



**PUTUSAN**

**Nomor 14 K/TUN/2015**

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

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

1. **NINA YUNITA**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Kampung Kelapa RT.003/004, Kelurahan Kelapa Indah, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Propinsi Banten, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga;
2. **DEDY SETIAWAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Lembang Baru III RT.002/009, Kelurahan Sudimara Barat, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Propinsi Banten, Pekerjaan Wiraswasta;
3. **DENI SETIAJI**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Lembang Baru III, RT.002/009, Kelurahan Sudimara Barat, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Propinsi Banten, Pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya memberika kuasa kepada :

1. DAMAI HARI LUBIS, S.H., M.H. ;
2. MUHAMMAD CHOTIB, S.H., M.H. ;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Advokat dari Kantor Advokat DH. LUBIS & PARTNERS, yang beralamat di Jalan KH. Hasyim Ashari, Nomor : 100, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2013;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Para Penggugat;

**melawan:**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, Tempat kedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kav. 5, Kota Tangerang, Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. IMBIAR, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
2. SINGGIH WIRANTO, A.Ptnh, Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, pada Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;



3. EDY DWI DARYONO, S.E., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, pada Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
4. TITIEN HAYATI, S.Kom., Jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
5. TUTI SUMARTINAH, Jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
6. TRIYANI, Jabatan Staf Sub Seksi Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;
7. WARSONO, B.A., Jabatan Staf Sub Seksi Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang ;

Masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5, Kelurahan Cikokol, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 9842/SK-36.71/XII/2013, Tanggal 1 Januari 2014;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

**MENGENAI OBJEK SENGKETA :**

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak atas tanah tertanggal 12 Juli 2013 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 642 Kelurahan Sudimara Barat yang semula atas nama Hendro Basuki kepada Devi Margoni, Gambar Situasi Nomor 1819 Tertanggal 07 Maret 1997, Seluas 220 M<sup>2</sup> (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang. Selanjutnya di sebut **OBJEK SENGKETA**;

Adapun dasar dan alasan gugatan Para Penggugat terhadap pembatalan pendaftaran peralihan hak terhadap OBJEK SENGKETA adalah sebagai berikut:



## POSITA :

1. Bahwa Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang adalah Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa: Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
2. Bahwa oleh karena Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang adalah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 642/Kelurahan Sudimara Barat yang diterbitkan oleh Tergugat dapat dijadikan sebagai objek sengketa yang menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang untuk memeriksa dan mengadilinya ;
3. Bahwa dengan terbitnya keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 642 Kelurahan Sudimara Barat Atas Nama/kepada Devi Margoni, Gambar Situasi Nomor 1819 Tertanggal 07 Maret 1997, Seluas 220 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang para penggugat merasa kepentingannya dirugikan sehingga para penggugat mempunyai hak untuk menggugat sesuai dengan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
4. Bahwa kemudian Tergugat telah menerbitkan surat tertanggal 19 November 2013 Nomor: 9119/600.13-36.71/XI/2013 Perihal Penjelasan tentang Informasi Status Tanah yang berisi antara lain ;

“ Bahwa Sertipikat Hak Milik /SHM Nomor 642/Sudimara Barat yang Pada Tanggal 28-01-2000 tercatat atas nama Hendro Basuki kemudian pada tanggal 12-07-2013 telah dialihkan haknya kepada Devi Margoni berdasarkan Risalah Lelang No. 117/2013 tanggal 20-06-2013 yang dibuat dihadapan Richard Nadeak, SH selaku Pejabat Lelang KPKNL Tangerang ;
5. Bahwa setelah mendapatkan surat dari Tergugat maka Penggugat menanyakan Perihal Peralihan Hak Terkait Lelang dimaksud kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tangerang/KPKNL Tangerang, maka KPKNL Tangerang menjawab dengan mengeluarkan surat tertanggal 26 November 2013 Nomor: S-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/1238/WKN.06/KNL.02/2013 Perihal Keterangan Tertulis Pelaksanaan Lelang SHM No.642/Sudimara Barat, yang berisikan Informasi antara lain ;

- 5.1. Bahwa PT. Bank Pundi Indonesia Tbk. Telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan pasal 6 UU.HT Nomor 4 Tahun 1996 dengan surat Nomor: 106/BPI-FMT/VI/13 tanggal 03 Juni 2013 atas hutang jaminan debitor atas nama DANIEL SETIAWAN berupa SHM Nomor: 642/SUDIMARA BARAT atas nama Hendro Basuki dan laku terjual lelang hari kamis tanggal 20 Juni 2013 dengan Risalah Lelang Nomor: 117/2013 kepada Pemenang Lelang Devi Margoni ;
- 5.2. Bahwa KPKNL Tangerang Tidak Memberitahukan Tentang Surat Keputusan Resmi Atas Penyelenggaraan Lelang Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Negara Tangerang Sehingga Menimbulkan Peristiwa Hukum Terjadinya Proses Lelang dan laku Terjual Lelang Hari Kamis Tanggal 20 Juni 2013 Dengan Risalah Lelang Nomor : 117/ 2013 Kepada Pemenang Lelang Devi Margoni ;
6. Bahwa OBJEK SENGKETA sebelum dibalik keatas nama Devi Margoni (Penggugat Tidak Mengetahui Alamatnya) adalah milik dari Paman Para Penggugat yang bernama Hendro Basuki (Almarhum) yang meninggal pada 4 Januari 2004 karena sakit sesuai Surat Keterangan Kematian. Alm. Hendro Basuki selama hidupnya membujang tidak pernah menikah serta tidak mempunyai anak. Adapun Hendro Basuki adalah Adik Kandung dari Orang Tua Kandung Para Penggugat yaitu Mefta Wahyudi (Almarhum) yang meninggal pada 16 Januari 2012 karena sakit sesuai Surat Keterangan Kematian ;
7. Bahwa saudara kandung dari Hendro Basuki (Almarhum) selain Orang Tua Kandung Para Penggugat yaitu Mefta Wahyudi (Almarhum) ada juga beberapa saudara kandung lainnya yaitu Undtung Haryono (Almarhum) meninggal dunia pada 15 Januari 1999 lebih dulu meninggal dari Almarhum Hendro Basuki,dan Bambang Waluyo (Almarhum) meninggal dunia 8 Agustus 2005 Serta Nok Ratinah(Almarhum) meninggal 27 Oktober 2008, yang kesemuanya adalah anak dari Pasangan Suami Istri/KAKEK NENEK Para Penggugat Alm.Panut Sumodiharjo dan Almh. SUTINAH ;

Halaman 4 dari 26 halaman. Putusan Nomor 14 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung dari orang tua kandung pasangan Suami dan Istri ALM. Mefta Wahyudi/AYAH dan ALMH. ITJIH AISAH yang meninggal dunia pada 22 November 2008 ;
9. Bahwa terhadap fisik Tanah Serta Bangunan Rumah OBJEK SENGKETA setelah pemiliknya Hendro Basuki (Almarhum) Paman Para Penggugat meninggal dunia pada tanggal 04 Januari 2004 maka Saudara-Saudara kandungnya saat itu yang masih hidup ;
  1. Bambang Waluyo, dan ;
  2. NOK RATINAH, Serta ;
  3. Mefta Wahyudi (ORANG TUA KANDUNG Para Penggugat)Membuat Kesepakatan Secara Tertulis Dibawah Tangan. Adapun kesepakatan tersebut adalah: “menyerahkan atau memberikan Fisik Tanah Serta Bangunan Rumah Objek Sengketa kepada Mefta Wahyudi untuk menguasai atau memiliki ;
10. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Secara Tertulis Dibawah Tangan Antara Seluruh Ahli Waris Almarhum Hendro Basuki Pada Bulan Januari 2004, maka Orang Tua Para Penggugat Mefta Wahyudi secara hukum mendapatkan hak warisnya terhadap Fisik Serta Bangunan Rumah Yang Berdiri Diatas OBJEK SENGKETA ;
11. Bahwa dengan demikian secara dalil-dalil hukum tersebut diatas Para Penggugat selaku ahli Waris oleh sebab garis keturunan selaku anak-anak Kandung dari ALM. Mefta Wahyudi berhak secara hukum mengajukan gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Milik/SHM 642 Kelurahan Sudimara Barat yang telah beralih nama secara melawan hukum menjadi beratasnamakan Devi Margoni ;
12. Bahwa Orang Tua Para Penggugat pernah dalam keadaan sakit parah yang sudah tidak kuat berdiri sehingga berjalan dengan bantuan kursi roda dan dengan nafas bantuan oksigen saat hidupnya dikediaman tempat tinggalnya di lokasi fisik dan bangunan rumah OBJEK SENGKETA sekitar tanggal 8 Bulan November tahun 2011 didatangi seorang laki-laki yang bernama Daniel Setiawan. Dimana pada saat itu Daniel Setiawan secara lisan menyatakan ingin menyewa SHM 642 Sudimara Barat kepada Orang Tua Para Penggugat yang sedang sakit parah tersebut disaksikan dan dihadapan Dedy Setiawan selama 3 Tahun 5 Bulan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) ;
13. Bahwa beberapa hari kemudian tepatnya tanggal 10 November 2011, ternyata Daniel Setiawan mendatangi lagi Orang Tua Para Penggugat dan

Halaman 5 dari 26 halaman. Putusan Nomor 14 K/TUN/2015



terjadi kesepakatan di atas sebuah Surat Dibawah Tangan Dengan Tulisan Tangan serta Berikut Yang Diketik Yang Berjudul “Surat Perjanjian Kerjasama” antara Orang Tua Para Penggugat yang disaksikan oleh Dedy Setiawan dan Iwan S serta Sheila Rosyetti yang berisikan antara lain ;

- 13.1. Daniel Setiawan Selaku Pihak Pertama dan Selaku Debitur di Bank Pundi serta Orang tua Para Penggugat Mefta Wahyudi selaku Pihak Kedua sebagai penjamin/jaminan ;
- 13.2. Pihak Pertama memberikan biaya sewa kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) pada saat penandatanganan pada Bank Pundi dengan masa sewa selama 3,5 tahun (tiga tahun lima bulan) ;
- 13.3. Dana Pinjaman sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah), diperoleh dari pihak pertama memakai Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dan Pihak Kedua (Orang Tua Kandung Para Penggugat/Mefta Wahyudi) sebagai sewa jaminan dan Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) Juga sebagai Pinjaman Usaha Yang Diberikan Pada Bulan Januari 2011 ;
14. Bahwa pada saat setelah dibuat Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 10 November 2011, sesuai dalil yang tersebut pada poin 10 diatas Orang Tua Para Penggugat melalui Dedy Setiawan menerima uang hanya sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Daniel Setiawan ;
15. Bahwa setelah 1 (satu) hari menerima uang Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Daniel Setiawan, tepatnya tanggal 11 November 2011 Orang Tua Para Penggugat karena sebelumnya sudah sakit parah akhirnya masuk rumah sakit Bakti Asih ;
16. Bahwa 3 (tiga) hari kemudian tepatnya tanggal 13 November 2013 Daniel Setiawan mendatangi kediaman Dedy Setiawan, lalu bertemu dengan Nina Yunita disaksikan oleh Dedy Setiawan, saat itu juga Daniel Setiawan meminta SHM 642 Sudimara Barat, lalu Nina Yunita menyerahkan Sertipikat/SHM 642 Sudimara Barat lalu Daniel Setiawan memberikan uang yang untuk ke-2 (dua) kalinya kepada orang tua Para Penggugat melalui Nina Yunita. Yang pada saat itu dikatakan oleh Daniel Setiawan bahwa Pemberiannya yang Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) pertama kepada Dedy Setiawan dan yang ke-2 Rp. 88.000.000,- (Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah) melalui Nina Yunita adalah bagian dari Pembayaran Sewa Sertipikat yang Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) **UNTUK MASA WAKTU SEWA SERTIPIKAT SELAMA 3 TAHUN 5 BULAN**, maka



atas perintah Orang Tua Para Penggugat yang sedang butuh biaya pengobatan dan perawatan karena sakit parah, juga karena rasa sayang Para Penggugat selaku anak terhadap orang tuanya serta saat itu Orang Tua Para Penggugat menyatakan kepada Para Penggugat bahwa ia ingin cepat sembuh, untuk itu Nina Yunita dan Dedy Setiawan menerima uang pemberian Daniel Setiawan ;

17. Bahwa sejak saat Daniel Setiawan memberikan uang yang ke-2 (dua) kalinya kepada Nina Yunita pada 13 November 2011 yang disaksikan Dedy Setiawan, maka saudara Daniel Setiawan tidak pernah muncul lagi dan tidak memberikan kabar apapun kepada Para Penggugat ;
18. Bahwa Para Penggugat sekitar tahun 2012 pernah mencari alamat Daniel Setiawan di daerah Gandaria Selatan, Kebayoran Baru Jakarta Selatan dan ingin bertemu menanyakan tentang PINJAMAN/SEWA SERTIPIKAT/SHM 642 Sudimara Barat atas Nama Hendro Basuki selaku Paman Para Penggugat, akan tetapi Para Penggugat tidak dapat menemuinya, dan Ketua RT.006/007 tempat tinggal Daniel Setiawan mengatakan bahwa Daniel Setiawan hanya mengontrak rumah dan sudah pindah dari lingkungan tersebut ;
19. Bahwa sekitar Bulan Juli 2013 Dedy Setiawan dan Deni Setiaji pernah kedatangan orang yang mengaku bernama Devi Margoni dan mengatakan dia adalah pemenang lelang dari Bank Pundi atas Dasar Pinjaman Kredit yang diajukan oleh Daniel Setiawan atas tanah berikut rumah yang Dedy Setiawan dan Deni Setiaji hidup serta berdomisili/ bertempat tinggal ;
20. Bahwa pada bulan Juli itu juga tahun 2013 Dedy Setiawan dan Deni Setiaji kedatangan seorang yang mengaku bernama Hendri Kesuma sebagai kuasa dari Devi Margoni, tanpa menunjukkan identitas nama maupun selaku kuasa dari Devi Margoni, Sdr. Hendri Kesuma mengatakan akan mengeksekusi rumah dan akan memberikan uang kerohiman sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) asalkan Dedy Setiawan Dan Deni Setiaji meninggalkan Rumah Dan Bangunan tempat tinggal diatas objek tanah Objek Sengketa ;
21. Bahwa pernah beberapa kali pada bulan Agustus 2013 Sdr. Hendri Kesuma dengan beberapa orang kawannya mendatangi Dedy Setiawan dan Deni Setiaji pada malam hari serta tengah malam, agar Dedy Setiawan dan Deni Setiaji pergi meninggalkan tanah dan rumah atau fisik OBJEK SENGKETA ;



22. Bahwa akhirnya Nina Yunita melaporkan peristiwa SEWA SERTIPIKAT serta semua yang terjadi termasuk teror mental kepada Para Penggugat oleh orang-orang utusan Devi Margoni ke Kepolisian POLRES TANGERANG pada tanggal 22 Agustus 2013 ;
23. Bahwa Para Penggugat mendapatkan informasi bahwa debitur atas pinjaman ke Bank Pundi Indonesia pada tahun 2011 bukanlah atas nama Daniel Setiawan akan tetapi oleh Paman kami yang bernama Hendro Basuki Yang Sudah Meninggal Pada Tahun 2004 melalui surat kuasa kepada Daniel Setiawan yang mempunyai istri Arinai Mulyawati (Padahal Yang Sebenarnya: Paman Kami Selama Hidupnya Belum Pernah Menikah), untuk itu kami melacak kebenaran info tersebut serta kami dapatkan informasi dari berbagai sumber, bahwa ;
  - 23.1. Daniel Setiawan telah melakukan proses pengajuan kredit pada 2011 dengan menggunakan identitas Hendro Basuki dan Istrinya Arinai Mulyawati dengan menggunakan Kartu Keluarga Nomor 3671061205090001 ;
  - 23.2. Kartu Tanda Penduduk/ KTP Dengan NIK : 3671061005590003 atas nama Hendro Basuki ;
  - 23.3. Kartu Tanda Penduduk/ KTP Dengan NIK : 3671065702610004 atas nama ARINI MULYAWATI ;
24. Bahwa selain dapat dipastikan oleh Para Penggugat seluruh Identitas sebagai syarat Proses Pengajuan Kredit kepada Bank Pundi Indonesia adalah palsu juga telah dikuatkan secara tertulis oleh camat kecamatan ciledug serta polres kota tangerang yang menerangkan antara lain ;
  - 24.1. Data Kartu Keluarga Dengan Nomor NIK: 3671061205090001, Tercatat Dalam Data Base Atas Nama Kepala Keluarga Neider Hastrie (Bukan Hendro Basuki) ;
  - 24.2. Data Kartu Tanda Penduduk Dengan Nomor NIK: 3671061005590003 atas nama Rohili (Bukan Hendro Basuki) ;
  - 24.3. Data Kartu Tanda Penduduk Dengan Nomor NIK: 3671065702610004 Tidak Ada Dalam Data Base Kecamatan Ciledug (Tidak atas nama Arinai Mulyawati) ;
25. Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas peralihan/pendaftaran hak atas tanah tertanggal 12 Juli 2013 terhadap Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 642 Kelurahan Sudimara Barat Atas Nama/kepada Devi Margoni, Gambar Situasi Nomor 1819



Tertanggal 07 Maret 1997, Seluas 220 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang, tidak di dasari alasan yang jelas dan akurat adalah perbuatan yang merugikan para Penggugat dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama azas kecermatan sehingga telah memenuhi pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

26. Bahwa Tergugat menurut Para Penggugat telah melakukan pelanggaran yang tercantum pada Undang-Undang Republik Indonesia/UU RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria pada pasal 19 Tentang Pendaftaran Tanah dalam ayat (1) menyatakan, bahwa: ketentuan lebih lanjut tentang pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah, yaitu dalam hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 2; Dimana di dalam pasal 2 dimaksud terdapat asas-asas pendaftaran tanah, yaitu **Asas Aman**; bahwa Pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara lebih **teliti dan cermat**, sehingga hasilnya akan dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, maka secara materiil atau substansi sesuatu pekerjaan atau tindakan yang tidak teliti dan tidak cermat tidaklah mungkin dapat bekerja secara akuntabilitas tentulah akan berakhir dengan keadaan rasa tidak aman yang akan menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum serta cacatnya peralihan hak terhadap sertipikat dan pihak yang telah memperoleh hak secara tidak teliti dan tidak cermat (Tidak Berkepastian Hukum) akan kesulitan untuk dapat menguasai fisik karena tentunya akan terhalang ataupun dihalangi oleh yang menguasai fisik atau pemilik sah atau ahli waris yang sah yang merasa haknya akan diusik atau dikuasai orang lain atau pihak lain tanpa alas hak yang sah ;
27. Bahwa selain Tergugat melakukan Pelanggaran UU RI No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria pada pasal 19 Tentang Pendaftaran Tanah dalam ayat (1), Tergugat juga secara nyata dan berdasarkan fakta tidak berpedoman dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, terbukti ;



28. Bahwa Tergugat melakukan penerbitan balik nama Objek Sengketa meninggalkan asas **akuntabilitas** karena setiap kegiatan Penyelenggara Negara membuat suatu keputusan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara, bukan terhadap penyelenggara lainnya dalam hal ini KPKNL Tangerang, terbukti ternyata Masyarakat atau rakyat dalam hal ini Para Penggugat mengalami kerugian sebagai ahli waris sah ALM. Mefta Wahyudi yang nyaris kehilangan haknya atas harta yang mestinya turun atau dimiliki oleh Para Penggugat secara waris ;
29. Bahwa Tergugat melakukan penerbitan balik nama Objek Sengketa dari Hendro Basuki (Almarhum) tidak memperdulikan **asas keterbukaan serta asas Profesionalitas**, yakni asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi yang mestinya menjadi bagian dari salah satunya Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik yang harus dimiliki dan diteladani oleh Tergugat, terbukti apabila bekerja secara Keterbukaan dan Profesional tentunya Tergugat akan cermat serta hati-hati, Tergugat melakukan konfirmasi terhadap risalah lelang, yang didalam risalah lelang tentunya **ada keterangan Lelang Tidak Dihadiri Debitur** dalam hal ini Hendro Basuki, dan mestinya Tergugat dalam rangka kehati-hatiannya dan kecermatan sebelum mencoret atau menghilangkan nama Pemilik Asal pada sebuah Sertipikat Hak Milik yang bersifat final sehingga menerbitkan kepemilikan baru kepada atas nama orang lain selaku pemilik baru, dan selanjutnya dalam rangka profesionalitas (cermat dan teliti) apabila Tergugat mau berlaku teliti dan cermat dengan menanyakan tentang keberadaan Hendro Basuki yang akan dihilangkan hak atas bukti kepemilikannya yang tertinggi atas tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor 642 Kelurahan Sudimara Barat kepada Camat Kecamatan Ciledug sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah/PPAT yang sering berhubungan dengan Tergugat karena mitra kerja Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka dipastikan Tergugat akan mendapatkan Keterangan Tentang Rekayasa Atas Identitas atau figure Hendro Basuki sesuai arsip atau database yang ada pada Kecamatan Ciledug, bahkan pada penyelenggara negara tingkat Kelurahan akan didapat keterangan bahwa Hendro Basuki yang beratasnamakan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 642/ SHM Kelurahan Sudimara Barat yang dimintakan balik namanya kepada Devi



Margoni pada tahun 12-07-2013 berdasarkan Risalah Lelang tanggal 26-06-2013 telah meninggal dunia pada tahun 2004 ;

30. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum pada Posita tersebut di atas menjadikan gugatan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak atas tanah tertanggal 12 Juli 2013 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 642 Kelurahan Sudimara Barat yang semula atas nama Hendro Basuki kepada Devi Margoni, Gambar Situasi Nomor 1819 Tertanggal 07 Maret 1997, Seluas 220 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang mengandung cacat hukum karena diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

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

1. Menyatakan Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk Seluruhnya ;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak atas tanah tertanggal 12 Juli 2013 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 642 Kelurahan Sudimara Barat yang semula atas nama Hendro Basuki kepada Devi Margoni, Gambar Situasi Nomor 1819 Tertanggal 07 Maret 1997, Seluas 220 M2 (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang ;
3. Mewajibkan TERGUGAT Untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atas Pencatatan Pendaftaran Peralihan hak atas tanah tertanggal 12 Juli 2013 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 642 Kelurahan Sudimara Barat yang semula atas nama Hendro Basuki kepada Devi Margoni, Gambar Situasi Nomor 1819 Tertanggal 07 Maret 1997, Seluas 220 M2 (Dua Ratus Dua



Puluh Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Sudimara Barat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang ;

4. Menghukum TERGUGAT Membayar Seluruh Biaya Perkara Yang Timbul ;  
Atau apabila Majelis Hakim Berpendapat Lain, Mohon Ex Aequo Et Bono;

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

**1. GUGATAN KADALUARSA ;**

- a. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat pada Angka 4 Halaman 3, seolah-olah baru mengetahui mengenai Lelang dari Surat Tergugat tanggal 19 November 2013 No.9119/600.13-36.71/XI/2013 Perihal Penjelasan tentang Informasi Status Tanah ;
- b. Bahwa surat Tergugat tersebut di atas hanyalah surat pemberitahuan dan informasi, bukan merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara sehingga tidak dapat dijadikan dasar dan acuan untuk mengajukan gugatan, karena faktanya Penggugat mengakui sendiri sebagaimana tertulis dalam gugatan Penggugat Angka 19 Halaman 8 yang mendalilkan **“Bahwa sekitar bulan Juli 2013 DEDY SETIAWAN dan DENI SETIAJI pernah kedatangan orang yang mengaku bernama DEVI MARGONI dan mengatakan dia adalah pemenang lelang dari Bank Pundi atas Dasar Pinjaman Kredit.....”** dengan demikian sebenarnya Penggugat sudah mengetahui mengenai lelang tersebut sejak Bulan Juli 2013 bukan mengetahui dari Tergugat ;
- c. Bahwa dengan demikian tenggang waktu sejak diketahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tersebut sejak Bulan Juli 2013 dan apabila dihitung sampai dengan gugatan ini didaftarkan Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara maka telah melampaui 90 (Sembilan puluh) hari ;
- d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.41.K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 yang menyatakan **“Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistik sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha tersebut”** ;



- e. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada angka V TENGGANG WAKTU (Pasal 55) Point 3 dinyatakan "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui tentang adanya Keputusan tersebut" ;
- f. Bahwa gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari dan telah menyimpang dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No.51 Tahun 2009, untuk itu Tergugat mohon agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

## 2. KEWENANGAN ABSOLUT ;

- a. Bahwa pada dasarnya, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Pencatatan Lelang pada Sertipikat Hak Milik No.642/Sudimara Barat berdasarkan Risalah Lelang No.117/2013 tanggal 20 Juni 2013 ;
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No.51 Tahun 2009, menyatakan :  
*"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya **Keputusan Tata Usaha Negara**, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."* ;
- c. Bahwa pada Pasal 2 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 yang berbunyi :  
*"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini :*
  - a) *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan Hukum Perdata ;*
  - b) *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum ;*



- c) Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d) Keputusan tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau Peraturan Perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana ;
- e) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pencatatan Lelang pada objek a quo bukanlah termasuk ke dalam Keputusan Tata Usaha Negara karena termasuk dalam perbuatan Hukum Perdata ;
- e. Bahwa oleh karena itu, gugatan ini seharusnya diajukan pada Pengadilan Negeri bukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang digugat oleh Penggugat adalah Pencatatan Lelangnya bukan Objek A quo yang diterbitkan oleh Tergugat ;
- f. Bahwa atas dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat ;

### 3. GUGATAN *ERROR IN PERSONA* ;

- 1. Bahwa Gugatan Penggugat pada intinya lebih menitik beratkan pada pencatatan peralihan berdasarkan Risalah Lelang, Penggugat seolah-olah tidak menghiraukan mengenai proses terjadinya lelang dan terbitnya Risalah Lelang Nomor 117/2013 yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tangerang terhadap Sertipikat objek a quo yang beralih kepada Devi Margoni berdasarkan Proses Lelang tanggal 20 Juni 2013, sedangkan apabila dicermati substansi dari gugatan Penggugat adalah mengenai peristiwa hukum Pelelangan ;
- 2. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat adalah salah alamat, seharusnya Penggugat menggugat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang dengan dikeluarkannya Risalah Lelang No.117/2013 tanggal 20 Juni 2013, karena Tergugat hanyalah mencatatkan hasil lelang tersebut pada Buku Tanah sesuai Risalah Lelang ;

Dengan demikian dalam perkara ini seharusnya Tergugat bukan sebagai pihak yang digugat, karena kapasitas Tergugat hanya mencatatkan peralihan berdasarkan Risalah Lelang No.117/2013 tanggal 20 Juni 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang;



Sehubungan dengan hal tersebut di atas mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan ini tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 47/G/2013/PTUN.SRG, Tanggal 27 Februari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima ;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.274.000,00 (Dua Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Rupiah)

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 118/B/2014/PT.TUN.JKT, Tanggal 3 September 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Para Penggugat pada Tanggal 02 Oktober 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Para Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 06 Oktober 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 47/G/2013/PTUN.SRG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut disertai dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 06 Oktober 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada Tanggal 07 Oktober 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi, namun Termohon Kasasi tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi);

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:

**Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta adalah melanggar hukum atau tidak menerapkan hukum dengan semestinya.** Adapun dalil hukum Pemohon atau Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. “ Menimbang..... putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 27 Pebruari 2014 Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG yang dimohonkan banding, ternyata tidak ada bukti baru”;

**( Mohon Yang Majelis Hakim Yang Mulia periksa Surat Putusan NO. 118/B/2014/ PT.TUN.JKT halaman 5 ) ;**

**Bahwa pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut adalah pertimbangan hukum yang salah karena menyebutkan bukti baru atau novum , karena novum tersebut menurut hukum acara hanyalah untuk Perkara Pada Tingkat Kasasi Peninjauan kembali / request civil atau herziening;**

2. Menghukum para Penggugat/ para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000 ( Dua ratus lima puluh ribu rupiah ) ;

**Bahwa pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut diatas adalah pertimbangan hukum yang salah karena bertentangan dengan pertimbangan hukumnya sendiri pada halaman 5 surat putusan..... “ Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut beralasan hukum untuk dikuatkan “;**

**Sedangkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada amar putusannya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tanggal 27 Pebruari 2014 Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG menyatakan :**

**“ 2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 274.000,00 ( Dua Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Rupiah ) “;**

**( Mohon Majelis Hakim Kasasi Yang Mulia periksa )**

- A. Bahwa pada prinsipnya dikuatkannya pertimbangan-pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanpa membuat pertimbangan – pertimbangan hukumnya sendiri melalui Putusan NO.118/B/2014/ PT.TUN.JKT terhadap amar putusan pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG **adalah sangat menyalahi hukum dan terkesan asal-asalan serta tidak menghargai upaya hukum para pencari keadilan dalam hal ini upaya Pembanding/Para Penggugat sekarang Pemohon Kasasi ;**



Adapun dalil-dalail hukum pemohon kasasi adalah terhadap bunyi putusan nomor 118/B/2014/ PT.TUN.JKT yang menguatkan putusan pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN-SRG yang sangat penting untuk dipertimbangkan sendiri oleh Hakim Yang Mulia Kasasi adalah pertimbangan-pertimbangan hukum yang menyimpang , antara lain :

1. Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara tidak amanah terhadap kewajiban yang diamanahkan undang - undang bahwa Hakim Tata Usaha Negara harus berperan ( artinya tidak pasif seperti hakim tinggi perdata pada peradilan umum ) karena dalam mengambil putusannya haruslah didasarkan tidak melulu hanya melalui bukti formil akan tetapi juga mengungkap kebenaran materiil ( azas hukum pidana ). Apabila Majelis Hakim Tinggi mau aktif melakukan amanah history sejarah pembentukan undang - undang no. 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang No. 51 Tahun 2009 pastilah akan menemukan benang merah terkait dengan penanganan perkara a quo apabila dilakukan dengan cara transparansi, tegas dan berani serta objektif memeriksa yang disebutkan pada perkara a quo dengan bukti – bukti yang ada, baik yang didalilkan oleh Pembanding/ Penggugat saat ini Pemohon Kasasi dan juga Tergugat / Terbanding / Termohon Kasasi ; contoh memadukan antara fakta alat bukti Surat- Surat serta dalil hukum, contoh; Surat Keterangan Kematian Almarhum Hendro Basuki dari Kep. Desa yang Diketahui Camat adalah Tercatat Pada Tahun 2004 dan Surat Keterangan dari penyelenggara Negara Camat Ciledug Kota Tangerang dan Penyidik Polres Kota Tangerang bahwa KTP, Kartu Keluarga termasuk Istri dari Hendro Basuki Tidak terdapat pada Register Kecamatan Ciledug Kota Tangerang serta Dalil hukum dari Termohon Kasasi dahulu Tergugat BAHWA HENDRO BASUKI YANG MENINGGAL PADA 4 JANUARI 2004 ( BANGKIT DARI KUBUR ) MENGHADAP NOTARIS DALAM RANGKA PINJAMAN KREDIT KEPADA BANK PUNDI PADA TAHUN 2011 ? MOHON MAJELIS HAKIM AGUNG PERIKSA BUKTI PENGGUGAT P-4, P-5, P-19, P-20 DAN P-24 SERTA BUKTI TERGUGAT T-20 yang kesemua bukti ini menunjukkan secara fakta dan keterangan hukum bahwa Hendro Basuki sudah meninggal pada tahun 2004



manalah mungkin Alm. Hendro Basuki ( Bukti Tergugat - 20 ) dapat menghadap sebagai orang mati ke hadapan notaris pada tahun 2011 serta fakta hukum surat keterangan Camat dan kecamatan Ciledug dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Dari Polres Metro Kota Tangerang sebagai aparat pemerintah dari institusi yang sah yang sah ( Camat Kecamatan dan Penyidik dari Polri ) terlebih lagi kesalahan Yudec Facti PTUN Serang diulangi lagi oleh Pengadilan Tinggi Tata Tata Usaha Negara Jakarta terbukti Pengadilan Tinggi Tata Tata Usaha Negara Jakarta melalui putusan NO.118/B/2014/ PT.TUN.JKT karena tidak mempertimbangkan tentang telah matinya Hendro Basuki pada tahun 2004 bukti P-4 dan P-5 yang pastinya terkait dengan figure palsu yang terbukti dengan bukti P- 19 dan P-20 , Jo. Bukti Termohon Kasasi / dahulu Tergugat P-20;

2. Bahwa untuk itu seharusnya Majelis Hakim Tinggi TUN mempertimbangkan tentang bukti kematian Hendro Basuki dan ALM. Basuki selama hidupnya tidak pernah menikah ( P- 4 dan P- 5 ) yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Kewedanan Kecamatan Kewedanan, Kabupaten Magetan yang sangat sesuai dengan bukti surat SP2HP yang dikeluarkan oleh Polri selaku instansi eksekutif penyelenggara Negara / Kepolisian Resort Metro Tangerang Kota demi kebenaran materiil sebagai alat bukti yang mereka keluarkan termasuk terhadap Alat bukti Pemohon Kasasi Juncto alat bukti yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Negara lainnya CAMAT Kawedanan- Magetan, KEPALA KELURAHAN Kawedanan- Magetan , Camat Kecamatan Ciledug Kota Tangerang , serta KEPALA KUA Cimanggis DEPOK ( Bukti Pemohon Kasasi dahulu Bukti P- 19 dan P-20 ). Dengan kata lain alat bukti yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pemohon banding hanya diterima dan dijadikan catatan saja oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta;
3. **MOHON MAJELIS HAKIM AGUNG YANG MULIA DAPAT MEMERIKSA BUKTI- BUKTI YANG DINAYATAKAN DAN TELAH DISAMPAIKAN OLEH PEMOHON KASASI DAHULU PENGGUGAT DAN TELAH DITERIMA OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA,**



**YAKNI BUKTI HUKUM PEMOHON KASASI P- 4. P-5, P-19 DAN P-20 YANG DIHUBUNGAN DENGAN BUKTI T-20/ BUKTI TERGUGAT 20 / BUKTI TERBANDING SEKARANG BUKTI TERMOHON KASASI;**

4. Fakta hukum kebenaran materiil ( mohon Majelis Hakim Yang Mulia Kasasi Mahkamah Agung periksa putusan ) tentang telah dipanggilnya secara patut terhadap pihak yang berkepentingan yakni devi margoni sebanyak 4 ( empat ) kali, akan tetapi tidak mengindahkan serta tidak pernah hadir ?

C. Bahwa tentang pertimbangan hukum Tentang seharusnya perkara dibuktikan dahulu berdasarkan hukum pidana melalui Peradilan Umum yang menjadi pertimbangan yudec facti dan dikuatkan oleh amar putusan pengadilan tinggi tata usaha Negara Jakarta 118/B/2014/ PT.TUN.JKT Jo perkara nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG ) yang terdapat pada halaman 33 dan halaman 34 :

“ ....oleh karena untuk menilai keabsahan pencatatan peralihan hak atas tanah sertipikat objek sengketa a quo pada tahapan yang telah berkembang sebagaimana telah terjadi kini, dengan sendirinya harus dimulai dengan menilai keabsahan pada persetujuan Hendro Basuki atas perjanjian Kredit yang dilakukan Daniel Setiawan dengan PT. Bank Pundi Indonesia Tbk., serta Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh Daniel Setiawan dengan PT. Bank Pundi Indonesia , Tbk. Itu sendiri, yang merupakan tahap awal yang mana kewenangannya merupakan bagian dari kompetensi absolut peradilan umum. Demikian pula halnya terhadap dugaan- dugaan pemalsuan dokumen dalam pembuatan akta otentik yang dilakukan oleh Daniel Setiawan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat tanda penerimaan Laporan / Pengaduan Nomor LP/ B/ 715/ VIII/ 2013/ PMJ/ Restro Tangerang Kota tanggal 22 Agustus 2013 atas nama pelapor Ninan Yunita ( vide Bukti P-18 ), Surat dari Camat Ciledug kepada Kepala Kepolisian Resort Metro Tangerang Kota Cq. Kasat Reskrim Nomor : 474 .13/ 907-TAPEM tanggal 22 Nopember 2013 Perihal : Pengecekan Data KK/ KTP atas nama Lepala Keluarga Neider Hastri ( vide Bukti P-19 ), Surat Kasat Reskrim u.b. Wakasat atas nama Kepala Kepolisian Resort Metro Tangerang Kota kepada Ninan Yunita nomor B/ 316/ XII/ 2013/ Restro. Tng. Kota tanggal 29 Nopember 2013 perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan ( SP2 HP ) ke -2 ( dua )



( vide Bukti P-20 ), surat Kasat Reskrim u.b Wakasat atas nama Kepala Kepolisian Resort Metro Tangerang Kota yang ditujukan kepada Nina Yunita Nomor B/ 17/ I/ 2014/ Restro. Tng Kota tanggal 18 Januari 2014 Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2 HP) ke -3 ( vide Bukti P-24), maka hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu berdasarkan pidana melalui putusan Peradilan Umum yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga nantinya dapat dijadikan bahan pertimbangan hukum dalam menilai ada tidaknya unsur pelanggaran hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa *a quo* ;

Menimbang , bahwa apabila kemudian terbukti terjadinya pelanggaran hukum baik secara perdata ataupun pidana berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga pada tahap selanjutnya setelah dapat ditetapkan subjek hukum yang berhak dalam sertipikat milik objek sengketa *a quo* , maka ruang lingkup pengujian keabsahan ( legalitas ) sertipikat hak milik objek sengketa *a quo* menjadi relevan dengan kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara ( vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 93 K/TUN/ 1996 tanggal 24 Februari 1998, 22/ TUN/ 1998 tanggal 27 Juli 2001, 16K/ TUN/ 2000 tanggal 28 Februari 2001) ;

Menimbang , bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas , Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang karena jabatannya ( *ambtsvalve*) menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* ,.... “;

1. Bahwa atas pertimbangan – pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Perkara yang telah dikuatkan oleh amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta 118/B/2014/ PT.TUN.JKT Jo Perkara Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG ) yang terdapat pada halaman 33 dan halaman 34 **tentang pertimbangan hukum Tentang seharusnya perkara dibuktikan dahulu berdasarkan hukum pidana melalui Peradilan Umum** adalah jelas salah dan menyesatkan karena bertentangan dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956 yang isi dari perma dimaksud adalah justru perkara pidana ditangguhkan atau bahkan dihentikan apabila dianggap tidak diperlukan lagi ;  
“ Menimbang bahwa oleh karena dalam peraturan Acara Pengadilan yang sekarang berlaku di Indonesia tiada peraturan mengenai



hubungan antara pengadilan perdata dan pengadilan pidana dalam hal ini ada nampak keragu-raguan;

Menimbang bahwa untuk menghilangkan keragu-raguan ini Mahkamah Agung menganggap perlu, dengan mempergunakan kekuasaan yang diberikan kepadanya pada Pasal 131 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia, mengadakan peraturan sebagai berikut :

#### Pasal 1

Apabila dalam pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat dipertangguhkan untuk menunggu suatu putusan pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu;

#### Pasal 2

Pertangguhan pemeriksaan perkara pidana, ini dapat sewaktu-waktu dihentikan, apabila dianggap tidak perlu lagi. “;

2. Selain bertentangan dengan Perma No. 1 Tahun 1956 tersebut diatas, juga bertentangan dengan logika hukum yang berdasarkan dalil hukum serta fakta hukum ;

- Bagaimana apabila perkara pidana tersebut dihentikan karena pelaku atau subjek hukum / Tersangka para pelaku dan atau Daniel Setiawan meninggal dunia ?
- Bagaimana apabila pelaku Daniel Setiawan dan figure Hendro Hasuki ( Hendri Basuki palsu ) tertangkap akan tetapi telah terbentur pasal 78 KUHP tentang perkara pidana yang daluarsa;
- Bagaimana apabila pihak penyidik polri tidak dapat menangkapnya ?
- **Sehingga timbul pertanyaan hukum dari pencari keadilan , apakah apabila perkara pidana tersebut dihentikan karena pelaku atau subjek hukum meninggal dunia atau sehubungan perkara daluarsa atau Pihak Penyidik tidak dapat menangkap para pelaku berakibat sahnya suatu perbuatan hukum ? Menjadikan perkara yang diawali dengan perbuatan tindak kejahatan, melalui penandatanganan oleh orang yang bukan haknya ( pemalsuan, penipuan jo. Penggelapan ) menjadi sah secara hukum ? DAN SAH UNTUK DIEKSEKUSI ?;**

3. Mengenai Pengadilan Tata Tinggi Usaha Negara Jakarta atas perkara nomor 118/B/2014/ PT.TUN.JKT yang menguatkan putusan



pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN-SRG dengan menyatakan :

“bahwa apabila kemudian terbukti terjadinya pelanggaran hukum baik secara perdata ataupun pidana berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga pada tahap selanjutnya setelah dapat ditetapkan subjek hukum yang berhak dalam sertipikat milik objek sengketa a quo..... “ ;

- 3.1. Bahwa gugatan yang diajukan Termohon Kasasi dahulu Pemanding / Penggugat adalah mempunyai masa batas waktu pengajuan yakni 90 ( sembilan puluh) hari sejak putusan dikeluarkan oleh pejabat tata usaha Negara sesuai Undang-undang RI. No. 51 Tahun 2009 Jo. UU. Jo. UU. RI. No 9 Tahun 2004 Jo. No. 5 Tahun 1986.Tentang Peradilan.TataUsaha Negara, serta ;
- 3.2. Gugatan perkara a quo adalah bukan mengenai kepemilikan akan tetapi proses penerbitan yang diawali dengan akte cacat hukum yaitu yang berhubungan ( Terungkap pada saat persidangan dari bukti T- 20 yakni dari bukti pembuktian yang disampaikan atau diberikan sendiri oleh Termohon/ Tergugat / Terbanding ) dengan bukti Pemohon Kasasi P-4 dan P-5 serta bukti Termohon Kasasi T-20 selanjutnya bukti P- 19 dan P-20 yang dikeluarkan oleh instansi Negara / Pemerintahan yang sah Camat,Lurah serta Penyidik Polri ( **Mohon Yang Mulia Hakim Agung Periksa Bukti- Bukti Dokumen Perkara** );
- 3.3. Bukankah gugatan a quo pada Peradilan Tata Usaha Negara juga adalah bagian dari hukum keperdataan yang husus untuk pembatalan pencatatan terhadap objek Tata Usaha Negara?;

## II. **BUNYI AMAR PUTUSAN KENYATAANNYA BERTENTANGAN DENGAN BUNYI AMAR PUTUSAN YANG DIKUATKANNYA.**

1. Bunyi amar putusan yang dikuatkan Mengenai Bunyi pertimbangan putusan amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta 118/B/2014/ PT.TUN.JKT yang menguatkan putusan pada perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG ;  
“ Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut dikuatkan maka pihak Penggugat/ Pemanding adalah pihak yang dinyatakan kalah dalam sengketa ini“;



2. Adapun putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG yang dikuatkan tersebut pada halaman 35 alinea ke- 3 berbunyi;

... “ Bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas , Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang karena jabatannya ( ambtsvalve) menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo ,...”;

“ Dan vide Memori Banding Termohon kasasi / dahulu Terbanding“ ;

**Ketua Majelis Hakim pada perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG setelah membacakan putusan, berlaku seperti orang awam hukum kebanyakan / bukan orang dewasa dengan jabatan hakim dengan menyatakan : ...” jadi putusan ini seri atau draw kalau istilah pertandingan, tidak ada yang kalah tidak ada yang menang “ entah bertujuan apa kalimat atau kata-kata hakim tersebut. ...”;**

Maka putusan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta 118/B/2014/ PT.TUN.JKT pada kenyataannya bertentangan atau bukan menguatkan putusan pada bunyi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG;

Karena kenyataannya bunyi putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta 118/B/2014/ PT.TUN.JKT pada halaman 6 alinea pertama ( mohon Majelis Hakim Agung Periksa ) adalah : “ Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut dikuatkan maka pihak Penggugat/ Pemanding adalah pihak yang dinyatakan kalah dalam sengketa ini ,... “. **Padahal terbukti putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG.tidak ada menyatakan kalah melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang mengadili perkara a quo ;**

**III. TENTANG AZAS- AZAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK, ASAS AMAN SERTA TELITI DAN CERMAT SERTA TENTANG PENYELENGGARA YANG BERSIH BEBAS KKN SERTA ASAS AKUNTABILITAS, PROFESIONALITAS, DAN KETERBUKAAN YANG DILANGGAR OLEH TERMOHON KASASI/ TERBANDING/**



**DAHULU TERGUGAT YANG TIDAK DIPERTIMBANGKAN YUDECT FACTI PADA TINGKAT PERTAMA;**

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Sama Dengan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Yakni Tidak Mempertimbangkan Tentang Asas- Asas Umum Pemerintahan Yang Baik/ UU. RI. No. 9 Tahun 2004. Tentang Perubahan atas Undang Undang RI. No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Dan Asas Aman Serta Teliti Dan Cermat/ UU. RI. No. 24 Tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah Serta Tentang Asas Penyelenggara Yang Bersih Bebas Korupsi, kolusi dan Nepotisme / UU. RI No. 28 Tahun 1999 Serta Asas Akuntabilitas, Profesionalitas, Dan Keterbukaan Yang Didalilkan Oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Pemanding Vide Putusan Yudec Facti Halaman 13,14 Dan 15 Pada Nomor 25, 26 27,28 Dan 29;

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta 118/B/2014/ PT.TUN.JKT angka III ( romawi tiga ) memori Kasasi ini sama dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 47 / G/ 2013/ PTUN- SRG;

1. Tidak memeriksa dan tidak menguji tentang asas pemerintahan yang baik dan asas aman serta teliti dan cermat , hanya menerima begitu saja **walau putusan yudect facti bertentangan dengan Perma;**
2. Menyatakan menguatkan seluruhnya putusan yudect facti padahal kenyataannya bertentangan dengan putusan yudect facti pada tingkat pertama Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;
3. Bertentangan dengan Perma nomor 1 Tahun 1956 dan bertentangan dengan Undang- undang RI. No. 51 Tahun 2009 Jo. UU. RI. No. 5 Tahun 1986., dan menyalahi hukum acara perdata berdasarkan Hir/Rbg ;

**PERTIMBANGAN HUKUM**

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa diterbitkan bersumber dari Akte Peralihan Hak atas tanah dan Peradilan Tata Usaha Negara tidak mempunyai wewenang menilai keabsahan Akte Peralihan hak atas tanah;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004”;

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

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

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NINA YUNITA, 2. DEDY SETIAWAN, 3. DENI SETIAJI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2015, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H.,C.N dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota

Halaman 25 dari 26 halaman. Putusan Nomor 14 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP.S.H.,M.Hum, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

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

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

Ketua Majelis,

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

## Biaya-biaya

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

Panitera Pengganti,

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

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

ASHADI, SH  
NIP : 220 000 754