



PUTUSAN

Nomor 31 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:

MARSAN, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Kampung Maruga, RT 003 RW 04, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat Kota Tangerang Selatan dalam hal ini memberi Kuasa kepada Zulfahmi Harahap, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum, yang berkantor pada Kantor hukum *Fachri Harahap & Partners, Attorneys at Law & Legal Consultants* beralamat di Wisma Nugra Santana, Lt. 13 Jalan Jendral Sudirman Kav. 7-8 Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 018/SK-TUN/JKT/2015, tertanggal 7 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat;

melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG

SELATAN, berkedudukan di Ruko Golden Road Blok C. 27, Nomor 59-61, BSD Tangerang Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Jemmy. D. Winerungan, .A.Ptnh.;
2. Saleh Yahya, S.H., MKn.;
3. Aris Prasetiantoro, S.H.;
4. Junus Nicholas Butar-Butar, S.H.;
5. Amrinif, S.H.;

Kelimitya Warga Negara Indonesia, kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1006/600.7.3b.13/XII/ 2015, tertanggal 7 Desember 2015;

2. BERNADETTA SRI LESTARI, B.Sc, kewarganegaraan

Indonesia, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Durian DE-4, Solo Baru, RT 001/010 Kelurahan Langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Riswanto, S.H.,P.IA.;
2. Budi Suhendra, S.H ;



Keduanya masing-masing kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Riswanto, S.H.,P.IA., & Rekan, beralamat di Jalan wahid Khasim Nomor 36, Limo, Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 November 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu 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 Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. Objek Sengketa:

Bahwa objek sengketa yang di permasalahan dalam perkara ini adalah: Sertipikat Hak Milik Nomor 08071 tanggal 12 Agustus 2014, dengan Surat Ukur Nomor 68/Sarua/2014, tanggal 13 Mei 2014 seluas 1.100 m² yang terletak di Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten atas nama B. Sri Lestari, B.Sc;

Bahwa "objek sengketa" tersebut di atas adalah penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan sekarang Kota Tangerang Selatan dalam kapasitasnya selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara di bidang pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bersifat Kongkrit, Individual dan Final. Sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009. Sehingga karenanya "objek sengketa" telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat atau dapat dijadikan objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara);

II. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan.

Bahwa Objek Sengketa diterbitkan Tergugat pada tanggal 12 Agustus 2014;

Bahwa objek sengketa tersebut baru diterima atau baru diketahui Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2015.

Bahwa gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 17 November 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian Gugatan ini layak untuk di terima. (Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara);

III. Kepentingan Penggugat Yang Di Rugikan:

Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas penerbitan objek sengketa. karena lahan tanah yang dituju dari objek sengketa adalah lahan tanah milik Penggugat berdasarkan Girik (letter C) Nomor 1680, yang Penggugat kuasai lebih dari 20 tahun dan tidak pernah Penggugat jual atau alihkan haknya kepada pihak manapun juga;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Penggugat dibenarkan untuk mengajukan gugatan dan menuntut pembatalan objek sengketa (Pasal 53 ayat Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara);

IV. Alasan Gugatan:

Bahwa terlebih dahulu Penggugat menyampaikan kronologis dari peristiwa hukum yang dialami dan dihadapi Penggugat hingga diajukannya gugatan ini, dengan uraian sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang lahan tanah seluas $\pm 2.612 \text{ m}^2$ berdasarkan alas hak milik adat berupa Girik/Letter C Nomor 1680 Persil D3 Kelas 24, yang terletak di RT 03 RW 04 Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan (Bukti P – 1);

Bahwa Penggugat tidak pernah menjual lahan tanah miliknya kepada siapapun, hingga pada tahun 2011 Penggugat menjual sebahagian lahan tanah miliknya seluas ($\pm 174 \text{ m}^2$) kepada Sdri. Rohima Absah. Hal tersebut dibuktikan dari catatan yang terdapat dalam lembaran surat Girik milik Penggugat yang baru pada tahun 2011 dilakukan pencatatan dan Pemecahan Girik Nomor 1680 sebagaimana yang tertulis dalam Surat Keterangan Tanah tertanggal 5 Agustus 2011 dan tercatat di Kecamatan Ciputat dengan Surat Nomor 403/Ciputat/2011 tanggal 10 Agustus 2011. (Bukti P – 2);

Bahwa pada saat dilakukan pemecahan Girik Nomor 1680 milik Penggugat atas jual beli lahan seluas 174 m^2 tersebut di atas terjadi keributan antara anak-anak Penggugat dengan Pegawai Kelurahan Sarua. Hal tersebut dikarenakan adanya tindakan pegawai Kelurahan Sarua yang disamping melakukan pencatatan dan Pemecahan Girik Nomor 1680 atas jual beli



tanah seluas 174 m² atas nama Sdri Rohima Absah, juga melakukan pencatatan dan pemecahan Girik Nomor 1680 atas jual beli tanah seluas ± 1.515 m², atas nama Sdr. Mulya Sucipto. Padahal Penggugat tidak mengenal dan tidak pernah melakukan jual beli dengan Sdr. Mulyono Sucipto (*vide* Bukti P – 1);

Bahwa perlu kiranya disampaikan bahwa diketahuinya pemalsuan Pemecahan Girik Nomor C 1680 atas nama Penggugat atas jual beli tanah seluas 1.515 m² atas nama Mulya Sucipto pada tahun 2011, adalah ketika anak Penggugat yang tidak buta huruf membaca isi Surat Girik C 1680 yang dikembalikan pihak Kelurahan Sarua. Dimana diketahui dari isi surat Girik C 1680 Penggugat selain menjual tanah miliknya seluas 174 m² juga melakukan Jual Beli tanah miliknya seluas 1.515 m² dengan nama pembeli tanah Sdr. Mulya Sucipto (*vide* Bukti P – 1). Dan hal tersebut senyatanya membuat keluarga (anak-anak) Penggugat menjadi marah dan khawatir melihat keadaan Penggugat yang lugu dan buta huruf akan dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu (mafia tanah) untuk mengambil/merampas tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan disadari oleh Penggugat;

Bahwa akhirnya kekhawatiran anak-anak Penggugat tersebut di atas menjadi kenyataan. Karena pada tanggal 24 Agustus 2015 Penggugat didatangi oleh 3 (tiga) orang yang mengaku sebagai pengacara dan menyatakan bahwa tanah milik Penggugat seluas 1.100 m² saat ini adalah milik kliennya dan Penggugat diminta untuk segera mengosongkan lahan tanah tersebut. Dan kemudian pada tanggal 31 Agustus 2015, Penggugat menerima surat undangan dari Kelurahan Sarua untuk “Mediasi” guna menyelesaikan masalah sengketa tanah. Untuk itu Penggugat diberikan 1 (satu) bundel surat-surat yang terdiri dari Surat Kuasa, Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995, Akta Jual Beli Nomor 1610/Ciputat/1996 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 08071. Sehingga karenanya terhitung sejak tanggal 31 Agustus 2015 Penggugat baru mengetahui keberadaan dari objek sengketa (Bukti P – 3);

Bahwa upaya Mediasi yang di fasilitasi oleh pihak Kelurahan Sarua tidak menghasilkan penyelesaian permasalahan yang ada. Karena pihak Kelurahan Sarua tidak dapat menjelaskan dan membuktikan keberadaan “Kohir/Girik Nomor C 1983 dan atau Kohir/Girik C 1283. Namun dari upaya mediasi tersebut-lah Penggugat baru mengetahui terdapat perbedaan nomor kohir/girik yang tercantum dalam “Sertipikat 08071/Sarua” (objek sengketa) yaitu “Kohir/Girik Nomor C 1983 dengan nomor girik milik



Penggugat yaitu "Kohir/Girik Nomor C 1680. Kemudian juga Penggugat baru mengetahui pernah dilakukan perbaikan/ralat Nomor Kohir/Girik Nomor C 1983 menjadi Kohir/Girik Nomor C 1283;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat baru menyadari banyak sekali kejanggalan dan hal-hal yang sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada dalam proses pembuatan AJB Nomor 1326/Ciputat/1995 tanggal 19-7-1995 hingga diterbitkannya "Sertipikat 08071/Sarua" (objek sengketa). Maka oleh karena itu tindakan Penggugat selanjutnya adalah melaporkan permasalahan tersebut kepada pihak Kepolisian RI pada tanggal 28 September 2015 dengan tanda Bukti Lapor Nomor TBL/3961/IX/2015/PMJ/Ditreskrimum (Bukti P – 4);

Bahwa selanjutnya oleh karena adanya perbedaan Nomor "kohir/girik antara milik Penggugat dengan Nomor kohir/girik yang ada dalam objek sengketa ("Sertipikat 08071/Sarua"), namun lahan tanah yang dimaksud dalam objek sengketa adalah lahan tanah milik Penggugat yang tidak pernah Penggugat alihkan atau perjual belikan. Maka hal tersebut mengakibatkan penerbitan objek sengketa "Sertipikat 08071/Sarua" (objek sengketa) tidak jelas dan sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan fakta-fakta hukum dan uraian sebagai berikut:

A. Keputusan Tergugat Yang Menerbitkan Objek Sengketa Bertentangan Dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Bahwa Tergugat keliru dan lalai dalam melakukan pengumpulan dan penetapan kebenaran data yuridis pada saat pendaftaran tanah dari objek sengketa (Sertipikat Hak Milik Nomor 08071/Sarua). Hal tersebut tercermin dari keterangan pada kolom i) penunjuk dari objek sengketa, yang hanya menjelaskan alas hak dari objek sengketa adalah "berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1610/Ciputat/1996 tanggal 7-10-1996. Yang dibuat oleh Drs H. Wahidin Halim PPAT Wilayah Kerja Kecamatan Ciputat C Nomor 1983 Ps.92.D III/9". Tanpa menjelaskan adanya AJB sebelumnya dan siapa nama pemegang hak dari Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9. Sehingga mengakibatkan ketidakjelasan data yuridis dari objek sengketa. Karenanya tindakan Tergugat yang demikian sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Bukti P – 5);



2. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak menjelaskan latar belakang dari diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor 1610/Ciputat/1996 tanggal 7-10-1996 yaitu Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 tanggal 19-7-1995 adalah tindakan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 12 ayat (1) huruf a dan b:

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;

3. Bahwa tindakan Tergugat yang menyembunyikan keberadaan Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 tanggal 19-7-1995 adalah tindakan yang tidak dibenarkan oleh ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah guna mencari kebenaran formil dalam proses “pengumpulan dan pengolahan data fisik” untuk penerbitan objek sengketa;

4. Bahwa tindakan Tergugat yang menyembunyikan nama pemegang “hak lama” dari objek sengketa yaitu Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9 adalah tindakan yang tidak dibenarkan oleh ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah guna mencari kebenaran materiil dalam proses “pembuktian hak dan pembukuan” pada saat proses penerbitan objek sengketa;

5. Bahwa selain itu juga tindakan Tergugat yang menyembunyikan nama pemilik/pemegang hak lama dari Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9 dalam penerbitan “objek sengketa” (Sertipikat Hak Milik Nomor 08071/Sarua) secara materiil substansial sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan:

Pasal 24:

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor



Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara *sporadik*, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;

- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
- Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

Pasal 25

- Dalam rangka menilai kebenaran alat Bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara *sporadic*;
- Hasil penelitian alat-alat Bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri;
- Bahwa adapun akibat dari disembunyikannya keberadaan Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 tanggal 19-7-1995 dan disembunyikannya nama pemegang hak lama dari Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9. mengakibatkan data-data yang di peroleh Tergugat menjadi tidak benar adanya dan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang ada sehingga menimbulkan kekacauan hukum dan ketidakpastian hukum;
- Bahwa apabila Tergugat dalam tahap “pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis pada saat proses penerbitan



objek sengketa mengikuti aturan hukum sebagaimana yang diamanahkan oleh ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf a dan b maupun Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Maka tentunya Tergugat akan memperoleh data siapa pemilik Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9. Dan dimana letak tanah dari Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9. Sehingga tidak terjadi kesalahan dalam menentukan letak bidang/letak batas tanah dari objek sengketa;

8. Bahwa adalah fakta hukum yang tidak dapat dibantah lagi akan kebenarannya. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mempunyai data yuridis yang benar dan tidak mengetahui dimana letak lahan tanah dari Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9. Maka Tergugat dengan seenaknya telah melakukan pengukuran letak bidang di atas lahan tanah milik Penggugat, yang dimiliki Penggugat berdasarkan alas hak berupa Kohir/Girik C Nomor 1680 Persil D3 Kelas 24 dengan cara sembunyi-sembunyi tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat;

9. Bahwa tindakan Tergugat tersebut point 8 di atas jelas-jelas sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan:

Pasal 18:

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara *sporadik*, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas



bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;

- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri;
10. Bahwa adapun akibat yang ditimbulkan dari tindakan Tergugat yang salah dalam melakukan pengukuran letak batas atau letak bidang tanah dari Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9, di atas lahan tanah Kohir/Girik C Nomor 1680 Persil D3 Kelas 24 milik Penggugat. Senyatanya telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil dan moril yang sangat besar;
11. Bahwa tindakan Tergugat lainnya yang keliru dan bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada saat proses penerbitan objek sengketa adalah diabaikannya "Surat Keterangan Kepala Kelurahan Serua tertanggal Nomor 560/670-Serua/2012 tertanggal 4 Desember 2012" yang menjelaskan tentang adanya kesalahan penomoran Kohir/Girik pada Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 tanggal 9 Juli 1995. Sehingga mengakibatkan Tergugat keliru dalam melakukan pengumpulan dan penetapan kebenaran data yuridis hak lama dari objek sengketa. (Bukti P – 6);
12. Bahwa tindakan Tergugat yang mengabaikan "Surat Keterangan Kepala Kelurahan Serua Tertanggal Nomor 560/670-Serua/2012 tertanggal 4 Desember 2012" yang menjelaskan tentang adanya perbaikan/ralat nomor Kohir/Girik dari "Kohir Nomor C 1983 kemudian diperbaiki/diralat menjadi Kohir Nomor C 1283. adalah tindakan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1197 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:
Pasal 8 ayat (2) angka 3
(2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya;



13. Bahwa oleh karena banyaknya penyimpangan-penyimpangan tindakan Tergugat dalam penerbitan objek sengketa. Maka tampak jelas apabila tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak melaksanakan proses "Ajudikasi" sebagaimana yang diatur oleh ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan sebagai berikut:

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya;

14. Bahwa berdasarkan uraian singkat tersebut di atas maka diperoleh fakta hukum, bahwa Tergugat sungguh lalai dan keliru dalam menilai kebenaran alat Bukti kepemilikan lama atas lahan tanah, yang disebabkan oleh karena Tergugat tidak melakukan penelitian data yuridis secara seksama, secara baik dan benar sebagaimana yang diatur dan di amanat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga mengakibatkan penerbitan objek sengketa yang dilakukan Tergugat tanpa didasari oleh data fisik dan data yuridis yang jelas dan benar sesuai fakta-fakta hukum yang ada. Dan tindakan Tergugat tersebut sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

15. Bahwa oleh karena objek sengketa di terbitkan Tergugat berdasarkan atas data fisik dan data yuridis yang tidak benar, tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada, serta bertentangan dengan ketentuan pasal-pasal yang ada dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Maka dengan demikian keberadaan objek sengketa (Sertipikat Hak Milik Nomor 08071/Sarua) menjadi tidak berdasarkan hukum sehingga menjadi cacat hukum;

16. Bahwa karena keputusan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa didasarkan pada suatu proses pendaftaran tanah yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. maka sudah selayaknya objek sengketa (Sertipikat Hak Milik Nomor 08071/Sarua tanggal 12 Agustus 2014, dengan Surat Ukur Nomor 68/Sarua/2014 tanggal 13 Mei 2014 seluas 1.100 m² yang terletak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten atas nama B. Sri Lestari) berdasarkan hukum harus dinyatakan batal dan tidak sah serta harus dicoret dari buku tanah yang terdapat pada kantor BPN Kota Tangerang Selatan (Tergugat);

B. Keputusan Tergugat Yang Menerbitkan Objek Sengketa Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur/Good Governance*).

1. Bahwa mencermati isi data yuridis dari objek sengketa (Sertipikat Hak Milik Nomor 08071/Sarua), pada bagian kolom i) penunjuk tertulis kalimat "berdasarkan Akta Jual Beli 1610/Ciputat/1996 tanggal 07-10-1996 Yang dibuat oleh Drs H. Wahidin Halim PPAT Wilayah Kerja Kecamatan Ciputat C. Nomor 1983 Ps.92.D.III/9";
2. Bahwa kalimat tersebut di atas pada dasarnya dapat menimbulkan kebingungan dan ketidakjelasan bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui riwayat tanah dan siapa pemilik hak lama dari objek sengketa. Karena kalimat dalam objek sengketa tersebut tidak menjelaskan latar belakang Akta Jual Beli 1610/Ciputat/1996 tanggal 7-10-1996 dan siapa pemilik atau pemegang hak dari Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D.III/9. Sehingga terungkap fakta hukum bahwa tindakan Tergugat yang demikian sangat bertentangan dengan Asas Keterbukaan dan asas Kepastian Hukum sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi dan Nepotisme;
3. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan proses pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh ketentuan Pasal 1 angka 8, Pasal 12 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adalah tindakan yang tidak berdasarkan hukum sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karenanya keputusan Tergugat yang berasal dari tindakan yang tidak berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan adalah keputusan yang bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum;
4. Bahwa selanjutnya mengenai Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D.III.9 dikaitkan dengan kesalahan pengukuran letak batas yang dilakukan oleh Tergugat di atas lahan tanah Kohir/Girik C

Halaman 11 dari 27 halaman. Putusan Nomor 31 K/TUN/2017



Nomor 1680 Persil D3 Kelas 24 milik Penggugat. Adalah merupakan tindakan Tergugat yang tidak cermat, ceroboh dan tidak professional dalam melakukan penelitian data yuridis menyangkut kebenaran alat bukti kepemilikan hak lama dari Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D.III.9. dan tindakan tersebut sangat bertentangan dengan Asas professional dan Asas Akuntabilitas dalam membuat keputusan penerbitan objek sengketa;

5. Bahwa tindakan Tergugat yang mengabaikan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sarua Nomor 560/670-Serua/2012 tertanggal 4 Desember 2012, yang melakukan perbaikan nomor Girik/Letter/Kohir C Nomor 1983 menjadi 1283. Adalah tindakan yang tidak dapat dibenarkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Karena dengan diabaikannya Surat Keterangan Kepala Kelurahan tersebut. Maka sesungguhnya Tergugat menjadi terhalang untuk mendapatkan data fisik dan data yuridis yang sesungguhnya. Dan Tindakan Tergugat yang demikian senyatanya adalah tindakan yang tidak sesuai dengan Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara dan melanggar Asas Proporsionalitas, Asas Profesional dan Asas Akuntabilitas;
6. Bahwa oleh karena itu diperoleh fakta hukum, Tergugat tidak melakukan penelitian data yuridis secara baik dan benar dalam menilai kebenaran alat Bukti kepemilikan lama atas lahan tanah. Tergugat juga bertindak tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada, tidak profesional dan tidak objektif dalam menilai kebenaran data fisik dan data yuridis dari objek sengketa sehingga mengakibatkan keputusan Tergugat menerbitkan objek Sengketa sarat dengan pelanggaran dari Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik. Sehingga menjadikan objek sengketa menjadi cacat hukum;
7. Bahwa oleh karena objek sengketa diterbitkan dengan data fisik dan data yuridis yang tidak jelas. Maka dengan demikian keberadaan objek sengketa (Sertipikat Hak Milik Nomor 08071/Sarua) sangat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa oleh Tergugat didasarkan pada suatu proses pendaftaran tanah yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Maka sudah selayaknya objek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Sertipikat Hak Milik Nomor 08071/Sarua tanggal 12 Agustus 2014, dengan Surat Ukur Nomor 68/Sarua/2014 tanggal 13 Mei 2014 seluas 1.100 m² yang terletak di Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten atas nama B. Sri Lestari) berdasarkan hukum harus dinyatakan batal dan tidak sah serta harus dicoret dari Buku Tanah yang terdapat pada kantor BPN Kota Tangerang Selatan (Tergugat);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah selayaknya pula apabila Penggugat mengajukan permohonan pembatalan dan pencabutan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 08071/Sarua tanggal 12 Agustus 2014, dengan Surat Ukur Nomor 68/Sarua/2014 tanggal 13 Mei 2014 seluas 1.100 m² yang terletak di Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten atas nama B. Sri Lestari;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 08071 tanggal 12 Agustus 2014, dengan Surat Ukur Nomor 68/Sarua/2014, tanggal 13 Mei 2014 seluas 1.100 m² yang terletak di Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten atas nama B. Sri Lestari, B.Sc;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang terdaftar di register pendaftaran pada kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 08071 tanggal 12 Agustus 2014, dengan Surat Ukur Nomor 68/Sarua/2014, tanggal 13 Mei 2014 seluas 1.100 m² yang terletak di Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten atas nama B. Sri Lestari, B.Sc;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain. Maka mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan peradilan yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Eksepsi Tergugat

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

A. *Error In Persona*.

1. Bahwa Penggugat dapat dinyatakan cacat sebagai subjek Penggugat, karena Penggugat bukan *persona standi in judicio* (yang berhak/



berkepentingan) atas objek sengketa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 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 Girik Nomor 1680 atas nama Marsan, adalah bukan merupakan tanda Bukti kepemilikan dari hak atas tanah, melainkan hanya merupakan keterangan mengenai setiap orang yang namanya tercantum dalam surat tersebut menguasai bidang tanah dan memiliki kewajiban membayar pajak kepada Negara atas tanah yang dikuasainya, kecuali sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait, Girik diakui sebagai bukti kepemilikan;
3. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, terhadap pajak bumi yang diganti dengan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA), kemudian diganti lagi dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang pengenaan IPEDA dan PBB tidak dihubungkan dengan status tanah yang bersangkutan;
4. Bahwa untuk penentuan status hukum/hak atas tanah yang berkaitan dengan masalah Girik, harus mempedomani antara lain Instruksi Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 05/IMK.01/1978 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-32/PJ.6/1993 tentang Penanganan Perkara-Perkara di Muka Pengadilan dan Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk D dan Keterangan Objek Pajak. Ketentuan *a quo* pada pokoknya memberitahukan mengenai larangan penggunaan girik sebagai dasar penentuan status hukum/hak atau alas hukum dalam peralihan hak atas tanah, penerbitan sertipikat maupun pengurusan hak atas tanah;
5. Bahwa berdasarkan uraian dari fakta-fakta hukum yang ada tersebut di atas, karena yang dijadikan *legal standing* dari dasar gugatan adalah Girik Nomor 1680 atas nama Marsan, adalah bukan merupakan tanda Bukti hak kepemilikan atas tanah, untuk itu sudah seharusnya alasan-alasan maupun dalil-dalil yang menyatakan Penggugat memiliki kepentingan dari tanah yang telah diterbitkan objek sengketa harus ditolak atau tidak dapat diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara objek sengketa;



B. *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur).

1. Bahwa dari peristiwa hukum yang dituangkan dalam *posita* surat gugatan Penggugat dapat dinyatakan telah cacat dari eksistensi yang dijadikan dasar dalam menggugat, sebab:

- Surat Bukti yang dijadikan dasar alas hak dan kepentingan Penggugat adalah bukan merupakan status pemilikan hak lama/ Tanah Milik Adat sebagaimana terdaftar dalam Buku C Desa Sarua, tetapi hanya merupakan surat keterangan dari Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP);
- *In litis* objek sengketa yang dipermasalahkan dan/atau dipersoalkan telah merugikan hak dan kepentingan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, patut untuk ditolak, sebab bersumber/ berasal dari hasil penjualan Penggugat kepada Sdr. Aswar selaku pembeli diBuktikan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/ 1995 tanggal 19 Juli 1995, terhadap bidang tanah Bekas Milik Adat C No 1283 Persil 92 D.III seluas 1.100 m², dengan batas batas:
 - Utara : tanah milik Charles D. Marpaung;
 - Timur : tanah milik Jarmianto
 - Selatan : Jalan Desa
 - Barat : tanah milik Marsan Katong.

(vide telah diakui adanya kesalahan dalam pengetikan terhadap Nomer Girik oleh Camat Ciputat berdasarkan suratnya tertanggal 28 Desember 2015, yang menerangkan pada intinya terhadap penulisan girik yang seharusnya tercatat Nomor C 1293 Persil 92 D.III, Luas 1.100 m², tetapi dalam Akta Jual Beli Nomor 1326/ Ciputat/1995 tanggal 19 Juli 1995 tertulis Nomor C 1983 Persil 92 D.III, Lluas 1.100 m²);

2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sudah seyogyanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena gugatannya kabur, sebab tidak terbukti dari hak dan kepentingan Penggugat dirugikan dengan adanya surat keputusan *in litis* objek sengketa;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam eksepsi tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon agar kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan



Memeriksa Sengketa *a quo*, berkenan untuk menerima eksepsi-eksepsi dari Tergugat, dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak objek sengketa yang didalilkan Penggugat dalam perkara ini yaitu SHM Nomor 08071 tanggal 12 Agustus 2014 sesuai Surat Ukur Nomor 68/Serua/2014;
2. Bahwa Tenggang waktu yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya yang diajukan Penggugat tersebut tidak benar, sebab Penggugat sudah mengetahui Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang sekarang Kota Tangerang Selatan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 08071 atas nama B. Sri Lestari Bsc dengan tanah seluas 1100 M2 (seribu seratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 12 Agustus 2014 sesuai Surat Ukur Nomor 68/Sarua/2014 tanggal 13 Mei 2014, yang terletak di Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, menurut Penggugat Objek Sengketa baru diketahui pada tanggal 31 Agustus 2015 dan gugatan terkait objek sengketa yang disebutkan Penggugat tersebut didaftarkan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, pada tanggal 17 November 2015 sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang mengatur tentang tenggang waktu yang 90 hari sejak diketahui objek sengketa oleh Para Penggugat, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah melewati batas tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang untuk menggugat (Bukti P-2);
3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum dalam objek sengketa yang di sebutkan Penggugat dalam gugatan yang diajukan Penggugat tersebut. Sebab Penggugat pada tanggal 19 Juli 1995 telah menjual objek sengketa bersangkutan yang berupa tanah seluas 1100 M2 (seribu seratus meter persegi) berdasarkan Girik Leter C 1983 Persil 92 D. III/9 dengan harga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Bapak Azwar dan pada tanggal 7 Oktober 1996 bapak Azwar telah menjual tanah seluas 1100 M2 (seribu seratus meter persegi) berdasarkan Girik Leter C 1983 Persil 92 D. III/9 dengan harga Rp. 55.000.000,-(lima puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat II Intervensi. Hal ini berarti Penggugat tidak dapat menggunakan bukti alas hak kepemilikan atas tanah tersebut yang berupa Girik Leter C 1680 Persil D.III/kelas 24 sebagai dasar gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena Girik Leter C 1680 Persil D.III/kelas 24 tidak sesuai dengan Girik Leter C 1983 Persil 92 D.III/9 yang terdapat di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 08071 tertanggal 12 Agustus 2014 dengan kata lain Penggugat tidak memiliki kepentingan atas tanah seluas 1100 M2 (seribu seratus meter persegi) tersebut (Bukti P-3, P-4);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 55/G/2015/PTUN.SRG tanggal 11 April 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp270.000 (dua ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan dengan Putusan Nomor 175/B/2016/PT.TUN.JKT. tanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 11 Oktober 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Oktober 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 55/G/2015/PTUN-SRG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 4 November 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 5 November 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 16 November 2016 dan pada tanggal 22 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:

1. Putusan *Judex Facti*, Salah Menerapkan Hukum Sehingga Bertentangan Dengan Tata Tertib Beracara Yang Ditentukan Hukum Acara Tata Usaha Negara.

Tujuan dan fungsi pokok hukum acara, bertindak sebagai *aturan main* (*the rule of the game*) dalam proses pemeriksaan dan penyelesaian perkara sengketa Tata Usaha Negara (TUN) di Peradilan Tata Usaha Negara dan Hakim mesti menegakkannya sebagai tata tertib beracara. Siapapun tidak boleh melanggarnya. Dan apabila dilanggar mengakibatkan putusan yang dijatuhkan bertentangan dengan kaidah hukum acara yang ada. Tindakan Pengadilan atau Hakim yang mengambil putusan bertentangan dengan syarat-syarat yang ditentukan hukum acara Tata Usaha Negara, tidak dibenarkan dan tidak sah (*ongeldigheid*), serta diancam batal oleh Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Ternyata putusan yang dijatuhkan *Judex Facti*, mengenai Penggugat tidak mempunyai kepentingan dengan objek sengketa dan diterimanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi jelas-jelas telah melanggar atau bertentangan dengan tata tertib beracara yang disyaratkan hukum acara Tata Usaha Negara. Pelanggaran itu, dapat Pemohon Kasasi Buktikan berdasar fakta – fakta di bawah ini;

Bahwa sejak awal *dalil pokok* (*fundamentum petendi*) gugatan Penggugat adalah :

- (1) Mengenai objek sengketa (Sertipikat Hak Milik Nomor 08071/ Sarua) yang di terbitkan oleh Tergugat berdasarkan Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9, sebagaimana tertulis pada “ kolom i) penunjuk” pada isi objek sengketa;
Dalil ini dikemukakan secara panjang lebar dalam surat gugatan,
- (2) Dan berdasarkan Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9 tersebut selanjutnya dibuatkan data fisik dan data yuridis objek sengketa hingga diterbitkannya objek sengketa;
- (3) Namun ternyata setelah objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat, secara tiba-tiba Tergugat II Intervensi melalui kuasanya menyatakan



letak bidang tanah dari objek sengketa berada di atas lahan tanah milik Penggugat yang telah dikuasai Penggugat sejak lama berdasarkan alas hak Kohir/Girik C Nomor 1680 Persil D3 Kelas 24;

- (4) Dan oleh karena Tergugat II Intervensi mengakui dan menyatakan letak lahan tanah dari objek sengketa di atas lahan tanah milik Penggugat yang beralaskan hak milik adat Kohir/Girik C Nomor 1680 Persil D3 Kelas 24, maka hal tersebut jelas-jelas sangat merugikan kepentingan Penggugat;

Sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas tampak jelas tentang adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan dari diterbitkannya objek sengketa. dan tidak ada alasan sedikitpun untuk dinyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan dari diterbitkannya objek sengketa;

Kekeliruan atau Pelanggaran yang dilakukan *Judex Facti* atas putusannya itu, tertera dan tercantum *secara gamblang* dalam pertimbangan dan amar atau diktum putusan sesuai fakta berikut:

- 1) Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada tingkat banding yang berbunyi :

“Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim Menilai Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa mengingat atas bidang tanah yang diterbitkan objek sengketa telah dijual kepada Azwar yang oleh Azwar kemudian dijual kepada Tergugat II Intervensi sehingga dengan demikian Penggugat dinilai telah melepaskan hak nya atas bidang tanah tersebut dan menurut pendapat majelis hakim Penggugat tidak lagi mempunyai hubungan dengan bidang tanah tersebut, dan apabila Penggugat berkeberatan dan merasa dirugikan atas terbitnya obyek sengketa haruslah terlebih dahulu membuktikan bahwa Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 dan akta jual beli Nomor 1610/Ciputat/1996 diterbitkan dengan melanggar hukum oleh suatu Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”;

- 2) Pengabulan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dinyatakan pada amar atau *diktum* putusan PTUN Serang, yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam tingkat banding yang berbunyi:



Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Tentang *Dissenting Opinion*.

Bahwa Kekeliruan dan Pelanggaran Pertimbangan *Judex Facti* mengenai "Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan atas keputusan Tata Usaha Negara. objek sengketa" tersebut di atas sesungguhnya telah terkoreksi dengan cermat dan jelas oleh *dissenting opinion* Pertimbangan Hakim Anggota I yang berpendapat sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa meskipun jual beli antara Tergugat II Intervensi/ Pemanding dengan Azwar bukan terhadap bidang tanah Penggugat/ Pemanding berupa hak milik adat berupa girik/leter C Nomor 1680 Persil D.3 kelas 24 yang terletak di RT 03 RW 04 Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, tetapi Tergugat II Intervensi/ Terbanding menunjuk tanah yang dimaksud dalam sertipikat objek gugatan adalah terletak di atas tanah Penggugat/Pemanding";

"Menimbang, bahwa karena tanah yang dituju oleh Tergugat II Intervensi/ Terbanding adalah tanah yang dikuasai oleh Penggugat/ Pemanding, jelas-jelas itu merugikan kepentingan Penggugat/ Pemanding, maka dari itu eksepsi Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding haruslah ditolak";

Sehingga dapat dilihat betapa *fatal* dan *faktualnya* pelanggaran tata tertib beracara yang dilakukan *Judex Facti* dalam perkara ini:

- Tindakan *Judex Facti* yang demikian, tidak dibenarkan Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;
 - Oleh karena itu, cukup alasan bagi Majelis Hakim Kasasi untuk *membatalkan* putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 175/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 30 Agustus 2016. *juncto* Nomor 55/G/20156/PTUN.SRG tanggal 11 April 2016., serta menyatakan gugatan dapat diterima dan menyatakan putusan tidak sah;
2. Putusan *Judex Facti* Yang Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat Merupakan Tindakan Melampaui Batas (*Ultra Vires*), Sehingga Tindakan *Judex Facti* Tersebut Bertentangan Dengan Pasal 30 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana diroboh dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;



Menurut Pasal 30 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004:

- Putusan pengadilan, tidak boleh melampaui batas wewenang (*ultra vires, excuding its power*);
- Apabila dalam putusan *Judex Facti* terkandung *ultra vires*, Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi harus membatalkan putusan tersebut;

In casu, bahwa dalam surat Jawaban maupun Duplik pada bagian Eksepsinya Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak pernah mendalilkan tentang "error in persona dikarenakan Penggugat telah menjual atau melepaskan hak nya kepada Azwar". Namun dalam pertimbangannya *Judex Facti* menyatakan "Karena telah menjual dan melepaskan haknya maka Penggugat dianggap tidak mempunyai kepentingan lagi atas objek sengketa":

2.1 Tindakan *Judex Facti* menyatakan eksepsi *error in persona* sebagai Eksepsi lain yang termasuk dalam ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, merupakan tindakan yang melampaui batas kewenangan (*ultra vires*);

Judex Facti dalam pertimbangannya telah menyatakan *eksepsi error in persona* sebagai eksepsi lain yang termasuk dalam ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga memutuskan putusan yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada tingkat banding yang berbunyi sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mengkaji keseluruhan eksepsi baik yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka eksepsi tersebut termasuk jenis eksepsi lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha sehingga dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa;

"Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis Hakim Menilai Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa mengingat atas bidang tanah yang diterbitkan objek sengketanya telah dijual kepada Azwar yang oleh Azwar kemudian dijual kepada Tergugat II Intervensi sehingga dengan demikian Penggugat dinilai telah melepaskan Hak nya atas bidang tanah tersebut dan menurut pendapat majelis hakim Penggugat tidak lagi mempunyai hubungan dengan bidang tanah tersebut, dan apabila Penggugat berkeberatan dan merasa dirugikan



atas terbitnya objek sengketa haruslah terlebih dahulu membuktikan bahwa Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 dan Akta Jual Beli Nomor 1610/Ciputat/1996 diterbitkan dengan melanggar hukum oleh suatu Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”;

- 3) Pengabulan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dinyatakan pada amar atau *diktum* putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam tingkat banding yang berbunyi :

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Bahwa pertimbangan dan putusan *Judex Facti* yang demikian, benar-benar sangat sewenang-wenang (*arbitrary*) atau *willekeur*. Tanpa dilandasi pertimbangan yang objektif dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Eksepsi yang Tergugat dan Tergugat II Intervensi sampaikan dalam surat jawaban dan dupliknya;

Bahwa tindakan dan pendapat *Judex Facti* ini, nyata-nyatanya tidak patut (*unappropriate*) dan bertentangan dengan prinsip umum keadilan (*general justice principle*) serta sekaligus sewenang-wenang dan *ultra vires*, karena:

- Putusan *Judex Facti* hanya *menguntungkan* Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara sepihak, yang sudah tersudut dalam pemeriksaan pokok perkara karena terbukti Kohir/Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/ 9 yang dijadikan dasar data fisik dan data yuridis objek sengketa adalah fiktif (tidak pernah ada);
- oleh karena itu, putusan *Judex Facti* dimaksud jelas-jelas melanggar Pasal 30 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Bahwa selain itu juga *Judex Facti* telah salah dalam melakukan menerapkan hukum pembuktian atas alat Bukti “akta jual beli” karena dengan telah diperiksa alat Bukti akta jual beli sesungguhnya hal tersebut telah memasuki dalam “pokok perkara”;

Dengan demikian cukup dasar alasan bagi Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi untuk *membatalkan* putusan *Judex Facti*. Berbarengan dengan itu peradilan tingkat Kasasi menjatuhkan putusan dengan amar: menerima gugatan Penggugat;



3. Putusan *Judex Facti* Mengandung Kontroversi Dan Ketidakpastian Hukum Dalam Penerapan Hukum Acara Tata Usaha, Sehingga Putusan *Judex Facti* Mengandung Cacat *Onvoldoende Gemotiveerd*.

Putusan *Judex Facti*, benar-benar mengandung *kontroversi* dan *ketidakpastian (uncertainty)* mengenai hukum acara tata usaha negara yang pada pokoknya mencari kebenaran materiil dan bukan kebenaran formil dalam memeriksa objek gugatan. Oleh karena itu, tindakan *Judex Facti* dalam perkara ini, benar-benar tidak layak;

Bahwa sejak awal *dalil pokok (fundamentum petendi)* gugatan Penggugat adalah mengenai:

- Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/ 9. Karena merupakan alas hak lama dari diterbitkannya objek sengketa. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24/ 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maupun Permeneg Agraria Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Gugatan Penggugat hanya focus kepada Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/ 9 dikarenakan berdasarkan Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/ 9 (fiktif) ini lah data fisik dan data yuridis objek sengketa disandarkan;
- Sasaran gugatan Penggugat hanya kepada Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/ 9 dikarenakan berdasarkan Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/ 9 (fiktif) ini lah Surat Penguasaan Fisik (Palsu), Surat Keterangan Kepala Desa, SPPT PBB, surat Ukur letak Batas dan lain sebagainya;
- Dan terungkap fakta hukum, bahwa Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/ 9 ternyata adalah girik palsu dikarenakan tidak terdaftar dalam buku C Kelurahan Sarua. Dan Bukti palsu tersebut diperkuat lagi oleh bukti surat Kepala Desa yang menyatakan ada kesalahan nomor girik;
- Oleh karenanya jelas, bahwa Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/ 9 yang dijadikan alas hak lama pada saat permohonan penerbitan objek sengketa adalah girik palsu/girik yang tidak jelas asal usulnya karena hasil rekayasa para mafia tanah di Ciputat yang dibantu oleh oknum kelurahan Serua dalam menjual lahan tanah milik Penggugat yang lugu dan buta huruf;

Selanjutnya sejak awal *dalil pokok (fundamentum petendi)* gugatan Penggugat tidak mempermasalahkan:

- Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 tanggal 19-7-1995 dan Akta Jual Beli Nomor 1610/Ciputat/1996 tanggal 7-10-1996. Karena Alas Hak



tanah yang diperjualbelikan dari kedua jual beli tersebut yaitu Girik C Nomor 1983 Ps.92.D III/9 adalah girik yang tidak ada datanya di Kelurahan Sarua alias palsu atau fiktif (pemeriksaan girik dilakukan pada saat mediasi di kelurahan Sarua dilakukan);

- Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 tanggal 19-7-1995 dan Akta Jual Beli Nomor 1610/Ciputat/1996 tanggal 7-10-1996 tidak dipermasalahkan Penggugat Karena Akta Jual Beli tersebut bukanlah alas hak lama sebagaimana di maksud dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24/ 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maupun Permeneg Agraria Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24/ 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Sehingga jelas berdasarkan dalil pokok Penggugat tersebut di atas dapat dipahami bahwa pokok dari gugatan Penggugat adalah hal-hal yang bersifat materiil yaitu alas hak lama dari tanah (sebelum terbit objek sengketa) dan bukan formalitas peralihan hak atas tanah yang bersifat formil yaitu akta jual beli;

Namun ironisnya dalam pertimbangannya *Judex Facti* menyebutkan Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 tanggal 19-7-1995 dan Akta Jual Beli Nomor 1610/Ciputat/1996 tanggal 7-10-1996 harus dibatalkan terlebih dahulu. Hal ini jelas-jelas pertimbangan yang keliru karena di luar substansi dari gugatan Penggugat yang menyangkut Keputusan Tata Usaha Negara dan bukan masalah proses peralihan haknya. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut, *Judex Facti* telah menjatuhkan putusan yang mengandung *kontroversi* dan *ketidakpastian* mengenai penerapan Hukum Acara Tata Usaha Negara. Sehingga karenanya putusan *Judex Facti* benar-benar mengandung cacat: *tidak cukup pertimbangan* atau *onvoldoendegemotiveerd (defective judgement)*. Dengan demikian berdasar alasan ini, cukup dasar bagi Mahkamah Agung pada peradilan tingkat kasasi untuk *membatalkan* putusan *Judex Facti*, karena putusan yang dijatuhkan *melanggar* ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana diroboh dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Bertitik tolak dari fakta-fakta kekaburan dan ketidakpastian serta tidak cukup pertimbangan, maka dengan demikian putusan *Judex Facti* yang demikian dapat dikategorikan telah melanggar ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 yakni putusan tidak memenuhi atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan (dalam hal ini hukum acara Tata Usaha Negara):

- Sehingga cukup alasan bagi peradilan tingkat kasasi untuk membatalkannya;
- Dan bersamaan dengan itu, menerima gugatan Penggugat;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- *Bahwa Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan penerapan hukum, karena berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 tanggal 19 Juli 1995 yang dibuat Camat selaku PPAT, Penggugat (Marsan) telah menjual kepada Azwar tanah Persil 92 D III/9 Kohir/C Nomor 1983 Kp. Maruga RT 03/04 Desa Serua seluas 1100 m² (T-II Int-3=T-3a). Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1610/Ciputat/1996 di hadapan PPAT tanggal 7 Oktober 1996 Azwar menjualnya kepada Tergugat II Intervensi (T-II Int-8=T-3d), sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum lagi menggugat sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;
- Bahwa adanya laporan Penggugat kepada Polisi karena dugaan pemalsuan surat atas Akta Jual Beli Nomor 1326/Ciputat/1995 tanggal 19 Juli 1995 yang dibuat Camat selaku PPAT antara Penggugat (Marsan) dengan Azwar tanggal 28 September 2015 (P-4) belum ditindaklanjuti dengan putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap;

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: Marsan, 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **MARSAN** tersebut;

Menghukum 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 23 Februari 2017, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. 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 Rut Endang Lestari, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd

Is Sudaryono, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd

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



Panitera Pengganti,

ttd

Rut Endang Lestari, S.H.

Biaya-biaya

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp 489.000,00</u>
J u m l a h	Rp 500.000,00

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

A S H A D I, S.H.
NIP: 195409241984031001