



PUTUSAN

Nomor 341 K/TUN/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HJ. HERAWATI RUSDI**, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Angkatan 45 lorong Sampurna II No. 2364 RT 042 RW 012 Kelurahan Lorok Pakjo Ilir Barat I Palembang, pekerjaan mengurus rumah tangga;
2. **HEPYANSI RUSDI, SE**, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Angkatan 45 lorong Sampurna II No. 2364 RT 042 RW 012 Kelurahan Lorok Pakjo Ilir Barat I Palembang, , pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;
3. **FITRIANTI RUSDI, SE.,Msi**, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Bambang Utoyo lorong Indo No. 15 RT 318 RW 004 Kelurahan 3 Ilir Kecamatan Ilir Timur Palembang, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;
4. **HJ. SILVIA RUSDI, SH**, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Angkatan 45 lorong Sampurna II No. 2364 RT 042 RW 012 Kelurahan Lorok Pakjo Ilir Barat I Palembang, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;
5. **SUHARTINI RUSDI, SH**, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jln. Talang Kelapa Gading No. 189 RT. 035 RW. 010 Kel.Karya Baru Kec. Alang-Alang Lebar Palembang, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;
6. **ROSALENA RUSDI, SH**, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Angkatan 45 Lorong Sampurna II No. 2364 RT 042 RW 012 Kelurahan Lorok Pakjo Ilir Barat I Palembang, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;
7. **Akp. MUHAMMAD YAKIN RUSDI**, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Angkatan 45 lorong Sampurna II No. 2364 RT 042 RW 012 Kelurahan Lorok Pakjo Ilir Barat I Palembang, pekerjaan Anggota Polri;
Selanjutnya memberikan kuasa kepada: 1. **SULASTRIANAH, SH**; 2. **SOBRIYAN MIDARSYAH, SH**; 3. **Ir. SAMSUL BAHRI, SH**; 4. **SRI LESTARI KADARIAH, SH**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor Hukum "SULASTRIANAH, SH dan REKAN " di Jalan Kapten Anwar Sastro No. 1409 C Lantai II Telp / Fax (0711) 304073 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Para Penggugat;

melawan:

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**, berkedudukan di Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Palembang, **selanjutnya disebut TERGUGAT/ TERBANDING**;
2. **BANDAR BUDI**, kewarganegaraan Indonesia, alamat Lrg. Karyawan No. 809 C RT 015 RW 004 Kelurahan 9 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang, pekerjaan Wiraswasta; Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1. MR. SOKI, SH., MH; 2. SUSILO, SH; 3. MASRUDIAN, SH; 4. RUSLAN, SH; 5. ZULKAFI, SH; 6. ETI GUSTINA, SH., MH, 7. BHARATA EGUSTIAN, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor T.023/KH-Pdt/V/2016, Tanggal 23 Mei 2016;

Para Termohon Kasasi 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 Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Para Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Adapun yang menjadi alasan Gugatan Para Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. H. R. Rusdi Delly berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 28 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Lurah Lorok Pakjo Palembang dan Camat Kecamatan Ilir Barat I Palembang;
2. Bahwa Para Penggugat memiliki sebidang tanah warisan dari Alm. H. R. Rusdi Delly seluas 1.520 M₂ yang dahulu terletak di kampung Lorok Pakjo Kecamatan Ilir Barat I Kotamadya Palembang sekarang terletak di jalan

Halaman 2 dari 26 halaman. Putusan Nomor 341 K/TUN/2016

Disclaimer

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



Utama RT 50 RW 10 Kelurahan Demang Lebar Daun Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang dan tanah tersebut diperoleh Alm. Drs.H. R. Rusdi Delly dari Muhammad Soleh Bin Abuhasan berdasarkan Pengikatan Jual Beli Akta No. 41 di hadapan Notaris Hamdan Syarif, SH tanggal 24 Agustus 1984;

3. Bahwa Muhammad Soleh bin Abuhasan telah mengusahakan tanah tersebut sejak tahun 1960 berdasarkan Surat Keterangan Hak Usaha Tanah tanggal 18 Desember 1960 dan Gambar Situasi No. 3060/1980 tanggal 24 September 1980
4. Bahwa sejak tahun 1984 Almarhum H. R. Rusdi Delly telah menguasai dan mengusahakan tanah tersebut terus menerus dan Almarhum H. R. Rusdi Delly juga membangun tembok (bagian belakang) dan rumah kayu yang kemudian berturut-turut ditempati/ditumpangi oleh Almarhum Wan wan dan Ngatiyem alias Mak Endang yang bercocok tanam dan memelihara ternak kambing diatas tanah tersebut tanpa ada halangan dan gangguan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut, dan sampai saat gugatan ini diajukan Para Penggugat masih menguasai fisik tanah;
5. Bahwa sekitar awal Juni 2015 Penggugat V (Suhartini Rusdi, SH) melihat plang merek Tanah Milik " H. Rusdi Delly " milik Para Penggugat telah diambil oleh orang yang tidak diketahui. Dan Para Penggugat mendapatkan informasi tentang ada seseorang yang datang dan menyatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Kemudian untuk mengamankan tanah tersebut Para Penggugat berusaha membuat Sertifikat Hak Milik ke Kantor Tergugat, bahwa pada tanggal 18 Juni 2015, Tergugat menyatakan tanah milik Para Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 2322 tanggal 27 Mei 2015 seluas 1.435 M² atas nama Bandar Budi. Dan pada hari yang sama Para Penggugat mengajukan pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 2322 tersebut ;
6. Bahwa sejak tanggal 18 Juni 2015 inilah Para Penggugat mengetahui Sertifikat Hak Milik yang menjadi Obyek Gugatan, maka Gugatan yang diajukan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan karenanya formil dapat diterima;
7. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2322 tanggal 27 Mei 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final sesuai dengan pasal 1 angka (9) Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



8. Bahwa dengan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut Para Penggugat telah kehilangan hak untuk membuat Sertifikat Hak Milik dan merasa kepentingannya telah dirugikan, sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara;
9. Bahwa Tergugat dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2322 tanggal 27 Mei 2015 seluas 1.435 M² atas nama Bandar Budi, telah bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara;
10. Bahwa Tergugat telah bertindak tidak cermat, tidak teliti dan hati-hati dalam memeriksa berkas-berkas untuk terbitnya objek perkara yang memiliki banyak kejanggalan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Surat keterangan jual beli tanggal 06 Maret 1976 dari M. Soleh Bin Abuhasan kepada Zulkarnaen Bin Mahakip tertulis kata “ iuran PBB” padahal pada tahun 1976 masih menggunakan istilah “IPEDA dan bukan iuran PBB. PBB baru dilaksanakan pada tahun 1986;
 - b. Bahwa berdasarkan Akta Pengoperan No. 36 tanggal 21 Januari 1993 dari Zulkarnaen Bin Mahakip kepada RD. Rustam Dahlan Objek tanah sudah berada di Kelurahan Demang Lebar Daun, padahal kelurahan Demang Lebar Daun baru terbentuk pada tahun 1998, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang No. 29 tahun 1998 tentang Pembentukan Pemerintahan Kelurahan Dalam Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, sedangkan pada tahun 1993 tanah tersebut masih masuk kelurahan Lorok Pakjo;
 - c. Bahwa Surat kuasa Steven Hasan kepada Fintang Gani dibuat tanggal 20 Februari 2015 tetapi didalam akta pengoperan hak No. 31 tanggal 25 Februari 2015, tertulis berdasarkan surat kuasa yang dibuat dibawah tangan tertanggal 19 Februari 2015;
 - d. Bahwa Surat kuasa Steven Hasan kepada Fintang Gani tertanggal 20 Februari 2015 tertulis umur Steven 35 tahun tetapi didalam akta pengoperan hak No. 31 tanggal 25 Februari 2015 tertulis umur Steven Hasan lahir tanggal 04-09-1989 (26 tahun), dengan demikian umur Steven Hasan tidak berkesesuaian;
 - e. Bahwa berdasarkan Surat kuasa Steven Hasan kepada Fintang Gani tertanggal 20 Februari 2015 luas tanah yang dikuasakan 15.000 M² luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dalam surat kuasa ini berdasarkan Akta Pengoperan Hak Nomor 064 tanggal 29 oktober 2014, tetapi kenyataannya dalam akta pengoperan hak No. 064 tersebut Steven Hasan menerima pengoperan dari RD. Rustam Dahlan luasnya 1.500 M² bukan seluas 15.000 M²;

- f. Bahwa Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah atas nama Bandar Budi ditandatangani pada tanggal 26 Februari 2015, sedangkan akta pengoperan No. 31 antara Steven Hasan dengan Bandar Budi ditandatangani tanggal 25 Februari 2015, jadi pernyataan penguasaan fisik dibuat oleh Bandar budi dalam waktu kurang dari 24 jam setelah dilakukan pengoperan dari Steven Hasan;
- g. Bahwa penguasaan fisik faktanya sampai saat ini adalah dikuasai oleh Para Penggugat terbukti dari Bangunan Tembok/Pagar yang dibuat oleh almarhum H. R. Rusdi Delly, BA/orang tua Para Penggugat sampai saat ini masih ada;
- h. Bahwa Tergugat telah menerbitkan objek gugatan tanpa mengetahui lebih jelas Alas Hak kepemilikan tanah pemohon objek gugatan;
- i. Bahwa Tergugat juga telah mengabaikan/meniadakan Gambar Situasi (GS) No. 3060/1980 tanggal 24 September 1980 atas nama Muhammad Soleh bin Abu Hasan (yang melakukan pengoperan tanah kepada almarhum Drs. H. R. Rusli Delly, BA/orang tua Para Penggugat).

11. Bahwa tindakan Tergugat tersebut di atas telah melanggar :

- A. pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya tentang Penyajian data fisik dan data yuridis tanah.
- B. pasal 60 ayat (3) dan Ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Ayat (3): "Apabila bukti pemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan



vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut;

Hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat tidak meneliti dengan teliti dan cermat alas hak dari pemohon Sertifikat Hak Milik No. 2322;

Ayat (4) Untuk menilai kebenaran keterangan saksi-saksi atau keterangan yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud ayat (3), Panitia Ajudikasi dapat :

- a. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut;
- c. Melihat keadaan bidang tanah dilokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada diatas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut;

Hal ini juga tidak dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat tidak mempertanyakan pagar tembok yang ada di tanah objek gugatan, dan sampai saat ini pagar tembok tersebut masih ada;

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat telah bertindak **tidak** teliti dan tidak cermat dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2322 tanggal 27 Mei 2015 atas nama Bandar Budi. Tindakan Tergugat ini telah bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik azas ketelitian dan azas kecermatan;
13. Bahwa Tergugat juga telah melanggar pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Azas Pendaftaran Tanah yaitu azas aman. Azas aman juga dimaksudkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum



sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Sehingga tindakan Tergugat jelas telah bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik yaitu azas kepastian hukum;

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

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik No. 2322/Demang Lebar Daun/2015 tanggal 27 Mei 2015 Surat Ukur No. 283/Demang Lebar Daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 seluas 1.435 M² atas nama BANDAR BUDI dengan segala akibat hukumnya;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 2322/Demang Lebar Daun/2015 tanggal 27 Mei 2015 Surat Ukur No. 283/Demang Lebar Daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 seluas 1.435 M² atas nama BANDAR BUDI ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

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

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat ;
2. Bahwa esensi gugatan Penggugat merupakan **Kompetensi Absolut** Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 1 (satu) yang menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik tanah adalah pemilik tanah warisan dari Almarhum H. Rusdi Delly seluas 1.520 M² yang terletak di Kampung Lorok Pakjo Kecamatan Ilir Barat I Kotamadya Palembang yang diperoleh oleh Almarhum Rusdi Delly berdasarkan pengikatan jual beli No. 41 tanggal 24 Agustus 1984. Berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 1 (satu) tersebut diatas sudah jelas-jelas dan nyata bahwa esensi gugatan Para Penggugat mengenai sengketa hak Kepemilikan / Keperdataan, oleh karena itu gugatan Para Penggugat merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sesuai dengan sebagaimana yang terdapat didalam kaidah hukum dalam perkara No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dari Himpunan Putusan MARI tentang Kewenangan Mengadili 1995 : 125 Rangkuman HP. 2000 yaitu mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan " Meskipun sengketa terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata". Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan TUN menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 36/G/2015/PTUN-PLG, Tanggal 19 November 2015 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi dari Tergugat tentang kewenangan absolut Pengadilan;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp 2.625.000,- (dua juta enam ratus dua puluh lima 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 Medan dengan Putusan Nomor 23/B/2016/PT.TUN.MDN, Tanggal 22 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Para Penggugat pada Tanggal 27 April 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Para Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 04 Mei 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 36/G/2015/PTUN-PLG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tersebut pada tanggal 16 Mei 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada Tanggal 16 Mei 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang pada Tanggal 30 Mei 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 ditentukan oleh Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

KEBERATAN PERTAMA.

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan didalam Putusannya No.23/B/2016/PT.TUN-MEDAN. tanggal 22 Maret 2016 telah melanggar asas-asas atau prinsip hukum sebagaimana dijelaskan dalam pasal 178 HIR/189 RBg dan pasal 50 ayat (1) Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, yang mengatakan Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan didalam Putusannya No.23/B/2016/PT.TUN-MEDAN. tanggal 22 Maret 2016 telah mengambil alih Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 36/G/2015/PTUN-PLG tanggal 19 November 2015 sebagaimana isi pertimbangan hukum di dalam putusan No.23/B/2016/PT.TUN-MEDAN. tanggal 22 Maret 2016 halaman 7 yang berpendapat dan berkesimpulan “bahwa pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tersebut telah tepat dan benar, sesuai dengan hukum yang berlaku, oleh karena itu pertimbangan hukum yang dimaksud diambil alih menjadi pertimbangan hukum di tingkat banding”;

Dalam perkara ini terlihat dalam putusannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan atau dalil-dalil Para Pembanding/Para pemohon Kasasi yang dimuat dalam Memori Banding dan hanya mengambil alih seluruh pertimbangan Majelis Hakim Tata Usaha Negara Palembang yang salah dan keliru dalam membuat putusan karena TIDAK memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, serta pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan, sehingga putusan tersebut telah menciderai rasa keadilan, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;

KEBERATAN KEDUA.

1. Bahwa Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Medan dalam Putusannya No.23/B/2016/PT.TUN-MEDAN. tanggal 22 Maret 2016 telah

Halaman 9 dari 26 halaman. Putusan Nomor 341 K/TUN/2016



mengambilalih Putusan yang salah dalam menerapkan hukum karena didasarkan pertimbangan hukum yang keliru atau suatu pertimbangan hukum yang tidak sempurna (*Onvoldoende gemotiveerd*), karena :

- 1.1. Didalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 36/G/2015/PTUN-PLG tanggal 19 November 2015, halaman 44 alinia ketiga “Majelis hakim berpendapat meskipun dalam sengketa ini yang dimohonkan oleh Para Penggugat adalah Pengujian keabsahan Sertifikat Hak Milik No.2322/Demang Lebar Daun/2015 tanggal 27 Mei 2015 atas nama Bandar Budi, Surat Ukur No.283/Demang Lebar daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 seluas 1.435 M2” namun Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang dalam Putusannya No. 36/G/2015/PTUN-PLG tanggal 19 November 2015, tanpa memuat alasan yang jelas dan rinci telah menerima eksepsi dari Tergugat tentang kewenangan absolut Pengadilan dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima, sehingga melanggar asas-asas atau prinsip hukum sebagaimana dijelaskan dalam pasal 178 HIR/189 RBg dan pasal 50 ayat (1) Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, yang mengatakan Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.
- 1.2. Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat merasa keberatan dan dirugikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang telah membuat putusan yang keliru dengan menerima ekspesi Tergugat tentang kewenangan absolut Pengadilan tanpa mempertimbangkan dan memeriksa secara runtut dan rinci terhadap semua fakta-fakta yang “telah” terungkap dipersidangan dan putusan tersebut telah menciderai rasa keadilan karena :
 - 1.2.1. Sebelum perkara dimulai, Surat Gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat telah melalui proses dismissal dan Para pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat telah mengikuti semua petunjuk dari hakim, sehingga Surat Gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat dianggap telah memenuhi syarat untuk diajukan dimuka persidangan;
 - 1.2.2. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang bukan hanya masalah yuridis yang tidak dipertimbangkan /



diperhatikannya dalam sengketa ini namun juga tidak meneliti secara cermat prosedur penerbitan Obyek sengketa (hukum formal), bahkan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang juga tidak mencari kebenaran materil dalam proses hukum acara Pengadilan Tata Usaha Negara, maka terhadap bukti yang diajukan Tergugat/Terbanding / Termohon Kasasi yang diajukan sebagai dasar terbitnya obyek sengketa yang dibantah kebenarannya oleh para pihak yang bersengketa, haruslah diuji kebenarannya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang;

1.2.3. Dalam Surat Gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat halaman 2 telah menjelaskan bahwa objek gugatan adalah Sertifikat Hak Milik No. 2322/Kelurahan Demang Lebar daun Kecamatan Ilir barat I Tanggal 27 Mei 2015, Surat Ukur No. 283/Demang Lebar daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 dan pada halaman 4 angka 9 Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat telah menjelaskan bahwa Termohon Kasasi I dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2322 tanggal 27 Mei 2015 seluas 1.435 M2 atas nama Bandar Budi, telah bertindak tidak cermat, Termohon Kasasi I tidak teliti dan kurang hati-hati dalam memeriksa berkas-berkas untuk terbitnya objek perkara yang memiliki banyak kejanggalan sebagai berikut :

1.2.3.1. Bahwa Surat keterangan jual beli tanggal 06 Maret 1976 dari M. Soleh Bin Abuhasan kepada Zulkarnaen Bin Mahakip tertulis kata "luran PBB" padahal pada tahun 1976 dikenal istilah "IPEDA bukan iuran PBB. PBB baru dilaksanakan pada tahun 1986 (Bukti P.15 dan keterangan saksi Nailul Autor dari DISPENDA Kota Palembang);

1.2.3.2. Bahwa Objek tanah yang dioperkan pada tanggal 21 Januari 1993 berdasarkan Akta Pengoperan No. 36 dari Zulkarnaen Bin Mahakip kepada RD. Rustam Dahlan sudah berada di Kelurahan Demang Lebar Daun, padahal kelurahan Demang Lebar Daun baru terbentuk tahun 1998, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang No. 29 tahun 1998 tentang Pembentukan



Pemerintahan Kelurahan Dalam Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, pada tahun 1993 tanah tersebut masih masuk kelurahan Lorok Pakjo.

1.2.3.3. Surat kuasa Steven Hasan kepada Fintang Gani dibuat tanggal 20 Februari 2015 tetapi didalam akta pengoperan hak No. 31 tanggal 25 Februari 2015, tertulis berdasarkan surat kuasa yang dibuat dibawah tangan tertanggal 19 Februari 2015.

1.2.3.4. Surat kuasa Steven Hasan kepada Fintang Gani tertanggal 20 Februari 2015 tertulis umur Steven 35 tahun tetapi didalam akta pengoperan hak No. 31 tanggal 25 Februari 2015 tidak bersesuaian karena tertulis Steven Hasan lahir tanggal 04-09-1989 (umur 26 tahun).

1.2.3.5. Bahwa berdasarkan Surat kuasa Steven Hasan kepada Fintang Gani tertanggal 20 Februari 2015 luas tanah yang dikuasakan 15.000 M2 luas tanah dalam surat kuasa ini berdasarkan Akta Pengoperan Hak Nomor 064 tanggal 29 oktober 2014, tetapi kenyataannya dalam akta pengoperan hak No. 064 tersebut Steven Hasan menerima pengoperan dari RD. Ruslam dahlan bukan Fintang Gani dan luasnya 1.500 M2 bukan seluas 15.000 M2.

1.2.3.6. Bahwa Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah atas nama Bandar Budi ditandatangani pada tanggal 26 Februari 2015, sedangkan akta pengoperan No. 31 antara Steven Hasan dengan Bandar Budi ditandatangani tanggal 25 Februari 2015, jadi pernyataan penguasaan fisik dibuat oleh Bandar budi dalam waktu kurang dari 24 jam setelah dilakukan pengoperan dari Steven Hasan.(Faktanya pada saat dilakukan sidang lapangan tanggal 2 Oktober 2015 Bandar Budi menyatakan sejak membeli sebidang tanah tersebut tidak pernah menguasai tanah tersebut dan tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut).

1.2.4. Bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I /Tergugat juga telah mengabaikan/meniadakan Gambar Situasi (GS) No. 3060/1980



tanggal 24 September 1980 atas nama Muhammad Soleh bin Abu Hasan (yang melakukan pengoperan tanah kepada almarhum H. Rusli Delli/orang tua Para Penggugat) dan Gambar Situasi (GS) No. 3060/1980 tanggal 24 September 1980 terdaftar di Kantor Pertanahan Negara Kota Palembang.

1.2.5. Bahwa dalam Surat Gugatan halaman 5 angka 10 Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat juga telah menjelaskan bahwa berdasarkan kejanggalan-kejanggalan tersebut, terbukti Termohon Kasasi I telah melakukan kecerobohan, tidak teliti dan tidak cermat sehingga melanggar :

1.2.5.1. Azas Aman didalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan Azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka";

1.2.5.2. Azas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;

1.2.5.3. Melanggar pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya tentang Penyajian data fisik dan data yuridis tanah

1.2.6. Bahwa Objek gugatan diterbitkan berdasarkan alas hak yang tidak jelas dan diragukan kebenarannya sehingga Tergugat juga melanggar pasal 60 ayat (3) dan Ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

1.2.7. Bahwa dalam Surat Gugatan halaman 7 angka 11 Para Pemohon Kasasi telah menjelaskan bahwa dengan tidak jelasnya alas hak yang dijadikan dasar terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 2322 tanggal 27 Mei 2015 dan tidak teliti serta tidak cermatnya Tergugat / Terbanding I/Termohon Kasasi I didalam Proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2322 tanggal 27 Mei 2015 sehingga melanggar pasal 2 Azas Pendaftaran Tanah khususnya



Azas Aman, hal ini jelas tidak mencerminkan suatu kepastian hukum sehingga sangat bertentangan dengan “azas-azas umum pemerintahan yang baik” yang salah satunya menghendaki adanya “kepastian hukum”;

- 1.2.8. Bahwa untuk memperkuat dalil-dalil tersebut Para Pemohon Kasasi telah menghadirkan saksi MS. Sumarwan, MM yang namanya tercantum didalam Surat Ukur No. 283/Demang Lebar daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 dan menurut Terbanding/Termohon Kasasi telah menandatangani berkas lampiran bukti T.2 dan bukti T.8 untuk terbitnya Objek Sengketa FAKTANYA setelah diambil keterangannya dimuka persidangan, saksi MS.Sumarwan,MH menyatakan tidak pernah menandatangani berkas-berkas lampiran bukti T.2 dan bukti T.8 tersebut;
- 1.2.9. Bahwa untuk memperkuat dalil-dalil dalam surat gugatan tersebut Para Pemohon Kasasi juga telah menghadirkan saksi H. Abdul Bari, SP yang memiliki tanah yang berbatas langsung dengan tanah yang Sertifikatnya menjadi Objek sengketa dan menandatangani berkas lampiran bukti T.2 dan bukti T.8 untuk terbitnya Objek Sengketa FAKTANYA setelah diambil keterangannya dimuka persidangan, saksi H.Abdul Bari, SP juga menyatakan tidak pernah menandatangani berkas-berkas lampiran bukti T.2 dan bukti T.8 tersebut;
- 1.2.10. Bahwa untuk memperkuat dalil-dalilnya, Termohon Kasasi I/ Terbanding I /Tergugat juga telah menghadirkan saksi M. Daud (Petugas ukur) untuk terbitnya Objek sengketa, Faktanya ketika memberi kesaksian dimuka persidangan, kesaksian M. Daud tidak mendukung dalil-dalil jawaban Termohon Kasasi I/Terbanding I /Tergugat dan sebaliknya memperkuat dalil-dalil dalam Surat gugatan Para Pemohon kasasi;
- 1.3. Bahwa semua yang didalilkan oleh Para Pemohon Kasasi baik didalam Surat Gugatan, Replik dan pembuktian, semuanya membuktikan bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I /Tergugat didalam proses terbitnya objek sengketa telah melakukan kecerobohan, tidak teliti dan tidak cermat (Cacat hukum administratif) sehingga melanggar Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 106 serta pasal 107 Peraturan menteri



agraria No. 9 tahun 1999, berdasarkan dalil-dalil diatas Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang telah salah didalam menerapkan hukum dan Amar putusan tersebut telah menciderai rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat dan Sengketa antara Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah Sengketa Tata Usaha Negara dan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang untuk mengadili dan memutus perkara ini;

KEBERATAN KETIGA.

Bahwa Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Medan dalam Putusannya No.23/B/2016/PT.TUN-MEDAN. tanggal 22 Maret 2016 telah mengambilalih Putusan yang salah dalam menerapkan hukum karena didasarkan pertimbangan hukum yang keliru atau suatu pertimbangan hukum yang tidak sempurna (Onvoldoende gemotiveerd), karena :

1. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang pertimbangan hukumnya diambil alih oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Medan TIDAK MENGGALI KEBENARAN DAN FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DIDALAM PERSIDANGAN, walaupun secara tersurat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang dalam putusannya halaman 44 alinia ketiga "*Majelis hakim berpendapat meskipun dalam sengketa ini yang dimohonkan oleh Para Penggugat adalah Pengujian keabsahan Sertifikat Hak Milik No.2322/Demang Lebar Daun/2015 tanggal 27 Mei 2015 atas nama Bandar Budi, Surat Ukur No.283/Demang Lebar daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 seluas 1.435 M2*" namun Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang dalam Putusannya No. 36/G/2015/PTUN-PLG tanggal 19 November 2015, tanpa memuat alasan yang jelas dan rinci telah menerima eksepsi dari Tergugat tentang kewenangan absolut Pengadilan dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima, hal ini bertentangan dengan ketentuan didalam Undang-Undang Republik Indonesia tentang kekuasaan kehakiman yang menyatakan bahwa "Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat" dan didalam ketentuan pasal 178 ayat (1) HIR/Pasal 189 ayat (1) RBg, hakim karena jabatannya atau secara ex-officio wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan pihak berperkara. Untuk memenuhi kewajiban itu hakim karena kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.



2. Kebenaran dan Fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang tidak digali dan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 36/G/2015/PTUN.PLG adalah sebagai berikut :

2.1. TERHADAP OBJEK SENGKETA (Sertifikat Hak Milik No. 2322/Kelurahan Demang Lebar daun Kecamatan Ilir barat I Tanggal 27 Mei 2015, Surat Ukur No. 283/Demang Lebar daun/2015 tanggal 12 Maret 2015)

2.1.1. Bahwa Objek Sengketa berdasarkan bukti P.3 dan bukti P.21 terbit diatas tanah yang sudah ada Gambar Situasi No. 3060/1980 tanggal 24 September 1980 milik orang lain;

2.1.2. Bahwa GS No. 3060/1980 terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Palembang (bukti tambahan Surat No.1727/3-16.71/XII/2015, tanggal 14 Desember 2015 dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang, terlampir);

2.1.3. Bahwa didalam Surat Ukur No. 283/Demang Lebar daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 ada Jalan Pipa Gusri Faktanya berdasarkan hasil sidang dilapangan pada tanggal 2 Oktober 2015 dan keterangan saksi MS. Sumarwan,MM, saksi H. Abdul Bari, SP, saksi Ngatiyem di wilayah tersebut tidak ada nama jalan pipa Gusri dan yang ada adalah jalan utama ;

2.1.4. Bahwa didalam Surat Ukur No. 283/Demang Lebar daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 batas-batas tanah sebelah selatan berbatas dengan Sumarwan Faktanya berdasarkan keterangan saksi Sumarwan dan saksi H. Abdul Bari, SP, dibawah sumpah dimuka persidangan menyatakan bahwa “tidak ada tanah sumarwan yang berbatas dengan tanah yang sertifikatnya menjadi obyek sengketa karena sumarwan tidak memiliki tanah diwilayah tersebut”.

2.1.5. Bahwa didalam Surat Ukur No. 283/Demang Lebar daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 Penunjuk dan penetapan batas adalah Bandar Budi/Pemohon Faktanya pada saat dilakukan pengukuran Bandar Budi tidak hadir, Saksi-saksi batas tidak hadir, Pejabat setempat (RT/RW) tidak hadir;

2.1.6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas Termohon Kasasi I/Terbanding I /Tergugat telah melakukan kecerobohan, tidak teliti dan tidak cermat sehingga melanggar Azas Aman didalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997



tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan Azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka". Azas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;

2.2. TERHADAP PROSES TERBITNYA OBJEK SENGKETA

- 2.2.1. Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) dan surat pernyataan tidak sengketa ditandatangani oleh Bandar Budi tanggal 26 Februari 2015, sedangkan jual beli berdasarkan Akta Pengoperan Hak No. 31 dilakukan pada tanggal 25 Februari 2015 (Faktanya pada saat dilakukan sidang lapangan tanggal 2 Oktober 2015 Bandar Budi menyatakan sejak membeli tidak pernah menguasai tanah tersebut dan tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut);
- 2.2.2. Surat Pernyataan yang ditandatangani Bandar Budi pada tanggal 9 maret 2015, yang mengakui memiliki tanah luasnya ± 1.500 m2 dan menerima luasnya menjadi 1.435 m2 berdasarkan hasil pengukuran secara kadastral adalah sangat janggal karena sebelum dilakukan pengukuran Bandar Budi sudah mengetahui luas tanahnya 1.435 m2 sebagaimana tertulis didalam Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) dan surat pernyataan tidak sengketa tanggal 26 Februari 2015;
- 2.2.3. Didalam lampiran bukti T.2 dan T.8 terutama Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik), Bandar Budi menyatakan "Bidang tanah tersebut saya peroleh dari RD. Rustam Dahlan sejak tahun 2015" Namun didalam bukti T.7 Bandar Budi memperoleh tanah tersebut dari steven hasan melalui Fintang Gani.
- 2.2.4. Didalam Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik), Bandar Budi menyatakan menguasai tanah di jalan Utama Rt. 50 Rw. 10 kelurahan Demang Lebar Namun pada saat sidang lapangan tanggal 2 Oktober 2015 Bandar Budi menyatakan sejak membeli tidak pernah menguasai tanah tersebut dan tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut, dan M. Daud sebagai petugas ukur dari BPN, saat menjadi saksi



dipersidangan dibawah sumpah menyatakan Saat M. Daud melakukan pengukuran pagar tembok yang terbuat dari batu bata sudah ada, berarti sudah ada orang lain yang menguasai tanah tersebut, hal ini diperkuat dengan keterangan saksi Fintang Gani dimuka persidangan yang menyatakan bahwa pagar tembok tersebut terlihat sudah lama berdiri dan disana sudah ada pohon kelapa dan pohon salak;

- 2.2.5. Fakta yang terungkap dimuka persidangan, saksi Sumarwan dan saksi Bari telah membantah dan menyatakan tidak pernah mendatangi berkas-berkas lampiran bukti T. 2 dan T.8;
- 2.2.6. M. Daud dimuka persidangan menyatakan berkas sporadik semua sudah diisi oleh Fintang Gani, namun Fintang Gani ketika dijadikan saksi menyatakan tidak pernah mengisi data tersebut dirinya hanya membawa berkas tersebut kepada RT dan Lurah untuk minta tandatangan;
- 2.2.7. Akta pengoperan No. 36 tanggal 21 Januari 1993 bukan produk dari Notaris Wachid Hasyim, SH. Karena pada bulan Januari tahun 1993, Notaris Wachid Hasyim, SH. Hanya mengeluarkan 35 Akta (Bukti P.22), hal ini membuktikan bahwa Terbanding telah melanggar pasal 60 ayat (3) dan Ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah karena Objek gugatan diterbitkan berdasarkan alas hak yang tidak jelas dan diragukan kebenarannya;
- 2.2.8. Didalam Surat Keterangan Jual Beli tanggal 06 Maret 1976 sudah menggunakan istilah PBB padahal faktanya Istilah PBB baru dikenal pada tahun 1985 setelah dikeluarkannya Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan;
- 2.2.9. Luas tanah didalam Surat Keterangan Jual Beli tanggal 06 Maret 1976, Akta pengoperan No. 36 tanggal 21 Januari 1993, Akta Pengoperan Hak Nomor 064 tertanggal 29 Oktober 2014 dan Akta Pengoperan Hak No. 31 tanggal 25 Februari 2015 selalu berubah-ubah ada yang 2.000, 3.900 m², 2.000 m² dan 1.500 m².
- 2.2.10. RD. Rustam Dahlan selaku pemilik tanah saat menjual tanah kepada Steven Hasan / Fintang Gani tidak mengetahui dimana



lokasi tanah yang dijualnya dan RD. Rustam Dahlan bersaksi dipersidangan sejak membeli tanah tersebut sampai sekarang tidak ada pagar tembok batubata sebelah selatan, timur dan barat yang memagari tanah tersebut sehingga hakim Adi Irawan, SH, MH. berkata kepada kepada saksi RD Rustam Dahlan “Berarti ada membawa surat yang mencari tanah” ;

- 2.2.11. Bahwa Fakta-fakta ini membuktikan bahwa Termohon kasasi I tidak cermat, tidak teliti dan kurang hati-hati dalam meneliti data fisik sehingga melanggar pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan pasal 60 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang TIDAK MENGGALI KEBENARAN DAN FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DIDALAM PERSIDANGAN karena Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tidak pernah mempertimbangkan keterangan saksi M. Daud ini didalam membuat Putusan No. 36/G/2015/PTUN.PLG. terutama keterangan M. Daud yang menyatakan proses terbitnya Sertifikat Objek sengketa tidak sesuai dengan Standar Operasi Prosedur (SOP) dan keterangannya yang menyatakan pada saat pengukuran tidak dihadiri penunjuk batas (Bandar Budi) dan saksi batas (MS.Sumarwan,MM dan H. Abdul bari, SP), begitu juga keterangan saksi MS.Sumarwan,MM dan saksi H.Abdul bari, SP yang menyatakan tidak pernah mendatangi berkas-berkas lampiran bukti T.2 dan T.8 TIDAK DIJADIKAN bahan pertimbangan Majelis hakim didalam memutus perkara ini dan Termohon Kasasi I telah menerbitkan objek sengketa tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana berdasarkan pasal 18 ayat (1) dijelaskan penunjukkan batas oleh Pemegang hak atas Tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh Para Pemegang Hak atas tanah yang berbatasan;
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang pertimbangan hukumnya diambil alih oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Medan didalam memutus perkara ini tidaklah mencerminkan suatu keadilan karena dalam putusannya tidak meneliti dengan cermat fakta-fakta yang terungkap dipersidangan karena Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat dalam proses penerbitan Sertifikat Objek



sengketa tidak cermat, tidak teliti dan kurang hati-hati dalam meneliti data fisik sehingga melanggar pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan pasal 60 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 karena :

4.1. Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat tidak teliti dan cermat dalam menerbitkan Objek sengketa isi karena didalam bukti T. 1 terutama didalam Surat Ukur ada Jl. Pipa Gusri, FAKTANYA saat sidang lapangan dan keterangan saksi baik saksi dari Para Pembanding maupun saksi dari Terbanding I, membantah dan menyatakan tidak ada Jalan yang bernama Pipa Gusri;

4.2. Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat tidak meneliti dengan cermat berkas-berkas dalam proses penerbitan objek sengketa terutama lampiran sebagaimana bukti T.2 dimana didalam Lampiran Bukti ini khususnya Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik), Bandar Budi menyatakan menguasai tanah di jalan Utama Rt. 50 Rw. 10 kelurahan Demang Lebar Namun pada saat sidang lapangan Bandar Budi menyatakan sejak membeli tidak pernah menguasai tanah tersebut dan tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut dan Bandar Budi menyatakan "Bidang tanah tersebut saya peroleh dari RD. Rustam Dahlan sejak tahun 2015" Namun didalam bukti T.7 Bandar Budi memperoleh tanah tersebut dari Fintang Gani.

4.3. Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat tidak meneliti dengan cermat berkas dalam proses penerbitan objek sengketa terutama Photocopy Surat keterangan Hak Usaha Tanggal 16 Oktober 1973 No. 180/4/1973 (Bukti T.3), Ejaan Bahasa Indonesia yang berubah-ubah tidak sesuai dengan Ejaan Bahasa Indonesia yang baik dan benar dan Objek gugatan diterbitkan berdasarkan alas hak yang tidak jelas dan diragukan kebenarannya sehingga Terbanding melanggar pasal 60 ayat (3) dan Ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

4.4. Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat tidak meneliti dengan cermat berkas dalam proses penerbitan objek sengketa terutama Surat Keterangan Jual tanggal 06 Maret 1976 (Bukti T.4) yang tertulis kata-kata "iuran PBB" padahal Istilah PBB baru dikenal pada tahun 1985 setelah



dikeluarkannya Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (sebagaimana Bukti P.15 dan keterangan saksi Nailul Autor dari DISPENDA Kota Palembang) dan Objek gugatan diterbitkan berdasarkan alas hak yang tidak jelas dan diragukan kebenarannya sehingga Terbanding melanggar pasal 60 ayat (3) dan Ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

4.5. Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat tidak meneliti dengan cermat berkas dalam proses penerbitan objek sengketa terutama Akta pengoperan No. 36 tanggal 21 Januari 1993 (Bukti T.5) didalam halaman kedua alinia pertama menyatakan “ Penghadap pihak pertama mempunyai sebidang tanah , surat keterangan hak usaha tanah seluas kurang lebih 3.900 m2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi), hal ini bertentangan dengan bukti Tergugat sendiri yaitu bukti T.4 (Surat Keterangan Jual Beli tanggal 06 Maret 1976) yang menyatakan “bahwa tanah yang dijual kepada pihak pembeli dengan harga 25.000 (dua puluh lima ribu) dengan luas 2.000 meter persegi. Tanah yang dibeli Zulkarnaen bin Mahakip dari M. Soleh Bin Abu Hasan adalah 2.000 m2 (berdasar bukti T.4) kemudian Zulkarnaen bin Mahakip sebelum menjual pada RD. Rustam Dahlan tanah Zulkarnaen bin Mahakip luasnya 3.900 m2 (berdasar bukti T.5) dan Akta pengoperan No. 36 tanggal 21 Januari 1993 bukan produk dari Notaris Wachid Hasyim, SH. Karena pada bulan Januari tahun 1993, Notaris Wachid Hasyim, SH. Hanya mengeluarkan 35 Akta (Bukti P.22), hal ini membuktikan bahwa Terbanding telah melanggar pasal 60 ayat (3) dan Ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah karena Objek gugatan diterbitkan berdasarkan alas hak yang tidak jelas dan diragukan kebenarannya

4.6. Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat tidak meneliti dengan cermat berkas dalam proses penerbitan objek sengketa terutama Akta Pengoperan Hak No. 64 tanggal 29 Oktober 2014 (Bukti T.6) didalam Bukti Surat Ini Halaman ke dua dinyatakan “bahwa Penghadap Pihak Pertama adalah Pemilik sebidang tanah hak usaha terletak dalam kota Palembang, kecamatan ilir Barat I, Kelurahan Demang Lebar Daun,



seluas ± 3.900 m² (lebih kurang tiga ribu sembilan ratus meter persegi)”, hal ini bertentangan dengan bukti Tergugat sendiri yaitu Bukti T.4 (Surat Keterangan Jual Beli tanggal 06 Maret 1976) dan Bukti T.5 (Akta pengoperan No. 36 tanggal 21 Januari 1993) dimana RD. Rustam Dahlan selaku Pihak Pertama membeli tanah dari Zulkarnaen Bin Mahakip hanyalah seluas 2.000 m² bukan ± 3.900 m².

- 4.7. Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat tidak meneliti dengan cermat berkas dalam proses penerbitan objek sengketa terutama Akta Pengoperan Hak No. 31 tanggal 25 Februari 2015 (Bukti T.7) Bahwa didalam bukti ini batas-batas tanah sebelah selatan berbatas dengan Suwarman faktanya tidak ada tanah suwarman atau sumarwan yang berbatas dengan tanah tersebut.
- 4.8. Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat tidak melakukan proses penerbitan objek sengketa secara benar karena Terbanding I tidak pernah melakukan pengumuman data fisik dan data yuridis sehingga Terbanding telah mengabaikan dan tidak melaksanakan pasal 86 ayat 1, 2, 3 dan pasal 87 ayat 1, 2, 3, 4 Peraturan menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;
5. Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat secara administratif dan faithelijke menguasai FISIK Bidang Tanah Bagian Dari Obyek Sengketa berdasarkan Surat-surat sebagai kelengkapan administratifnya dari sejak dibeli oleh orang tua Para Penggugat / Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi hingga saat diajukan dan diputusnya gugatan dimaksud oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang memeriksa pun mengadili sengketanya;
6. Bahwa atas dasar fakta-fakta dimaksud perihal penguasaan fisik dan administratif bidang tanah bagian dari obyek sengketa oleh Para Penggugat / Para Pembanding/ Para Pemohon Kasasi, oleh karena itu Majelis Hakim dalam perkara *a quo* kiranya telah keliru dan dengan sengaja mengabaikan fakta pembuktian yang amat sangat relevant untuk dipertimbangkan adalah “bagaimana mungkin Para Penggugat / Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi yang nyata-nyata menguasai fisik bidang tanah dimaksud berdasar surat-surat tanah terkait yang tidak dan belum pernah dibatalkan oleh institusi Badan Peradilan manapun yang berkewenangan untuk itu “JUSTRU” diwajibkan untuk membuktikan “KEABSAHAN” bidang tanah



dimaksud milik siapa, sementara pihak-pihak terkait jual-beli bidang tanah pihak Tergugat II Intervensi bernama Bandar Budi melalui Sidang Pemeriksaan Lapangan / Sidang Setempat dengan tegas menyatakan “SEJAK MEMBELI BIDANG TANAH dimaksud maka pihaknya TIDAK PERNAH MENGUASAI BIDANG TANAH dimaksud serta TIDAK MENGETAHUI BATAS-BATAS BIDANG TANAH-nya” dan bukankah pada ketika sertifikat obyek sengketa dimaksud akan dibuat dan atau diterbitkan diatas bidang tanah telah ada pagar tembok batu bata sebagai pembatas bidang tanah dibuat oleh orang tua Para Penggugat / Para Pemanding/Para Pemohon Kasasi pada kurun waktu yang sangat lama sebelum ada gugatan dalam perkara tata usaha negara ini ;

7. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat kiranya telah melanggar Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan melanggar pasal 60 ayat (3) dan Ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

8. Bahwa objek sengketa (Sertifikat Hak Milik No. 2322/Kelurahan Demang Lebar daun Kecamatan Ilir barat I Tanggal 27 Mei 2015) cacat hukum administrative oleh karena itu harus dibatalkan, hal ini sebagaimana isi Pasal 106 dan pasal 107 Peraturan menteri agraria no. 9 tahun 1999 yang berbunyi :

Pasal 106 “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrative dalam penerbitannya, dapat dimohonkan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan“

Pasal 107

“Cacat hukum administrative sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 ayat 1 adalah

- a. Kesalahan Prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek hak
- d. Kesalahan perhitungan luas
- e. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- f. Data yuridis atau data-data fisik tidak benar
- g. Kesalahan lainnya yang bersifat administrative.



Dan perkara ini kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya;

9. Bahwa dikarenakan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang telah salah dan keliru dalam membuat putusan sehingga salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, maka Putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tersebut haruslah dibatalkan dan oleh karena Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah mengambil alih pertimbangan hukum dan putusan yang salah dan keliru dalam membuat putusan maka Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tersebut haruslah juga dibatalkan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Tergugat II Intervensi tidak pernah menguasai tanah yang di atasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa;
2. Penggugat/Pemohon Kasasi menguasai tanah tersebut, memagarnya, dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kehidupan mereka;

Dapat di pastikan bahwa dalam penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa terdapat ketidak cermatan Tim Pemeriksa Tanah sehingga Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa diterbitkan diatas tanah yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Hj. HERAWATI RUSDI, dkk tersebut;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan Nomor 23/B/2016/PT.TUN.MDN, Tanggal 22 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 36/G/2015/PTUN-PLG, Tanggal 19 November 2015 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Para Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

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

MENGADILI,

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. **HJ. HERAWATI RUSDI**, 2. **HEPYANSI RUSDI, SE**, 3. **FITRIANTI RUSDI, SE.,MSi**, 4. **HJ. SILVIA RUSDI, SH**, 5. **SUHARTINI RUSDI, SH**, 6. **ROSALENA RUSDI, SH**, 7. **AKP. MUHAMMAD YAKIN RUSDI**, tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 23/B/2016/PT.TUN.MDN, Tanggal 22 Maret 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Nomor 36/G/2015/PTUN-PLG, Tanggal 19 November 2015;

MENGADILI SENDIRI,

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik No. 2322/Demang Lebar Daun/2015 tanggal 27 Mei 2015 Surat Ukur No. 283/Demang Lebar Daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 seluas 1.435 M² atas nama BANDAR BUDI dengan segala akibat hukumnya;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 2322/Demang Lebar Daun/2015 tanggal 27 Mei 2015 Surat Ukur No. 283/Demang Lebar Daun/2015 tanggal 12 Maret 2015 seluas 1.435 M² atas nama BANDAR BUDI ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 15 September 2016, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Yosran, S.H., M.Hum., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., 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/ Yosran, S.H., M.Hum

ttd/ Is Sudaryono, S.H., M.H

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

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

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. <u>Administrasi</u>	Rp	<u>489.000,00</u>
Jumlah	Rp	500.000,00

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

ASHADI, SH
NIP : 220 000 754

Disclaimer