



**PUTUSAN**  
**Nomor 78 K/TUN/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **HANDOYO GUNAWAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Kepu Barat Nomor: 16, RT/RW 13/02, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat, Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;
2. **ANTONIUS ARTONO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Bumi Serpong Damai, Blok AC/23, A Sektor III-3 EXT, RT/RW 01/06, Kelurahan Lengkong Gudang, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1. Sumardi, S.H., 2. Susilo Wardoyo, S.H., M.H., 3. Yitno Subagya, S.H., dan 4. Tarya, S.H. kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Firm Hukum (Law Firm) SUMARDI&PARTNER, beralamat di Jalan Jend. Sudirman Ruko Modernland Blok CR. No. 33, Kelurahan Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten; berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 030/SK-PTUN/X/2016, tanggal 27 Oktober 2016;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Para Penggugat;

**melawan:**

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, bertempat kedudukan di Jalan Ruko Golden Road, Blok C. 27, Nomor 59-61, BSD, Tangerang Selatan, Selanjutnya memberikan kuasa kepada :
  1. Jemmy D. Winerungan, A.Ptnh, Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;
  2. Saleh Yahya, S.H., MKn, Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara;
  3. Aris Prasetyantoro, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi



Sengketa dan Konflik Pertanahan;

4. Junus Nicholas Butar-Butar, S.H., Jabatan Analisis Sengketa, Konflik Pertanahan;
5. Amrinif, S.H., Jabatan Analisis Sengketa, Konflik Pertanahan;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negari Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, beralamat kantor di Ruko Golden Road, Blok C. 27, Nomor 59-61, BSD, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1008/600.7.3b.13/XII/2015, tertanggal 7 Desember 2015;

**II. INSINYUR MAYOR HARJUBLI PURBA,** kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, tempat tinggal di Jalan Belimbing, Blok SB, Nomor: 9, Harapan Indah, RT. 012 / RW. 020, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi; Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1. Asri, S.H., 2. Laksana Sitepu, S.H., keduanya Advokat pada Kantor Hukum "AS PANE & PARTNERS", beralamat di Jalan Senopati Dalam II Nomor : 04, Kebayoran Baru-Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 28 Desember 2016;

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**A. Objek Sengketa:**

Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 44 untuk bidang tanah seluas 2.770 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Kademangan dengan Gambar Situasi Nomor 3644, yang telah terdaftar pada tanggal 11 Mei 1985 atas nama H. Djain Eni yang selanjutnya pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

balik nama yang terakhir telah tercatat menjadi atas nama Insinyur Mayor Harjubli Purba, sebagaimana telah tercatat di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada tanggal 26 September 2014 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 128/08/2014 tanggal 18 Agustus 2014 yang dibuat oleh Muharzah Aman, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Wilayah Kabupaten Tangerang (di dalam gugatan ini selanjutnya akan disebut Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor 44/Kademangan);

## B. Tenggang Waktu Gugatan:

1. Bahwa berdasarkan pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. SEMA No. 2 tanggal 3 Juli 1991 maka telah jelas bahwa Pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara namun kepentingannya dirugikan atas dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, memiliki tenggang waktu untuk mengajukan gugatan pembatalan di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam batas waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara *kasuis* sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN yang bersangkutan”;
2. Bahwa Para Penggugat bukan pihak yang dituju atas Keputusan Tata Usaha Negara karena Sertifikat Hak Milik Tanah bernomor 44 yang menjadi obyek gugatan ini tidak terbit atas nama Para Penggugat namun terbit atas nama orang lain yakni Insinyur Mayor Harjubli Purba;
3. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2013 Para Penggugat mengajukan permohonan pendaftaran tanah miliknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang berdasarkan Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 148440/2013 dan 148485/2013, dan menyertakan fotokopi bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor 22/2012 dan Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor 23/2012, serta dokumen terkait lainnya;
4. Bahwa proses pendaftaran sertipikat yang dimohonkan oleh Para Penggugat telah melewati tahap pengumpulan dan pengolahan data fisik, tahap pembuktian hak dan pembukuannya, tahapan pengumuman data fisik dan data yuridis selama 60 ( enam puluh ) hari , serta pengesahan data fisik dan data yuridis sebagai tahapan sebelum penerbitan sertipikat dan tidak ada keberatan dari pihak manapun; Sehingga permohonan sertipikat oleh Para Penggugat telah sesuai dengan tahapan-tahapan dan persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur di dalam Peraturan

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

5. Bahwa selanjutnya melalui surat bernomor 259/12-36.03/II/2015 tertanggal 6 Februari 2015 yang ditandatangani oleh Dede Surahman, S.H., M.H., selaku Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menyampaikan bahwa proses pendaftaran atas Sertipikat tanah milik Para Penggugat sementara tidak dapat dilanjutkan dikarenakan telah ada sertipikat atas nama Insinyur MAYOR HARJUBLI PURBA ;
6. Bahwa menidakanjuti surat tersebut, selanjutnya Para Penggugat meminta klarifikasi baik kepada Pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, kepada Pejabat di Inspektorat Utama Badan Pertanahan Republik Indonesia, kepada Pejabat di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI masing-masing melalui surat tertanggal 30 Maret 2015, tanggal 5 Maret 2015, dan tanggal 18 Maret 2015;
7. Bahwa menanggapi surat Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya Badan Pertanahan Pusat menginstruksikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk menidakanjuti pengaduan Para Penggugat mengenai penundaan proses penerbitan sertipikat yang dimohonkan Para Penggugat, hal ini sesuai dengan bunyi surat bernomor 1698/7.3-100/IV/2015, tertanggal 14 April 2015, telah ditandatangani oleh Plt. Sekretaris Jenderal Drs. Suhaily Syam, S.H., M.M ;
8. Bahwa melalui surat tertanggal 21 April 2015 bernomor 607/12.36.03/10.2015 yang ditanda-tangani oleh Saudara Sudaryanto, S.H., MM., selaku Kepala Kantor Pertanahan Tangerang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Up. Bapak Plt. Sekretaris Jenderal, telah ditemukan fakta bahawa Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah mengirimkan atau memindahkan warkah-warkah buku tanah dan surat ukur yang sertipikatnya terletak di wilayah Tangerang Selatan kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan termasuk Buku Tanah dan Surat Ukur Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan. Sehingga berdasarkan pertimbangan ini maka komunikasi Para Penggugat mengenai permasalahan pendaftaran sertipikat milik Para Penggugat dengan

Halaman 4 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Nomor 44/Kademangan dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat ;

9. Bahwa setelah mempertimbangkan Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 21 April 2015 dengan nomor surat 607/12.36.03/10.2015, untuk mendapatkan informasi atau mengetahui secara pasti mengenai Sertipikat Nomor 44/Kademangan tersebut maka Para Penggugat mengajukan permohonan salinan srtipikat Nomor 44/Kademangan kepada Tergugat melalui surat bernomor 017/LGL/VI/2015, tertanggal 4 Juni 2015;
10. Bahwa surat permohonan sertipikat yang diajukan oleh Para Penggugat mendapatkan jawaban dari Tergugat pada tanggal 29 Juni 2015 melalui surat bernomor 503/300.7.36.04/VI/2015 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat tidak dapat menyerahkan salinan sertipikat, karena salinan sertipikat hanya dapat diberikan kepada instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya dan pemegang hak yang bersangkutan. Para Penggugat sudah meminta agar setidaknya ditunjukkan sertipikat Nomor 44/Kademangan namun permintaan Para Penggugat tersebut tidak dikabulkan (Tergugat juga tidak menunjukkan buku tanah);
11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 6 Agustus 2015, Para Penggugat justru diundang oleh Tergugat untuk dating ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sesuai dengan Surat Undangan dari Tergugat No. 551/600.7.36.13/VII/2015 tertanggal 19 Juli 2015 dengan acara klarifikasi;
12. Bahwa pada pertemuan tersebut, ketika Tergugat diminta menjelaskan dan memperlihatkan secara detail kepada Para Penggugat mengenai keberadaan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 44/Kademangan dan riwayatnya, Tergugat tidak dapat melakukannya, sehingga saat itu Para Penggugat masih belum mengetahui kebenaran sertiipikat tersebut;
13. Bahwa pada tanggal 17 September 2015 Tergugat kembali mengundang Para Penggugat untuk datang ke Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan berdasarkan surat undangan No. 515/600.7.36.13/IX/2015 tertanggal 8 September 2015 dengan agenda mediasi dengan Saudara Insiyur MAYOR MARJUBLI PURBA ( Orang yang namanya tercantum sebagai pemilik dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 44/Kademangan tersebut);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa dalam forum mediasi pada tanggal 17 September 2015 tersebut, pada intinya Tergugat mempertemukan Para Penggugat dengan Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA, Namun demikian Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA tidak hadir dalam pertemuan tersebut. Di dalam pertemuan tertanggal 17 September 2015 tersebut yang hadir adalah pihak lain yang tidak ada hubungannya dengan tanah yang sedang disengketakan yakni Saudara Risman Sembiring, S.H., yang mengaku sebagai wakil atau kuasa dari Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA ( namun saudara Risman Sembiring tidak dapat memperlihatkan surat kuasa dari Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA);
  15. Bahwa pertemuan antara Para Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 17 September 2015 tersebut, belum menghasilkan kesepakatan damai dikarenakan Para Penggugat belum juga diperlihatkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 44/Kademangan. Di dalam pertemuan tersebut Para Penggugat hanya mengetahui berdasarkan keterangan lisan bahwa ada sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 44/Kademangan terletak di Kelurahan Kademangan dengan Gambar Situasi Nomor 3644, Luas 2.770 m<sup>2</sup> atas nama Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA , dan atas alas an ini proses pendaftaran sertipikat atas nama Para Penggugat tidak dapat dilanjutkan;
  16. Bahwa demi menjamin kepastian hokum dan menjamin hak-hak Para Penggugat, maka dengan hanya berdasarkan pada informasi yang diterima oleh Para Penggugat melalui pertemuan terakhir pada tanggal 17 September 2015 tersebut, selanjutnya pada tanggal 17 September 2015 Para Penggugat mendaftarkan gugatan ini;
  17. Bahwa dengan demikian waktu Para Penggugat mengetahui dan mendapat kepastian mengenai Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor 44/Kademangan ( pada tanggal 17 September 2015) dan waktu gugatan ini didaftarkan ( pada tanggal 17 Npember 2015 ), masih dalam batas waktu 90 ( Sembilan puluh ) hari; Dengan demikian, gugatan ini diajukan dalam tenggang waktu yang cukup dan sudah sesuai dengan batas waktu mengajukan gugatan sebagaimana diatur di dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. SEMA No. 2 Tahun 1991;
- C. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

#### 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)



1. Bahwa Keputusan *a quo* yang dikeluarkan oleh Tergugat, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara untuk menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara, yaitu:

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

- a) Konkret : karena surat keputusan *a quo* yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan;
  - b) Individual : karena surat keputusan *a quo* yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum;
  - c) Final : karena surat keputusan *a quo* yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah defenitif dan menimbulkan akibat hukum.
2. Bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat sudah dapat dikualifikasikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada pasal 1 angka 8 dan angka 12 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

D. Kepentingan penggugat yang dirugikan;

Para Penggugat merasa dirugikan karena Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Tanah (SHM) Nomor 44/Kademangan atas nama Insinyur MARJUBLI PURBA yang dikeluarkan oleh Tergugat, berakibat dan/atau menimbulkan kepentingan Para Penggugat dirugikan, yaitu Para Penggugat tidak dapat mengajukan penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat dikarenakan terdapat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek Sengketa *a quo*. Padahal Para Penggugat adalah pemilik/menguasai tanah yang sah berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor 22/2012 dan Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor 23/2012 dibuat dihadapan Pejabat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah (PPAT) James Sinaga, S.H.,M.Kn, dengan daerah kerja Kabupaten Tangerang dan berkantor di Ruko Barcelona Square E.9, RK.5, Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang.

E. Alasan Gugatan;

1. Bahwa pada tanggal 7 Februari 2012, Para Penggugat telah membeli tanah Girik Kohir Nomor C. 1286 Persil 22 D.I atas nama Idi Raikin seluas 2691 m<sup>2</sup> secara terang dan tunai dari ahli waris Idi Raikin yang selanjutnya dipecah menjadi dua persil sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor 22/2012 seluas 1215 m<sup>2</sup> dan Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor 23/2012 seluas 1476 m<sup>2</sup> yang keduanya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) James Sinaga, S.H.,M.Kn, dengan daerah kerja Kabupaten Tangerang dan berkantor di Ruko Barcelona Square E.9, RK.5, Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang;
2. Bahwa tanah girik Kohir Nomor C. 1286 Persil 22 D.I atas nama Idi Raikin seluas 2691 m<sup>2</sup> telah beralih menjadi milik 7 ( tujuh ) orang ahli waris setelah Idi Raikin meninggal dunia pada tanggal 23 Juni 2000. Adapun 7 (tujuh) ahli waris Idi Raikin sebagai berikut :

No.	Nama	Tahun Lahir	Status	Alamat
1.	Raidah	1919	Istri	Kel. Serpong
2.	Sarikin	1940	Anak	Kel. Serpong
3.	Tardin	1940	Anak	Kel. Serpong
4.	Asnan	1952	Anak	Kel. Kademangan
5.	Tini	1953	Anak	Kel. Serpong
6.	Karni	1954	Anak	Kel. Serpong
7.	Mahmur	1960	Anak	Kel. Serpong

3. Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2006, Raidah (Istri Idi Raikin) telah meninggal dunia. Dengan demikian, harta waris berupa tanah Girik Kohir Nomor C. 1286 Persil 22 D.I atas nama Idi Raikin seluas 2691 m<sup>2</sup> demi hukum menjadi milik 6 ( enam ) orang anak-anaknya yaitu Sarikin, Tardin, Asnan, Tini, Karni, Mahmur;
4. Bahwa tanah Girik Kohir Nomor C. 1286 Persil 22 D.I atas nama Idi Raikin seluas 2691 m<sup>2</sup> yang dibeli Para Penggugat dari ahli waris Idi Raikin mempunyai batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Tanah Milik PT. Tunas Wijaya Sakti;  
Timur : Agus, Nasrudin, Khodijah Emon;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Jalan Desa, Nasrudin;

Barat : M. Nurjana, PT. Tunas Wijaya Sakti;

5. Bahwa tanah milik Para Penggugat pada awalnya merupakan tanah girik Leter C yang tercatat dalam buku register tanah pada kantor Desa Kademangan dengan Kohir Nomor C. 1286 Persil 22 D.I atas nama Idi Raikin yang belum pernah diajukan permohonan pembuatan sertifikat dan tidak pernah ada sengketa apapun terkait tanah tersebut;
6. Bahwa sesuai surat keterangan risalah tanah No. 593/211-Kel.Kdm/2014 yang dibuat tanggal 10 Desember 2014 dan ditandatangani oleh Saih Tahir, S.Pd.I selaku Plt. Lurah Kademangan, asal usul tanah Kohir Nomor C. 1286 Persil 22 D.I atas nama Idi Raikin yang dibeli Para Penggugat sebelumnya merupakan tanah adat milik Idi Raikin sebagaimana tercatat dalam Klasiran/pencatatan tahun 1960 dan belum pernah ada mutasi/perubahan data sampai terjadinya jual beli tanah yang dilakukan Ahli Warisnya kepada Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam akta jual beli Nomor 22/2012 dan akta jual beli nomor 23/2012 pada tanggal 7 Februari 2012 yang keduanya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) James Sinaga, S.H., M.Kn dengan daerah kerja Kabupaten Tangerang, berkantor di Ruko Barcelona Square E.9, RK. 5, Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang;
7. Bahwa sebelum dijual kepada Para Penggugat, bidang tanah tersebut sudah dimiliki dan dikuasai secara fisik oleh Idi Raikin dengan itikad baik, secara terbuka serta secara terus menerus selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk usaha pertanian dan bangunan semi permanen diatasnya, dan akhirnya diteruskan oleh Ahli Warisnya ;
8. Bahwa menurut kesaksian orang yang dituakan dan tetangga di daerah tersebut, selama penguasaan tanah tersebut Idi Raikin dan Ahli Waris tidak pernah mengalihkan hak dan penguasaannya kepada orang lain;
9. Bahwa Penguasaan tanah tersebut oleh Idi Raikin beserta Ahli Warisnya juga tidak pernah dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya. Dengan demikian, Penguasaan Fisik tanah telah memenuhi Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bunyi pasal tersebut adalah sebagai berikut :  
..... Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya

Halaman 9 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Ayat (2):

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
  - b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
  - c. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
  - d. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
  - e. Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
  - f. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor secara sporadik. Pertanahan dalam pendaftaran tanah.
10. Bahwa setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli bernomor 22/2012 dan Akta Jual Beli bernomor 23/2012 oleh ahli waris Idi Raikin dan Para Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) James Sinaga, S.H., M.Kn dengan daerah kerja Kabupaten Tangerang, tanah tersebut telah dikuasai dan digunakan oleh Para Penggugat sejak Februari 2012 sampai sekarang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa sejak Februari 2012 sampai dengan gugatan ini didaftarkan, Para Penggugat telah memasang pagar di atas tanah tersebut tanpa ada sanggahan maupun keberatan dari pihak lain yang mengaku mempunyai pihak atas tanah tersebut serta sama sekali tidak ada sengketa terkait tanah tersebut;
12. Bahwa atas terbitnya Ijin Mendirikan Bangunan ( IMB ) No. 648/2317-BP2T/2014 tanggal 26 September 2014 dan Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) No. 653/1276-BP2T/2014 tanggal 24 September 2014 yang keduanya ditandatangani oleh Airin Rachmi Diany selaku Walikota Tangerang Selatan serta Pengesahan Rencana Tapak No. 653.1/1277-BP2T/2014 yang ditandatangani oleh Drs. H. Dadang Sofyan, MM. selaku Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan tanggal 25 September 2014, Para Penggugat juga telah mendirikan bangunan berupa Mess Karyawan di atas tanah tersebut ;
13. Bahwa di atas tanah Para Penggugat juga sudah dipasang 2 (dua) buah plang terhitung sejak 11 Maret 2015 dengan disaksikan oleh Lurah/Kepala Desa Kademangan, Ketua RT 003 dan Pemilik tanah/tetangga yang berbatasan langsung. Plang yang Pertama bertuliskan kata-kata "DILARANG MASUK TANAH MILIK ANTONIUS ARTONO GUNAWAN DESA KADEMANGAN RT 003/02 KEC. SETU, TANGERANG SELATAN BLOK 012 PERSIL NO. 22D-1, C-1286 (GIRIK ; IDI RAIKIN) ANCAMAN PASAL 551 KUHP JUNCTO PASAL 385 KUHP" dan plang yang kedua dengan bertuliskan kata-kata yang hampir sama hanya nama ANTONIUS ARTONO diganti dengan HANDOYO GUNAWAN;
14. Bahwa dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah tersebut sejak 2014 telah berubah menjadi atas nama Para Penggugat dengan NOP: 36.053.003.012-0290.0 dan NOP: 36.76.053.003.012-0249.0, dengan demikian Para Penggugat pulalah yang telah membayar iuran PBB tanah tersebut sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang;
15. Bahwa Para Penggugat sudah mengajukan Permohonan Pendaftaran 2 (dua) Sertipikat Hak Milik atas tanah Girik Leter C yang tercatat dalam buku register tanah Kantor Desa Kademangan dengan Nomor 1286 Persil 22 D.I atas nama Idi Raikin ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan Nomor Berkas Permohonan 148485/2013 dan

Halaman 11 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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

Halaman 11



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

148440/2013 yang didaftarkan atas nama Para Penggugat tertanggal 9 Desember 2013;

16. Bahwa atas permohonan penerbitan Sertipikat dari Para Penggugat tersebut, pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang kemudian menerbitkan 2 (dua) Peta Bidang Tanah yang masing-masing bernomor NIB 02577 DI.301 No. 142941/2013 seluas 1476 m<sup>2</sup> dan NIB 02578 DI.301 No. 142955/2013 seluas 1.215 m<sup>2</sup> atas nama Para Penggugat yang ditandatangani oleh Rozak, ST selaku Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
17. Bahwa selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mengumumkan data fisik dan data yuridis dari kedua bidang tanah Para Penggugat, Nomor 132/Peng.LST/04.I 2014 tanggal 17 Januari 2014 dan Nomor 256/Peng.LST/04.II 2014 tanggal 11 Februari 2014 selama 60 (enam puluh) hari, dan selama 60 (enam puluh) hari pula tidak ada keberatan-keberatan dari pihak lain yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sehingga proses penerbitan sertipikat sudah memenuhi ketentuan PMNA/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
18. Bahwa sangat tidak masuk akal tiba-tiba proses permohonan sertipikat atas nama Para Penggugat dihentikan oleh Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melalui Surat Nomor 259/12-36.03/II/2015 tertanggal 6 Februari 2015 yang ditandatangani oleh Dede Surahman, S.H., M.H., selaku Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dengan alasan tumpang tindih/*overlap* dengan sertipikat hak milik Nomor 44/Kademangan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 722/JB/AGR/1975 tanggal 31 Desember 1975 yang ditandatangani dihadapan M. Dahlan, PPAT Wilayah Kecamatan Serpong, yang dikonversi dari hak milik adat yang berasal dari Kohir/C Nomor 1376 Persil 22 D.II atas nama H. Djain Eni kepada Yurlisar M Thamrin dan terakhir telah dibalik nama menjadi atas nama Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA;
19. Bahwa apabila Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan sudah pernah terbit semenjak tahun 1985, pemilik tanah sertipikat hak milik Nomor 44/Kademangan patut dipertanyakan karena pemilik sertipikat tidak pernah menggunakan atau setidaknya-tidaknya meninjau keadaan fisik tanah selama kurun waktu hampir 30 tahun dan membiarkan orang lain

Halaman 12 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017



menggunakan, mengusahakan, dan bahkan membangun rumah semi permanen di atasnya;

20. Bahwa dari hasil penelusuran dokumen yang dilakukan oleh Para Penggugat, objek pensertipikatan tanah yang dimohonkan Para Penggugat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan sangatlah berbeda dari sisi nomor Girik Letter C, Nomor Objek Pajaknya, Luas Tanahnya maupun Nomor Identifikasi Bidang seperti yang diuraikan sebagai berikut :

No.	Perbedaan	Handoyo Gunawan dan Antonius Artono	Sertipikat Hak Milik Nomor 44 / Kademangan
1.	Asal usul Girik Leter C	Girik Leter C. 1286. Persil 22, D.I, atas nama Idi Raikin (Almarhum)	Girik Leter C. 1376. Persil 22, D.II, atas nama H. Djain Eni
2.	Nomor Objek Pajak	36.053.003.012- 0290.0 dan 36.76.053.003.01 2-0249.0	36.76.053.003.013- 0047.0
3.	Luas Tanah	1215 m2 + 1476 m2 = 2.691 m2	2.770 m2
4.	Nomor dan tahun Nomor Identifikasi Bidang	02578/2012 dan 02577/2012	02658/2014

21. Bahwa apabila nomor Girik, nomor objek pajak, luas tanah maupun Nomor Identifikasi Bidang tanah Para Penggugat diperbandingkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/kademangan, maka sangat terlihat jelas bahwa tidak ada riwayat hubungan hukum apapun antara Sertipikat 44/Kademangan dengan tanah yang dibeli Para Penggugat di lokasi tersebut. Dengan demikian, objek tanah hak milik dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan seharusnya berbeda dengan objek tanah milik Para Penggugat;
22. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor 145/105/Kel. Kdm/2014 tanggal 27 Juni 2014 yang ditandatangani oleh Saih Tahir selaku Plt.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lurah Kademangan, asal usul hak milik adat sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 44/Kademangan, yang berasal dari Girik Leter C 1376 Persil 22 D II atas nama H. Djain Eni, tidak pernah terdata atau tercatat dalam Buku C Desa Kademangan, sehingga sertifikat hak milik Nomor 44/Kademangan diragukan riwayatnya;

23. Bahwa sudah jelas bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan pada tahun 1985 atas nama JULISMA BINOE MUHAMAD THAMRIN yang selanjutnya dibalik nama atas nama Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA pada tanggal 26 September 2014 terjadi tanpa sepengetahuan dan/atau tanpa persetujuan Penggugat, Idi Raikin, Ahli Waris Idi Raikin, Lurah Kademangan, Camat Setu dan Tetangga/Orang tua di sekitar tanah tersebut, sehingga keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan patut dipertanyakan keabsahannya;
24. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang sudah ada (*berlaku*) saat itu yakni bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya mengatur :  
"Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan :  
a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu; dan  
b. penetapan batas-batasnya";
25. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan tersebut jelas tanpa disertai penyelidikan riwayat bidang tanah, sehingga telah terjadi kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan yang berakibat penerbitan Sertipikat pada tahun 1985 sudah cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan;
26. Bahwa dengan demikian, tindakan balik nama sertifikat hak atas tanah yang tercatat di buku tanah pada tanggal 26 September 2015 dari Julisma Binoe Muhamad Thamrin menjadi atas nama Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA yang didasarkan pada sertifikat yang sudah cacat administratif berakibat balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 44/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kademangan tersebut menjadi tidak sah dan harus dinyatakan batal, sehingga Kantor Pertanahan dapat segera melanjutkan proses penerbitan sertifikat yang dimohonkan Para Penggugat;

27. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditentukan bahwa tindakan balik nama wajib mensyaratkan adanya fotocopy PBB (tahun berjalan) SPPT & STTS; Padahal pada faktanya sejak pembangunan dan pengusahaan tanah yang dilakukan oleh Para Penggugat (sebagaimana disebutkan pada posita 11 dan 12), Para Penggugat telah melaporkan kondisi fisik tanah sebagaimana persyaratan terbitnya SPPT PBB; Dengan demikian, sekalipun terhadap tanah tersebut telah terbit 2 (dua) lembar SPPT PBB maka bisa dipastikan bahwa hanyalah SPPT PBB yang terbit atas nama Para Penggugat saja yang sesuai dengan data fisik tanah, dengan demikian proses balik nama yang dilakukan atas SPPT PBB selain atas nama Para Penggugat adalah tidak sah karena tidak sesuai dengan kondisi riil objek pajak, sehingga balik nama tanpa menyertakan SPPT PBB atau balik nama dengan berdasar pada SPPT PBB yang tidak sesuai dengan data fisik adalah cacat prosedur sehingga bisa dimintakan pembatalan;
28. Bahwa berdasarkan pertimbangan Para Penggugat pada posita 27 di atas maka balik nama yang dilakukan oleh Tergugat yang telah tercatat di buku tanah pada tanggal 26 September 2014, yang telah mengalihkan kepemilikan atas tanah dari Saudari Julisma Binoe Muhamad Thamrin menjadi atas nama Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA adalah tidak sah;
29. Bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan proses pendaftaran tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan pada tanggal 11 Mei 1985, tindakan balik nama yang dilakukan setelahnya, dan tindakan balik nama yang terakhir terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan dari Yulisma Binoe Muhamad Thamrin kepada Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA merupakan bentuk pelaksanaan tugas yang tidak cermat, tidak teliti dan tidak professional, sehingga bertentangan dengan Asas - asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kecermatan, ketelitian dan Profesionalitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 15 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



30. Bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan dan selanjutnya melakukan balik nama terhadap Sertipikat tersebut adalah tidak sah dan bertentangan pula dengan asas-asas dalam Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam PP No. 10 Tahun 1961 jo. PP No. 24 Tahun 1997 yaitu Asas *Publisitas*, Asas *Contradiktur*, Asas *Delimitasi* yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan sertipikat harus dilakukan dengan persetujuan dari pihak-pihak yang menjadi pemilik atas tanah-tanah yang letaknya berbatasan dengan tanah yang mau disertipikatkan ;
31. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas tindakan Tergugat dalam melakukan tindakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan dan selanjutnya melakukan balik nama terhadap Sertipikat tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah sangat beralasan hukum Surat Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* dinyatakan batal atau tidak sah.

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

Dalam Pokok Perkara/Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 44 terletak di Desa Kademangan dengan Gambar Situasi Nomor 3644, Luas 2.770 m2, atas nama Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 44 yang terletak di Desa Kademangan dengan Gambar Situasi Nomor 3644, Luas 2.770 m2, atas nama Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA;
4. Memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan proses penerbitan sertipikat yang dimohonkan oleh Para Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga terbit Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



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

**EKSEPSI TERGUGAT :**

**A. KEWENANGAN ABSOLUT (PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SERANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO);**

1. Bahwa dari maksud dan tujuan pengajuan surat gugatan dari Para Penggugat adalah mempersoalkan tindakan hukum dari Tergugat, yang telah menerbitkan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Atas Tanah diatas tanah, tetapi dalam Posita gugatan Para Penggugat membahas hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak keperdataan atas kepemilikan dari bidang tanah yang diakui milik Para Penggugat berdasarkan akta jual beli, tidak dapat dimohonkan pendaftaran tanahnya untuk diterbitkan sertipikat, karena telah ada hak keperdataan milik pihak lain serta Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa berupa Sertipikat atas nama Pihak lain, sehingga hak keperdataan atas kepemilikan tanah yang dibeli Para Penggugat tidak dapat dimohon pendaftaran tanahnya, untuk itu dari dalil-dalil tersebut merupakan domein untuk pemeriksaan pada peradilan umum/ Pengadilan Negeri dalam perkara perdata, karena satu bidang tanah diakui oleh 2 (dua) pihak subjek yang memiliki hak keperdataan atas kepemilikan tanah;
2. Bahwa untuk dinyatakan siapa yang berhak atas objek tanah yang telah diterbitkan objek sengketa, tentunya pembuktian dalam pemeriksaan terhadap sengketa hak keperdataan atas kepemilikan tanah berada dalam kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang, karena untuk mengetahui riwayat yang terlibat dalam penjualan dan pembelian dari bidang tanah objek yang disengketakan para pihak harus dibuktikan dalam pemeriksaan di peradilan umum, sebab peradilan perdata memiliki kewenangan dalam menyatakan seseorang berhak atas hak keperdataan kepemilikan dari bidang tanah;
3. Bahwa karena riwayat dari asal usul dasar alas hak kepemilikan dari tanah bekas milik adat Para Penggugat berbeda dengan alas hak dari tanah bekas milik adat yang telah diterbitkan surat keputusan objek sengketa, tentunya untuk dinyatakan siapa yang berhak atas objek



tanah yang dimaksud, tentunya merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;

4. Bahwa karena dalam inti posita surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat berkenaan dengan adanya sengketa hak kepemilikan atas tanah antara milik Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, sehingga untuk itu harus dibuktikan dalam pemeriksaan pembuktian hak keperdataan atas kepemilikan tanah dari objek tanah yang disengketakan tersebut adalah Kewenangan absolut peradilan umum, yang berguna untuk mendapatkan kepastian hukum apakah benar dari objek bidang tanah yang dipermasalahkan tersebut adalah milik Para Penggugat, atau Pihak Tergugat II intervensi;
5. Bahwa karena gugatan Para Penggugat yang seharusnya diajukan untuk mendapatkan kepastian hukum kepemilikan hak keperdataan atas tanah, untuk itu seharusnya kewenangann domein Peradilan Umum/Pengadilan Negeri, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga untuk itu gugatan Para Penggugat, harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara objek sengketa.

## B. ERROR IN PERSONA;

1. Bahwa Para Penggugat dapat dinyatakan Cacat Sebagai Subjek Penggugat, karena Para Penggugat bukan *PERSONA STANDI IN JUDICIO* (Yang Berhak/ Berkepentingan) atas objek sengketa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa yang dijadikan legal standing dari dasar gugatan adalah Akta Jual Beli No.22/2012, tanggal 7 Pebruari 2012 dan Akta Jual Beli No.23/2012 tanggal 7 Pebruari 2012 dengan mengacu dari tanah bekas milik adat Girik C No.1286 persil 22 D.I atas nama Idi Raikin, sedangkan Surat Keputusan objek sengketa diterbitkan dengan dasar perolehannya dari tanah bekas milik adat Girik C No.1376 Persil 22 D.II atas nama Djain Eni, sehingga berdasarkan alas hak/dasar hak yang berbeda tersebut tentunya dalam hal ini Para Penggugat tidak memiliki kepentingan terhadap objek sengketa;





3. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, karena yang dijadikan *legal standing* Para Penggugat dari dasar/alas hak/riwayat tanah bekas milik adat sebagai alasan menggugat objek sengketa, adalah berbeda dengan dasar/alas hak/riwayat dari bidang tanah bekas milik adat yang telah diterbitkan surat keputusan objek sengketa, untuk itu sudah seharusnya alasan-alasan maupun dalil-dalil yang menyatakan Para Penggugat memiliki kepentingan dari tanah yang telah diterbitkan objek sengketa, harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara objek sengketa.

C. Gugatan Para Penggugat Kadaluaarsa;

1. Bahwa dalam dalil surat gugatan Para Penggugat pada huruf B tentang Tenggang Waktu Gugatan dari angka 1 (satu) sampai dengan angka 17 (tujuh belas), yang pada intinya menerangkan Para Penggugat TELAH mengetahui adanya Surat Keputusan objek sengketa yang merugikan kepentingan Para Penggugat sejak tanggal 17 September 2015, adalah patut untuk ditolak, karena dalam hal ini Para Penggugat telah berdusta, sebab Para Penggugat telah mengetahui tentang objek sengketa jauh sebelum tanggal 17 September 2015 berdasarkan:

- a. Surat dari Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal 06 Pebruari 2015, Nomor : 259/12-36.03/II/2015 perihal penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Desa Kademangan; (Vide: sesuai pengakuan Para Penggugat dalam surat gugatan pada angka 5 (lima);
- b. Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal 12 Maret 2015, Nomor : 407/11-36.03/III/2015 perihal Keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Desa Kademangan;
- c. Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal 21 April 2015, Nomor : 607/12-36.03/IV/2015 perihal penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Desa Kademangan; (Vide: sesuai pengakuan Para Penggugat dalam surat gugatan pada angka 8 (delapan);
- d. Ketika memenuhi undangan dari Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tanggal 29 Juni 2015, Nomor : 551/600.7.36.13/IVII/2015 perihal



Undangan, Tergugat, yang dihadiri oleh Para Penggugat, pada tanggal 6 Agustus 2015, dalam hal ini Tergugat telah memberikan keterangan dan penjelasan serta memperlihatkan Buku Tanah Hak Milik No.44/Kademangan, dan dalam pertemuan ini telah direkam oleh Para Penggugat.

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mengapa Para Penggugat menghitung baru mengetahui telah terbitnya surat keputusan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 44/Kademangan, baru sejak tanggal 17 September 2015, padahal Para Penggugat telah mengetahui jauh sebelumnya sebagaimana tersebut diatas, dan dalam hal ini yang tidak dapat dipungkiri oleh Para Penggugat sudah mengetahui objek sengketa dari Tergugat sejak tanggal 6 Agustus 2015, dan hal ini penjelasan/keterangan Tergugat telah direkam oleh Para Penggugat;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diketahui/diterimanya/diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
4. Bahwa berdasarkan surat gugatan Para Penggugat menyatakan/menerangkan Para Penggugat mengetahui adanya Surat Keputusan objek sengketa pada tanggal 17 September 2015, adalah patut untuk ditolak sebab berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas oleh Tergugat gugatan Para Penggugat telah kadaluarsa, karena Para Penggugat telah melampaui batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari telah mengetahui adanya surat keputusan objek sengketa;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terhadap pengajuan surat gugatan objek sengketa, oleh Para Penggugat telah melampaui batas jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang – Undang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.



Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat dengan ini memohon dengan segala hormat, agar kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Perkara ini, berkenan untuk menerima Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat dengan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:

### 1. Gugatan Para Penggugat Sudah Lewat Waktu (Kadaluarsa);

Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan dia mengetahui ada Surat Keputusan dari Tergugat tentang objek sengketa adalah sejak tanggal 17 September 2015. Dalil Para Penggugat tersebut sama sekali tidak beralasan, oleh karena berdasarkan fakta/ peristiwa yang akan diuraikan dibawah ini akan terungkap bahwa gugatan Para Penggugat telah kadaluarsa, artinya telah melampaui batas tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah diketahui adanya keputusan Tergugat tentang objek sengketa yang merupakan milik Turut Tergugat II Intervensi, yakni berdasarkan fakta sebagai berikut:

- a. Awalnya, Para Pengugat mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sebagaimana suratnya tertanggal 9 Desember 2013, selanjutnya setelah memenuhi persyaratan dan menempuh prosedur yang ditentukan, maka ternyata Kantor Baban Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang menolak permohonan Para Penggugat karena diatas tanah yang dimohonkan haknya telah ada sertifikat atas nama Insinyur Mayor Harjubli Purba, sebagaimana isi Surat Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tertanggal 06 Pebruari 2015, Nomor: 259/12-36.03/II/2015, dan Surat tertanggal 21 April 2015 Nomor: 607/12-36.03/IV/2015 Perihal: Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Desa Kademangan; Hal tersebut di atas, diakui oleh Para Penggugat sebagaimana dimuat pada bagian B. Tenggang Waktu Gugatan, angka 3 (tiga) s/d 5 (lima) Surat gugatannya;
- b. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal 21 April 2015, Nomor: 607/12-36.03/IV/2015, Perihal: Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Desa Kademangan; Kebenaran dan keberadaan surat tersebut di atas, diakui oleh Para Penggugat sebagaimana dimuat pada bagian B. Tenggang Waktu Gugatan, angka 8 (delapan) dan 9 (Sembilan) surat gugatannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat Teguran (somasi) dari Kuasa Tergugat II Intervensi kepada Para Penggugat, yakni dengan Surat Nomor: 049/SKS/RSP/V/2015, tertanggal 5 Mei 2015, serta Surat Pemberitahuan/ Peringatan dari Kuasa Tergugat II Intervensi kepada Para Tergugat Nomor: 050/SKS/RSP/VI/2015, tertanggal 9 Juni 2015;
- d. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, tanggal 29 Juni 2015, Nomor: 503/300.7.36.04/VI/2015, sebagai jawaban atas Surat Para Penggugat Nomor: 017/LGL/VI/2015, tertanggal 04 Juni 2015. Kebenaran dan keberadaan surat tersebut di atas, diakui oleh Para Penggugat sebagaimana dimuat pada bagian B. Tenggang Waktu Gugatan, angka 10 (sepuluh) surat gugatannya;
- e. Surat Undangan dari Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tanggal 19 Juli 2015, Nomor: 551/600.7.36.13/VII/2015, yang dihadiri oleh Para Penggugat, pada tanggal 6 Agustus 2015, dalam kesempatan tersebut Tergugat telah memberikan keterangan dan penjelasan serta memperlihatkan Buku Tanah Hak Milik No.44/Kademangan kepada Para Penggugat;
- f. Surat Undangan dari Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, tanggal 8 September 2015, Nomor: 551/600.7.36.13/IX/2015, yang dihadiri oleh Para Penggugat pada tanggal 17 September 2015, dalam kesempatan tersebut Tergugat telah memberikan keterangan dan penjelasan serta memperlihatkan Buku Tanah Hak Milik No.44/Kademangan, dan dalam kesempatan tersebut Sertifikat No 44/Kademangan ditunjukkan oleh Kuasa Tergugat II Intervensi kepada Para Penggugat.

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat, pada huruf B. Tenggang Waktu Gugatan, dari angka 3 (tiga) sampai dengan 15 (lima belas), pada pokoknya Para Penggugat menerangkan dan mengakui sebenarnya TELAH mengetahui adanya Surat Keputusan objek sengketa yang merugikan kepentingan Para Penggugat jauh sebelum tanggal 17 September 2015, yakni sejak tanggal 06 Februari 2015;

Bahwa berdasarkan fakta dan uraian di atas, pengajuan surat gugatan oleh Para Penggugat telah melampaui batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

## 2. Penggugat Tidak Berwenang;

Halaman 22 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017

### Disclaimer

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



Bahwa Para Penggugat sebenarnya tidak memiliki kapasitas/ berwenang bertindak sebagai Penggugat karena mereka bukan sebagai pemilik yang sah dari objek berupa tanah yang dimohonkan haknya (Persona standi in Judicio), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Alasan untuk mengajukan suatu gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibatasi oleh ayat (2) yakni hanya terhadap:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik;

Bahwa yang dijadikan alasan hukum sebagai dasar gugatan oleh Para Penggugat adalah Akta Jual Beli Nomor: 22/2012, dan Akta Jual Beli Nomor 23/2012 keduanya tertanggal 7 Pebruari 2012, dengan objek tanah milik adat Girik C Nomor: 1286 persil 22 D.I atas nama Idi Raikin;

Sedangkan Surat Keputusan objek sengketa (milik Turut Tergugat II Intervensi) diterbitkan dengan dasar perolehan dari tanah bekas milik adat Girik C No.1376 Persil 22 D II atas nama Djain Eni;

Sehingga berdasarkan alas hak/ dasar hak yang berbeda tersebut, tentunya Para Penggugat tidak memiliki alas hak atau tidak ada kepentingan terhadap objek sengketa yang nyata-nyata merupakan milik Tergugat II Intervensi.

Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, karena yang dijadikan Para Penggugat sebagai legal standing atau dasar/alas hak riwayat tanah milik adat sebagai alasan mengajukan gugatan berbeda dengan dasar/alas hak/riwayat dari bidang tanah bekas milik adat yang telah diterbitkan surat keputusan (objek sengketa), untuk itu sudah seharusnya alasan-alasan maupun dalil-dalil yang menyatakan Para Penggugat memiliki kepentingan dari tanah yang telah diterbitkan haknya dalam objek sengketa, harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima/ Niet Onvanklijke perklaard (N.O);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 54/G/2015/PTUN.SRG, tanggal 23 Mei 2016 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut Pengadilan;





**DALAM POKOK SENGKETA :**

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.720.000,- (Dua juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 220/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 5 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 17 Oktober 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Para Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 01 November 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 54/G/2015/PTUN-SRG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 14 November 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I dan II yang pada tanggal 15 November 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang masing-masing diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 28 November 2016 dan tanggal 30 November 2016;

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

**ALASAN KASASI**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

**TENTANG TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN KASASI DAN  
PENYERAHAN MEMORI KASASI.**

1. Bahwa PEMOHON KASASI, semula PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING, pada hari JUMAT tanggal 21 Oktober 2016 telah menerima Surat Pemberitahuan Amar Putusan Banding No.: 54/G/2015/PTUN-SRG tertanggal 17 Oktober 2016, yang berisi tentang isi putusan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tertanggal 5 Oktober 2016 Nomor: 220/B/2016/PT.TUN.JKT.;

2. Bahwa PEMOHON KASASI, semula PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING telah mengajukan Kasasi dan menandatangani Akta Permohonan Kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada hari SELASA tanggal 1 Nopember 2016 Nomor: 54/G/2015/PTUN-SRG., atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor; 220/B/2016/PT.TUN.JKT.tanggal 5 Oktober 2016;
3. Bahwa PEMOHON KASASI, semula PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING telah membuat dan menandatangani MEMORI KASASI tertanggal 14 Nopember 2016, dan selanjutnya menyerahkan MEMORI KASASI tersebut dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, pada hari SENIN tanggal 14 Nopember 2016;
4. Bahwa, oleh karena permohonan kasasi yang diajukan / dimintakan oleh PEMOHON KASASI, semula PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING, dan penyerahan dan/atau penerimaan MEMORI KASASI tersebut masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka seyogyanya permohonan kasasi yang diajukan oleh PEMOHON KASASI, semula PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING tersebut secara formal dapat diterima;

## TENTANG AMAR PUTUSAN PENGADILAN YANG DIMOHONKAN KASASI

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dimohonkan kasasi oleh PEMOHON KASASI, semula PARA PENGGUGAT/PARA PEMBANDING adalah Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 220/B/2016/PT.TUN.JKT. tertanggal 5 Oktober 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 54/G/2015/PTUN-SRG tanggal 23 Mei 2016;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 220/B/2016/PT.TUN.JKT. tertanggal 5 Oktober 2016 yang dimohonkan kasasi tersebut, amarnya berbunyi sebagai berikut:

### MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Para Pembanding;
- Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 54/G/2015/PTUN-SRG tanggal 23 Mei 2016 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Penggugat / Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (*dua ratus lima puluh ribu rupiah*);

Halaman 25 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



3. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 54/G/2015/PTUN-SRG tertanggal 23 Mei 2016 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut Pengadilan;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.720.000,- (*dua juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah*);

**TENTANG DASAR DAN ALASAN-ALASAN PERMOHONAN KASASI.**

Bahwa PEMOHON KASASI, semula PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING sangat keberatan dan menolak putusan *judex facti* (Pengadilan Tata Usaha Negara Serang & Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta), baik mengenai pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) maupun amar putusannya, dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

**KEBERATAN PERTAMA:**

Bahwa, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai "*Judex Facti*" telah salah atau lalai menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena dalam memutus perkara banding dalam perkara *a quo*, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta hanya mengambil alih seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tata Usaha Negara Serang) tanpa memeriksa, menilai dan mempertimbangkan kembali secara seksama, teliti dan terperinci atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dan segala hal yang terungkap dalam persidangan maupun alasan-alasan yang dikemukakan Para Pembanding dalam memori bandingnya.

Bahwa pendapat/pertimbangan (*ratio decidendi*) Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya, dan dalam kedudukannya sebagai Pengadilan Ulangan tersebut, adalah tidak layak dan tidak memenuhi prosedur pemeriksaan ulangan, sehingga hal tersebut sangat merugikan kepentingan Para Pembanding sekarang PARA PEMOHON KASASI dalam memperjuangkan hak dan kepentingannya secara adil;

Bahwa, pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta halaman 6 menyebutkan, sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa sengketa aquo secara seksama, mulai dari gugatan, Berita Acara*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, Surat-surat Bukti, Saksi-saksi, dan kesimpulan para pihak, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 54/G/2015/PTUN-SRG tanggal 23 Mei 2016, Memori Banding dan Tambahan Memori Banding dari Para Penggugat/Para Pembanding, dan Kontra Memori Banding dari Tergugat/Terbanding, dan Tergugat II Intervensi/Terbanding, maka Majelis hakim Pengadilan Tingkat Banding berpedapat bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutus perkara a quo di tingkat banding”;*

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang diuraikan dalam putusannya tidak cukup memberikan gambaran bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah menilai kembali secara teliti dan seksama terhadap segala hal yang terdapat dalam berkas perkara banding yang dimohonkan oleh Para Pembanding. Bahwa dalam memori banding maupun dalam tambahan memori banding banyak fakta baru dan hal-hal yang cukup signifikan untuk dinilai dan dijadikan pertimbangan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta. Demikian pula Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak memeriksa pertimbangan pertimbangan hukum, dan penerapan hukum sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara satu per satu tersebut, sehingga hal yang demikian tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari banding atau pemeriksaan ulangan;

Bahwa, pemeriksaan ulangan berarti memeriksa kembali secara menyeluruh mulai dari gugatan sampai dengan adanya putusan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (Tingkat Pertama), baik fakta-fakta maupun penerapan hukumnya serta amar putusannya, terlepas dari ada atau tidak adanya memori banding. Jadi pemeriksaan tingkat banding sifatnya *devolutif* artinya seluruh pemeriksaan dipindahkan dan diulang oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (Tingkat Banding);

Dalam perkara *a quo*, ternyata Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta hanya membenarkan dan mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, tanpa memberikan uraian atau pendapat atau pertimbangan hukum atas semua hal yang termuat dalam berkas perkara.

Halaman 27 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 27



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa meskipun tidak ada larangan Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara membenarkan atau menyetujui pertimbangan hukum bahkan seluruh putusan Pengadilan Tingkat Pertama, akan tetapi sebagai Hakim Tingkat Banding yang melaksanakan Peradilan Ulangan, maka seharusnya melaksanakan pemeriksaan ulang terhadap semua hal baik fakta maupun peristiwa hukumnya terhadap perkara yang dimohonkan Banding tersebut.

Oleh karena itu, PARA PEMOHON KASASI berpendapat bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memeriksa dan memutus perkara ini (dalam Tingkat Banding) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sehingga PARA PEMOHON KASASI mohon agar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut dibatalkan, dan Majelis Hakim Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung berkenan mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding, sekarang PARA PEMOHON KASASI;

## KEBERATAN KEDUA

Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta selaku *judex facti*, telah salah atau lalai menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena dalam memutus perkara banding dalam perkara *a quo*, dalam pertimbangan hukumnya salah/keliru, sehingga putusannya merugikan hak dan kepentingan PARA PEMOHON KASASI, semula PARA PENGGUGAT/PARA PEMBANDING;

Bahwa, kekeliruan *judex facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memberikan pertimbangan hukum, dapat dilihat dalam putusannya pada halaman 6-7 yang berbunyi sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa Pengadilan Banding menambahkan pertimbangan hukum yang pada intinya dikarenakan pihak Penggugat/Pembanding mendalilkan telah membeli tanah dalam sertifikat tanah yang menjadi obyek gugatan tanggal 7 Pebruari 2012 sebagaimana Akta Jual Beli yang dijadikan sebagai alas hak gugatan, sedangkan sertifikat yang menjadi obyek gugatan telah terbit lebih dahulu yaitu pada tanggal 11 Mei 1985, maka sebenarnya pada saat sertifikat obyek gugatan terbit pihak Penggugat/Pembanding belum mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan dalam sengketa perkara ini dan apabila merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan melalui peradilan lain".*

Bahwa PARA PEMOHON KASASI, semula PARA PENGGUGAT/PARA PEMBANDING keberatan dan menolak pertimbangan atau pendapat Majelis

Halaman 28 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa, benar PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding) memiliki bidang tanah adat Girik/Kohir No. C. 1286 Persil 22 D I atas nama Idi Raikin seluas 2.691 m<sup>2</sup> (*duaribu enamratus sembilan puluh satu meter persegi*), sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT James Sinaga, S.H.,M.Kn., yaitu:
  - a. Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor: 22/2012, luas 1.215 m<sup>2</sup> (*seribu duaratus lima belas meter persegi*) antara ahli waris IDI RAIKIN (Penjual) dengan Tuan HANDOYO GUNAWAN (Pembeli); dan
  - b. Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor: 23/2012, luas 1.476 m<sup>2</sup> (*seribu empat ratus tujuh puluh enam meter persegi*) antara ahli waris IDI RAIKIN (Penjual) dengan Tuan ANTONIUS ARTONO (Pembeli);
2. Bahwa, untuk membeli bidang tanah tersebut PARA PEMOHON KASASI telah bertindak teliti dan bersikap hati-hati dengan cara meminta informasi dan keterangan dari ahli waris IDI RAIKIN, tokoh masyarakat setempat, aparat Desa/Kelurahan Kademangan, dan instansi-instansi lain yang berwenang, untuk memastikan data fisik maupun data yuridis atas bidang tanah yang hendak dijadikan obyek jual beli tersebut;
3. Bahwa, proses jual beli bidang tanah adat Girik/Kohir No. C. 1286 Persil 22 D I atas nama Idi Raikin seluas 2.691 m<sup>2</sup> (*duaribu enamratus sembilan puluh satu meter persegi*), sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT James Sinaga, S.H.,M.Kn., akhirnya terlaksana dengan sempurna, terbukti segala surat-surat yang terkait dan Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor: 22/2012 dan Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor: 23/2012 selesai dilaksanakan dan dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan yang berwenang; Selain itu, obyek jual beli berupa bidang tanah, secara fisik oleh pihak Penjual (Ahli Waris IDI RAIKIN) telah diserahkan kepada Pembeli (PARA PEMOHON KASASI);
4. Bahwa, benar pada saat terbit Sertipikat Hak Milik No. 44/Kademangan pihak PARA PEMOHON KASASI Penggugat/Pembanding belum mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan dalam sengketa perkara ini; Hal ini logis, karena sejak membeli bidang tanah tersebut PARA PEMOHON KASASI tidak mengetahui adanya Sertipikat Hak Milik No. 44/Kademangan tersebut. Lagi pula, Sertipikat Hak Milik No. 44/Kademangan tersebut hingga tanggal 17 September 2015 belum pernah

Halaman 29 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlihatkan tetapi hanya didasarkan pada keterangan lisan dari TERMOHON KASASI (Tergugat/Terbanding) kepada PARA PEMOHON KASASI;

5. Bahwa, PARA PEMOHON KASASI mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan dalam sengketa perkara ini, karena PARA PEMOHON KASASI sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut yang diperoleh berdasarkan perbuatan hukum jual beli dengan itikad baik. Selain itu, lebih disebabkan bahwa permohonan pendaftaran tanah milik PARA PEMOHON KASASI di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang prosesnya tidak dapat dilanjutkan, karena adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan.
6. Bahwa, pendaftaran tanah PARA PEMOHON KASASI yang didaftarkan pada tanggal 9 Desember 2013 dengan Nomor Berkas Permohonan 148440/2013 dan 148485/2013 sedang diproses oleh TERMOHON KASASI (Tergugat/Terbanding) dan telah melewati tahap pengumpulan dan pengolahan data fisik, tahap pembuktian hak dan pembukuannya, tahapan pengumuman data fisik dan data yuridis selama 60 (enampuluh) hari, serta pengesahan data fisik dan data yuridis sebagai tahapan sebelum penerbitan sertipikat dan tidak ada keberatan dari pihak manapun, maka seharusnya TERMOHON KASASI (Tergugat/ Terbanding) bertanggung jawab untuk memproses lebih lanjut dan menerbitkan pensertipikatan tanah yang dimohonkan PARA PEMOHON KASASI tersebut;
7. Bahwa, oleh karena permohonan pendaftaran tanah milik PARA PEMOHON KASASI di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang prosesnya tidak dapat dilanjutkan oleh TERMOHON KASASI, karena adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan, maka PARA PEMOHON KASASI telah dirugikan, dan karenanya memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini, untuk menguji dan membuktikan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 44/Kademangan tidak sah atau batal menurut hukum;

## KEBERATAN KETIGA

Bahwa, *judex facti* (Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang) telah salah atau lalai menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena dalam memutus perkara banding dalam perkara *a quo*, dalam pertimbangan hukumnya salah/keliru, sehingga putusannya merugikan hak dan kepentingan PARA PEMOHON KASASI, semula PARA PENGGUGAT/PARA PEMBANDING.

Halaman 30 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017



Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang halaman 112 yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat karena kepentingan Para Penggugat yang didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor: 22/2012 tanggal 07 Pebruari 2012 dan Akta Jual Beli Nomor: 23/2012 tanggal 07 Pebruari 2012, dan gugatan Para Penggugat didasarkan atas keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan (obyek sengketa), yang fakta-fakta hukumnya telah diuraikan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu perlu mendapat kejelasan siapakah pemilik yang sah berkaitan dengan hak-hak keperdataan, sebelum dialihkan dan menjadi salah satu dasar kepemilikan hak dari masing-masing pihak.”*

Bahwa PARA PEMOHON KASASI tidak sependapat, keberatan dan menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagaimana tersebut dalam putusannya, yang kemudian dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya pula, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PEMOHON KASASI (semua PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING) adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah adat seluas 2.691 m2 (*duaribu enam ratus sembilan puluh satu meter persegi*) Girik/Kohir Nomor C. 1268 D.I atas nama IDI RAIKIN, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:  
Sebelah Utara : tanah milik P.T. Tunas Wijaya Sakti;  
Sebelah Timur : tanah milik Agus, Nasrudin, Khodijah Emon;  
Sebelah Selatan : Jalan Desa, tanah Nasrudin;  
Sebelah Barat : tanah M. Nurjana, P.T. Tunas Wijaya Sakti;
2. Bahwa PARA PEMOHON KASASI (semula PARA PENGGUGAT / PARA PEMBANDING) tidak sependapat dengan pertimbangan *judex facti* tersebut, karena hak keperdataan atas bidang tanah Girik/Kohir Nomor C. 1268 D.I atas nama IDI RAIKIN sudah jelas milik PARA PEMOHON KASASI yang diperoleh berdasarkan jual beli, sebagaimana terbukti dalam Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor: 22/2012 dan Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor: 23/2012 yang dibuat di hadapan James Sinaga, S.H.,M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Tangerang;
3. Bahwa berdasarkan surat keterangan risalah tanah No. 593/211-Kel.Kdm/2014 tertanggal 10 Desember 2014 terbukti bahwa tanah adat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Girik/Kohir Nomor C. 1268 D.I atas nama IDI RAIKIN tercatat dalam klasiran/pencatatan tahun 1960 dan belum pernah ada mutasi/perubahan data sampai terjadinya jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris IDI RAIKIN kepada PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding) pada tanggal 7 Februari 2012;

4. Bahwa selain itu bidang tanah tersebut sejak semula (pencatatan tahun 1960) dimiliki dan dikuasai secara fisik oleh IDI RAIKIN dengan itikad baik, secara terbuka serta terus menerus untuk usaha pertanian dan bangunan semi permanen di atasnya dan akhirnya diteruskan oleh ahli warisnya; Sebagai pemilik tanah tersebut, IDI RAIKIN maupun ahli warisnya tidak pernah mengalihkan hak dan penguasaannya kepada orang lain, juga tidak ada pihak lain yang menuntut hak atau mempermasalahkan kepemilikan dan penguasaan bidang tanah tersebut hingga bidang tanah tersebut dijual kepada PARA PEMOHON KASASI;
5. Bahwa sejak PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding) membeli bidang tanah tersebut dari ahli waris IDI RAIKIN dengan menandatangani Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor: 22/2012 dan Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor: 23/2012, maka bidang tanah tersebut dikuasai dan digunakan oleh PARA PEMOHON KASASI sampai sekarang dengan cara memasang pagar, mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Bahwa atas kepemilikan dan penguasaan fisik serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh PARA PEMOHON KASASI ternyata tidak ada pihak lain yang keberatan, sehingga hal demikian dapat disimpulkan bahwa PARA PEMOHON KASASI adalah pemilik yang sah atas bidang tanah adat seluas 2.691 m2 (*duaribu enam ratus sembilan puluh satu meter persegi*) Girik/Kohir Nomor C. 1268 D.I atas nama IDI RAIKIN;
6. Bahwa kemudian PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding) juga sudah mengajukan Permohonan Pendaftaran 2 (dua) Sertipikat Hak Milik atas tanah adat seluas 2.691 m2 (*duaribu enam ratus sembilan puluh satu meter persegi*) Girik/Kohir Nomor C. 1268 D.I atas nama IDI RAIKIN ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan Nomor Berkas Permohonan 148485/2013 dan 148440/2013 yang didaftarkan atas nama PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding) pada tanggal 9 Desember 2013;
7. Bahwa berdasarkan Permohonan Pendaftaran Hak Milik atas tanah yang diajukan oleh PARA PEMOHON KASASI tersebut, kemudian TERMOHON

Halaman 32 dari 39 halaman. Putusan Nomor 78 K/TUN/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KASASI (Tergugat/Terbanding) telah memproses dan telah mencapai tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Menerbitkan 2 (dua) Peta Bidang Tanah yang masing-masing bernomor NIB 02577 DI.301 No. 142941/2013 seluas 1.476 m<sup>2</sup>, dan NIB 02578 DI.301 No. 142955/2013 seluas 1.215 m<sup>2</sup> atas nama PARA PEMOHON KASASI;
- b. Mengumumkan data fisik dan data yuridis dari kedua bidang tanah PARA PEMOHON KASASI tersebut, dengan Nomor 132/Peng.LST/ 04.I 2014 tanggal 17 Januari 2014, dan Nomor 256/Peng.LST/04.II 2014 tanggal 11 Februari 2014, selama 60 (enam puluh) hari;
8. Bahwa TERMOHON KASASI (Tergugat/Terbanding) sementara masih memproses permohonan pendaftaran tanah yang dimohonkan PARA PEMOHON KASASI, tiba-tiba TERMOHON KASASI juga menerbitkan surat Nomor: 259/12-36.03/II/2015 tertanggal 6 Februari 2015 yang berisi pada pokoknya menghentikan proses permohonan pensertipikatan yang diajukan PARA PEMOHON KASASI, dengan alasan tumpang tindih/overlap dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan;
9. Bahwa, atas tindakan TERMOHON KASASI (Tergugat/Terbanding) tersebut, maka hak dan kepentingan PARA PEMOHON KASASI untuk memperoleh Sertipikat Hak Milik atas tanah yang didaftarkan menjadi tertunda dengan waktu yang tidak pasti;
10. Bahwa atas dasar tersebut, PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/ Para Pembanding) sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah adat seluas 2.691 m<sup>2</sup> (*duaribu enam ratus sembilan puluh satu meter persegi*) Girik/Kohir Nomor C. 1268 D.I atas nama IDI RAIKIN berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor: 22/2012 dan Akta Jual Beli tertanggal 7 Februari 2012 Nomor: 23/2012, mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini untuk menguji bahwa Sertipikat Hak Milik No. 44/Kademangan tidak sah atau batal menurut hukum;

## KEBERATAN KEEMPAT

Bahwa, *judex facti* (Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta & Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang) lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang halaman 112 – 113 yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan sebagai berikut:





*"Menimbang, bahwa untuk menentukan tentang keberadaannya dan/atau keabsahan pengalihan haknya masing-masing pihak sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat dan Tergugat serta Tergugat II Intervensi, dikaitkan antara pokok substansi dari gugatan Para Penggugat dengan bukti-bukti yang terkait (relevan), serta fakta-fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan perkara ini sebagaimana telah diuraikan di atas, maka pokok sengketa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Para Penggugat lebih mengarah pada permasalahan sengketa keperdataan (terkait dengan kejelasan kepemilikan tanah / hak-hak keperdataan dari masing-masing pihak, ....."*

Bahwa PARA PEMOHON KASASI tidak sependapat, keberatan dan menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sebagaimana tersebut dalam putusannya, yang kemudian dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya pula, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa tidak benar, pokok sengketa yang menjadi permasalahan hukum di dalam gugatan Para Penggugat (PARA PEMOHON KASASI) lebih mengarah pada permasalahan sengketa keperdataan, karena sesuai dengan obyek gugatan dalam sengketa tata usaha Negara ini adalah:
  - a. Permohonan pendaftaran 2 (dua) Sertipikat Hak Milik atas tanah adat seluas 2.691 m2 (*duaribu enam ratus sembilan puluh satu meter persegi*) Girik/Kohir Nomor C. 1268 D.I atas nama IDI RAIKIN ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan Nomor Berkas Permohonan 148485/2013 dan 148440/2013 yang didaftarkan atas nama PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding) pada tanggal 9 Desember 2013, akan tetapi proses pendaftaran hak milik tersebut dihentikan oleh TERMOHON KASASI (Tergugat/ Terbanding) dengan alasan tumpang tindih/overlap dengan sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan;
  - b. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan tanggal 11 Mei 1985, Gambar Situasi Nomor 3644 tanggal 11 Mei 1985, luas 2.770 m2 atas nama Insinyur Mayor Harjubli Purba, semula terbit atas nama H. DJAIN ENI dari bekas hak milik adat Persil No. 22.D.II Girik C. 1376, kemudian balik nama menjadi atas nama Ny. JULISMA BINOE MUHAMAD THAMRIN, berdasarkan Akta Jual Beli No.: 722/JB/AGR/1975 tanggal 31 Desember 1975 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan M. Dahlan PPAT Wilayah Kecamatan Serpong. Belakangan sertipikat tersebut dibaliknama menjadi atas nama



Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 128/2014 tanggal 18 Agustus 2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan MUHARZAH AMAN, S.H. PPAT Wilayah Kabupaten Tangerang, yang dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar penerbitan obyek sengketa, dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

2. Bahwa PARA PEMOHON KASASI telah mengajukan permohonan pendaftaran 2 (dua) Sertipikat Hak Milik atas tanah adat seluas 2.691 m2 (*duaribu enam ratus sembilan puluh satu meter persegi*) Girik/Kohir Nomor C. 1268 D.I atas nama IDI RAIKIN ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan Nomor Berkas Permohonan 148485/2013 dan 148440/2013 yang didaftarkan atas nama PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding) pada tanggal 9 Desember 2013;
3. Bahwa permohonan pendaftaran 2 (dua) Sertipikat Hak Milik yang diajukan oleh PARA PEMOHON KASASI tersebut telah dan sedang diproses pensertifikatannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh TERMOHON KASASI (Tergugat/Terbanding) hingga adanya pengumuman data fisik dan data yuridis dari kedua bidang tanah PARA PEMOHON KASASI tersebut, dengan Nomor 132/Peng.LST/ 04.I 2014 tanggal 17 Januari 2014, dan Nomor 256/Peng.LST/04.II 2014 tanggal 11 Februari 2014, selama 60 (enam puluh) hari;
4. Bahwa belakangan TERMOHON KASASI (Tergugat / Terbanding) menghentikan proses pensertipikatan 2 (dua) hak milik atas tanah yang dimohonkan PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding), dengan alasan bahwa bidang tanah yang dimohonkan pensertipikatan tumpang tindih/overlap dengan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan yang saat sekarang menjadi atas nama Insinyur Mayor Marjubli Purba;
5. Bahwa alasan TERMOHON KASASI (Tergugat/Terbanding) menghentikan proses pensertipikatan 2 (dua) hak milik atas tanah yang diajukan oleh PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding) tidak berdasar, karena pada saat PARA PEMOHON KASASI ((Para Penggugat/Para Pembanding) membeli bidang tanah tersebut dari ahli waris ahli waris IDI RAIKIN, dan kemudian mendaftarkan bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah dilakukan floting (pemetaan) bidang tanah tersebut tidak tumpang tindih/overlap dengan



bidang tanah milik orang lain atau dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan;

6. Bahwa, apabila diteliti lebih lanjut mengenai bidang tanah yang menjadi obyek permohonan pensertipikatan yang diajukan oleh PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding) dengan bidang tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan, maka akan dapat diketahui sebagai berikut:

NO	PERBEDAAN	BIDANG TANAH MILIK PARA PEMOHON KASASI	BIDANG TANAH SHM NO. 44/KADEMANGAN
1.	Asal usul Girik /Kohir C	Girik/Kohir No. C. 1286 Persil 22 D.I atas nama IDI RAIKIN (Alm.)	Girik/Kohir No.C 1376 Persil 22 D.II atas nama H. DJAIN ENI.
2.	Nomor Obyek Pajak	36.053.003.012-0290.0 dan 36.76.053.003.012-0249.0	36.76.053.003.013-0047.0
3.	Luas Tanah	1.215 m <sup>2</sup> + 1.476 m <sup>2</sup> = 2.691 m <sup>2</sup>	2.770 m <sup>2</sup>
4.	Nomor dan Tahun Nomor Identifikasi Bidang	- 02578/2012 - 02577/2012	02658/2014

7. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, maka sangat terlihat jelas bahwa tidak ada riwayat hubungan hukum apapun antara Sertipikat Hak milik Nomor 44/Kademangan dengan tanah yang dibeli PARA PEMOHON KASASI (Para Penggugat/Para Pembanding) di lokasi tersebut. Dengan demikian, obyek tanah hak milik dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan seharusnya berbeda dengan obyek tanah milik PARA PEMOHON KASASI ((Para Penggugat/Para Pembanding);
8. Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan patut diduga telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, karena apabila diteliti dan diuji dengan fakta di lapangan maupun fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan batal atau tidak sah;
9. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor 145/105/Kel.Kdm/2014 tanggal 27 Juni 2014 terbukti bahwa asal usul hak milik adat sebidang tanah



Girik C No. 1376 Persil 22 D.II atas nama DJAIN ENI yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan, tidak pernah terdata atau tercatat dalam Buku C Desa Kademangan, sehingga secara formil dan materiil Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan tidak benar, sehingga harus dibatalkan atau dinyatakan tidak sah;

10. Bahwa, terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan atas nama H. DJAIN ENI secara formil dan materiil cacat hukum, dan karenanya harus dibatalkan atau tidak sah menurut hukum, maka perbuatan hukum balik nama Sertipikat menjadi atas nama YULISMA BINOE MUHAMAD THAMRIN, dan terakhir menjadi atas nama Insinyur MAYOR MARJUBLI PURBA juga batal atau tidak sah menurut hukum;
11. Bahwa dengan demikian, seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan dirinya berwenang memeriksa dan mengadili gugatan sengketa tata usaha Negara dalam perkara a quo, dan mengabulkan gugatan PARA PEMOHON KASASI ((Para Penggugat/Para Pembanding);

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pokok sengketa adalah proses peralihan hak (balik nama) dalam Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa sebagai akibat jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa Para Penggugat menyatakan membeli tanah dari ahli waris Idi Rakini (alm), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 22/2012 tanggal 7 Februari 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 23/2012 tanggal 7 Februari 2012, dan atas permohonan dari Para Penggugat, oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, telah diumumkan data fisik dan data yuridis atas bidang tanah persil 22, D.I, C 1286 masing-masing dengan luas 1.215 M<sup>2</sup> dan 1.476 M<sup>2</sup>, dan telah pula diterbitkan Peta Bidang Tanah Nomor NIB 02578 dan NIB 02577, sdangkan Tergugat II Intervensi menyatakan pula sebaliknya bahwa ia memperoleh tanah *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 722/JB/AGR/1975, tanggal 31 Desember 1975, antara H. Djain Eni selaku Pihak Penjual dengan Ny. Yulisma, B.M.T., selaku pihak Pembeli atas bidang tanah milik adat Persil Nomor 22.D.II, Kohir Nomor 1376, dengan luas 2.900 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Kademangan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, dahulu Desa Kademangan, Kecamatan Serpong Daerah Tingkat I Jawa Barat, dengan Nomor Identifikasi Tanah (NIB) 28.04.36.04.02658, yang telah dimutasikan ke Kohir C. 1620, dan telah pula dilakukan pengumumannya selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 44/Kademangan, tanggal 11 Mei 1985, terletak di Desa Kademangan, Gambar Situasi Nomor 3644, tanggal 11 Mei 1985, luas 2.770 M<sup>2</sup> yang kemudian terakhir tercatat atas nama Insinyur Mayor Harjubli Purba (Tergugat II Intervensi);

Bahwa dengan demikian Peradilan Tata Usaha Negara belum dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa sebelum masalah peralihan hak atas tanah tersebut di uji oleh Peradilan Perdata, lagi pula alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi I, II: **HANDOYO GUNAWAN**, dk tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

#### 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)





**MENGADILI,**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II: 1. **HANDOYO GUNAWAN**, 2. **ANTONIUS ARTONO**, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 20 April 2017, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum, Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.H. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP., S.H., M.Hum, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Dr. Yosran, S.H., M.H

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

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd/ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum

Biaya-biaya

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

H. ASHADI, SH  
NIP : 220 000 754