambar situasi Nomor 278/1976 tanggal 24 Pebruari 1976, luas 3.740 M2 (bukti T.II.Int.1- 1 identik dengan bukti T-8);
- bahwa Tergugat II Intervensi- 2 adalah pemegang Obyek Sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 559 / Desa Thehok tanggal 12 Maret 1976 atas nama NGUI SIE LANG (MARYATI), gambar situasi Nomor 260/1976 tanggal 20 Pebruari 1976, luas 2.022 M2 (bukti T.Intvsi- 2 identik dengan bukti T-9);
- bahwa Obyek Sengketa merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 80/The Hok atas nama Mohamad Thaha bin Salam, dimana Sertipikat Hak Milik Nomor 80/The Hok sendiri merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 44/The



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hok tanggal 29 Mei 1965 atas nama Mohamad Thaha bin Salam, luas 6.622 m2 (bukti T-5, T-6, T-7, T-8, T-9 dan T-10);

- bahwa Saksi LUKAS TAHIM tinggal diatas tanah Obyek Sengketa sejak tahun 1980;
- bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan tertulis atas Obyek Sengketa kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- bahwa Penggugat tidak bisa baca tulis (bukti P-1, P-2.A, P-2.C, P-3.B, P-4.A, P-4.B, dan P-12.A, keterangan Saksi ANANG SAPUTRA dan ISHAK EFFENDI);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tanah yang dimohonkan pendaftarannya oleh Penggugat adalah berdasarkan alas hak surat jual beli dan pembayaran pajak bumi dan bangunan atas nama Penggugat, sesuai dengan bukti P-2.A dan P-6.B, sehingga penerbitan Obyek Sengketa diatas tanah Penggugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan jawabannya bahwa Obyek Sengketa merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 80/The Hok atas nama Mohamad Thaha bin Salam, dimana Sertipikat Hak Milik Nomor 80/The Hok sendiri merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 44/The Hok atas nama Mohamad Thaha bin Salam, luas 6.622 m2, yang telah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 29 Mei 1965, dimana penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/The Hok berdasarkan surat jual beli dari Hoesin bin Haji Oemar kepada Mohamad Thaha bin Salam tanggal 26 Nopember 1958, adanya Hak Milik Register Nomor 37/S tahun



1959 tanggal 3 Pebruari 1959 atas nama Mohd. Thaha bin Salam, dan Surat Pernyataan untuk didaftarkan tanggal 28 Mei 1965 (bukti T-2.a, T-2.b, T-2.c, T-2.d, T-2.e, T-2.f);
Menimbang ?

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi- 1 mendalilkan jawabannya bahwa ia membeli tanah bersertipikat tersebut dari Mujiati melalui Akta Jual Beli Nomor 147/THS/KJS/1979 tanggal 7 April 1979 dihadapan Camat/PPAT wilayah Kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi (bukti T-8) sudah terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 557/The Hok, sehingga dengan demikian proses balik nama Obyek Sengketa telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi- 2 mendalilkan jawabannya bahwa ia memperoleh Sertipikat Nomor 559 berdasarkan balik nama dari Rafan Amran melalui Akta Jual Beli Nomor 122/JS/2001 tanggal 1 Mei 2001 (bukti T-9), sehingga dengan demikian proses balik nama Obyek Sengketa telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa atas dalil- dalil Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi- 1 dan Tergugat Intervensi- 2 maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan permohonan sertipikat hak milik berdasarkan alas hak surat jual beli dibawah tangan dan bukti pembayaran sementara pajak bumi dan bangunan sebagaimana bukti P-2.A dan bukti P-6.B, sedangkan Tergugat telah menerbitkan sertipikat hak milik atas tanah sebagaimana dalam Obyek Sengketa semenjak tahun 1965 berupa sertipikat hak milik nomor 44/The Hok yang kemudian pada akhirnya sebagian menjadi Obyek Sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Surat Jual Beli dibawah tangan (bukti P-2) tidak sesuai dengan maksud Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan diatas tanah Obyek Sengketa telah terbit Sertipikat Hak Milik sejak tahun 1965 sebagai tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960;

Menimbang, bahwa bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (bukti P-6.B) bukanlah bukti kepemilikan atas tanah, sebagaimana ketentuan Pasal 4 Undang- Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menyatakan bahwa subyek pajak bukanlah harus pemilik atas bumi/bangunan;

Menimbang, bahwa menurut keterangan Saksi LUKAS TAHIM dibawah sumpah dan Pengetahuan Hakim pada Persidangan Lapangan tanggal 9 Agustus 2010 diketahui bahwa Penggugat tidak pernah mengusahai tanah tersebut dan Penggugat hanya sekali datang ke lokasi tanah Obyek Sengketa yaitu pada tahun 1982;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-10 dan bukti P-17 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Obyek Sengketa yang berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 44/The Hok adalah terletak di Jalan Ke Pal Merah (Baru) Desa The Hok Kecamatan Jambi Selatan, sehingga dengan demikian lokasi tanah Obyek Sengketa adalah berada dalam wilayah kota Jambi;

Menimbang, bahwa peralihan hak sertipikat hak milik nomor 557/The Hok dibuat melalui akta Camat/PPAT Kecamatan Jambi Selatan sesuai dengan warkah Nomor 26/1976 (bukti T-3), yang menyebutkan lokasi tanah terletak di Desa The Hok Kecamatan Jambi Selatan Kotamadya Jambi, sedangkan sertipikat hak milik nomor 559 berdasarkan warkah nomor 66/1976 (bukti T-4) juga menyebutkan tanah terletak di Desa The Hok Kecamatan



Jambi Selatan Kotamadya Jambi;

Menimbang, bahwa pada saat dilakukan pengukuran ulang yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 14 Agustus 2009, terbukti letak tanah adalah tetap pada lokasi tanah Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti- bukti dan pertimbangan diatas, maka bukti P-10 dan P-17 adalah tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang ?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka perubahan data- data di lapangan haruslah dilaporkan pemegang sertipikat kepada kantor pertanahan, sehingga perubahan data yang belum dilaporkan tidaklah mengakibatkan batalnya suatu Sertipikat;

Menimbang, bahwa dari bukti- bukti tersebut diatas terbukti bahwa Obyek Sengketa telah diterbitkan sesuai dengan data- data Surat Ukur / Gambar Situasi dan Buku Tanah yang bersangkutan, sehingga letak tanah Obyek Sengketa adalah berada di Kota Jambi dan pada lokasi yang tepat;

Menimbang, bahwa terhadap peralihan hak dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 557/The Hok, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan penjelasannya menyatakan: "Setiap Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria", sedangkan Penjelasan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 Poin C angka 8.b.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan: “Untuk mencegah agar supaya yang mengalihkan sesuatu hak bukan orang yang tidak berhak maka diserahkannya sertipikat dijadikan syarat mutlak untuk pembuatan akta oleh pejabat maupun untuk pendaftarannya dalam buku tanah yang bersangkutan (lihat Pasal 22 ayat(1) dan Pasal 28 ayat(1) sub a, jadi tanpa sertipikat seorang pejabat dilarang membuat akta peralihan dan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dilarang mendaftarkannya dalam buku tanah yang bersangkutan. Disamping itu ditetapkan pula bahwa peralihan sesuatu hak harus disertai dengan peralihan sertipikat yang bersangkutan [lihat Pasal 22 ayat(4), Pasal 23 ayat(2) dan Pasal 24 ayat (2)]”;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi- 1 dalam mengajukan permohonan balik nama sertipikat telah melampirkan akta jual beli nomor 147/THS/KJS/1979 tanggal 7 April 1979 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 557/The Hok tanggal 1 Maret 1976 atas nama pemilik awal Mujiati, dimana kemudian nama Mujiati telah dicoret dan berganti menjadi atas nama Tergugat II Intervensi- 1, sehingga dengan demikian tindakan Tergugat dalam melakukan balik nama sertipikat menjadi atas nama Tergugat II Intervensi- 1 adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (bukti T.II.Int.1- 1, T.II.Int.1- 3);

Menimbang, bahwa terhadap peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 559/The Hok, berdasarkan ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku”, sedangkan Pasal 39 ayat (1) huruf a menyatakan: “PPAT menolak untuk membuat akta,



Terugat ?
jika: a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa Terugat II Intervensi- 2 dalam mengajukan permohonan balik nama sertipikat telah melampirkan akta jual beli nomor 122/JS/2001 tanggal 01 Mei 2001 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 559/The Hok tanggal 1 Maret 1976 atas nama pemilik awal Rumawi terakhir menjadi atas nama Rafan Amran, dimana kemudian nama Rafan Amran telah dicoret dan berganti menjadi atas nama Terugat II Intervensi- 2, sehingga dengan demikian tindakan Terugat dalam melakukan balik nama sertipikat menjadi atas nama Terugat II Intervensi- 2 adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (bukti T.II.Int.2- 2, T.II.Int.2- 3);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2.4, T-2.5, T-2.6, bukti T.II.Int.1- 4, T.II.Int.1- 5, T. II.Int.1- 6, T. II.Int.1- 7, T. II.Int.1- 8, dengan dihubungkan keterangan Saksi SUPARMI B MASTOPA dan Saksi SUKARDJA, serta pengetahuan hakim dalam Pemeriksaan Setempat, maka terbukti bahwa Terugat II Intervensi- 1 dan Terugat II Intervensi- 2 telah melakukan penguasaan atas tanah Obyek Sengketa, memberikan ganti rugi pindah kepada Saksi LUKAS TAHIM dan melakukan pemagaran tanah Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa karena Penggugat mengalaskan haknya berdasarkan akta dibawah tangan, sedangkan atas tanah Obyek Sengketa telah terbit Sertipikat Hak Milik yang sah sejak Tahun 1965, dan balik nama sertipikat hak milik nomor 557 sejak tahun 1976 serta balik nama sertipikat hak milik nomor 559 sejak tahun 2001, dan Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat hak milik dan kepada Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan setempat, maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan, dan mengingat ^{tidak?} pula Penggugat tidak pernah mengusahai tanah Obyek Sengketa, maka penerbitan sertifikat hak milik Obyek Sengketa adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi- 1 dan Tergugat II Intervensi- 2 adalah pembeli yang beritikad baik atas tanah Obyek Sengketa, dan Obyek Sengketa aquo berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diuraikan diatas, pada awalnya merupakan pecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Thehok yang telah terbit sejak tanggal 29 Mei 1965, sehingga pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan: “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atas tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Menimbang, bahwa sertifikat hak milik atas tanah Obyek Sengketa telah diterbitkan secara sah sejak tahun 1965 (kurang lebih sudah 45 tahun lalu), sedangkan balik nama sertifikat hak milik Nomor 557/The Hok telah



dilakukan sejak tahun 1976 (kurang lebih sudah 34 tahun lalu), dan sertipikat hak milik nomor 559/The Hok telah dilakukan sejak tahun 2001 (kurang lebih sudah 9 tahun lalu), dan bahwa Penggugat

tidak pernah menguasai tanah Obyek Sengketa dan tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 gugatan Penggugat tidak beralasan hukum;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, dan kepada pihak Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa alat bukti lain yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, karena alat bukti tersebut tidak relevan dalam pemeriksaan perkara ini, namun tetap akan dilampirkan dalam berkas perkara;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi- 1 dan Tergugat II Intervensi- 2;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan tidak diterima;



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.240.000,- (Satu Juta Dua Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 25 Agustus 2010 oleh **KAMER TOGATOROP, S.H., M.A.P.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **HENDRY TOHONAN SIMAMORA, S.H.** dan **SUDARSONO, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari

SELASA tanggal 31 Agustus 2010 oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dibantu oleh **IIN RAHMAWATI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II Intervensi- 1 dan Kuasa Tergugat II Intervensi- 2.

Hakim Anggota I, Hakim Ketua Majelis,

KAMER TOGATOROP, SH., M. AP
HENDRY TOHONAN SIMAMORA, SH.

Hakim Anggota II,

SUDARSONO, S.H., Panitera Pengganti,



M.H.

IIN RAHMAWATI,

S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya	Proses
Perkara.....	Rp.
229.000,-	
2. Biaya	Redaksi
Putusan.....	Rp.
5.000,-	
3. Biaya	
Materai.....	
...Rp. 6.000,-	
4. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 1.000.000,-
J u m l a h	Rp. 1.240.000,-
	(Satu Juta Dua Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah)-