



PUTUSAN

Nomor 342 K/TUN/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SURYA ABBAS SYAUTA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Cideng Timur Nomor 69 RT/RW. 004/004, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

- 1 Prof. Dr. Suhandi Cahaya, SH.,MH.,MBA.
- 2 Chairijah, SH.,MH.,PhD
- 3 Violen Helen Pirsouw, SH.
- 4 Violita Nanci Pirsouw, SH.
- 5 Michael Kanta German SA, SH.

Para Advokat dan Para Asisten Advokat, berkantor pada *Law Office SUHANDI CAHAYA & PARTNERS*, beralamat di Jalan Gajahmada Nomor 10 Lt. 2, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2014;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat II Intervensi;

melawan:

TITIN MARSITIN, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Villa Dago Blok A Nomor 111, RT. 01/20, Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan, pekerjaan Karyawan Swasta, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

- 1 D. Sastrawijaya, SH.;
- 2 H. Nugraha Abdulkadir, SH.,MH.;
- 3 H. Rusnadi, SH.,MH.;

Para Advokat, beralamat pada *Law Firm Rusnadi, S.H.,M.H. & Partners*, Jalan Lapangan Bola Nomor 5 D, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11530, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2014;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

D a n:



KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG,
tempat kedudukan di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang
15720, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

- 1 Victor Simanjuntak, SH.,MH., Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara
Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang,
- 2 Sumarkan, SH., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang,
- 3 Darman Satia H.S, SH., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan
pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang,
- 4 Mamat Rahmat, Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Tangerang,
- 5 Jainal, SH., Staf Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Tangerang,
- 6 Amin, SH., Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Tangerang,

Kesemuanya memilih alamat Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang di
Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang 15720, baik bersama-
sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor 238/SK.36.03/11/2013 tanggal 20 Februari 2013;

Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah:

Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur
tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya
Abbas Syauta;

Dasar gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 4 Oktober 2007 Penggugat membeli sebidang tanah seluas lebih kurang (+/-) 1.850 m² (seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yaitu sebagian dari tanah bekas milik adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang dari Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari para ahli waris Almarhum H.M. Yasin, dengan batas-batas:
Utara : Tanah Perumahan Villa Dago;
Timur : Tanah Perumahan Villa Dago;
Selatan : Tanah Jalan;
Barat : Tanah Andreas Winata;
2. Bahwa jual beli tersebut pada butir 1 di atas dilaksanakan dihadapan Drs. H. Achmad Taufik, M.Si. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang, sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 1417/Kec.Pamulang/2007 tanggal 4 Oktober 2007. Dengan demikian jual beli tersebut dilaksanakan sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut pada butir 1 di atas;
3. Bahwa pada tanggal 29 November 2007 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran dalam rangka pengajuan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat), sebagaimana termuat dalam Tanda Terima Berkas Permohonan yang diterbitkan oleh Tergugat. Hingga beberapa tahun permohonan pengukuran yang Penggugat ajukan tersebut tidak ada jawabannya maupun pelaksanaannya dari pihak Tergugat, oleh karenanya melalui Surat tanggal 1 November 2012 Penggugat mempertanyakan kepada Tergugat tentang tindak lanjut dari permohonan pengukuran yang sudah Penggugat ajukan sejak tanggal 29 November 2007;
4. Bahwa pada tanggal 13 November 2012 Penggugat datang ke kantor Tergugat untuk memenuhi undangan Tergugat, sesuai surat Tergugat Nomor 1641/3603/-100/XI/2012 tertanggal 13 November 2012. Oleh pihak Tergugat (Kasi/Kepala Seksi Pengukuran) dijelaskan secara lisan kepada Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang datang bersama Penggugat bahwa atas bidang tanah milik Penggugat yaitu tanah bekas milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II seluas +/- 1.850 m² (lebih kurang seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang yang

Halaman 3 dari 34 halaman. Putusan Nomor 342 K/TUN/2014



tersebut pada Posita butir 1 di atas yang Penggugat mohon untuk dilakukan pengukuran ternyata telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, Surat Ukur Nomor 188/Benda Baru/2007;

5. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2013 Penggugat baru mengetahui secara nyata bahwa ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, Surat Ukur Nomor 188/Benda Baru/2007 tersebut atas nama Surya Abbas Syauta, yaitu setelah memperoleh dari M. Syabandi S. beberapa copy surat yaitu berupa:
 - 5.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m2, atas nama Muhamad Chaerudin;
 - 5.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2, atas nama Surya Abbas Syauta;
 - 5.3. Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3788, luas 2.500 m2, atas nama Muhamad Chaerudin;
 - 5.4. Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 189/Benda Baru/2007, luas 2.500 m2, atas nama Surya Abbas Syauta;
 - 5.5. Sertipikat Hak Milik Nomor 27/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3789, luas 2.500 m2, atas nama Agus Syah Durachim;
 - 5.6. Sertipikat Hak Milik Nomor 27/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 190/Benda Baru/2007, luas 2.500 m2, atas nama Surya Abbas Syauta;
 - 5.7. Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei Nomor 3790, luas 2.500 m2, atas nama Agus Syah Durachim;
 - 5.8. Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 191/Benda Baru/2007, luas 2.500 m2, atas nama Surya Abbas Syauta;
6. Bahwa dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m2, atas nama



Surya Abbas Syauta, maka walaupun Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut namun kepentingan Penggugat sangat dirugikan karena permohonan pengukuran dalam rangka permohonan hak yang Penggugat ajukan kepada Tergugat berdasarkan surat Penggugat tanggal 29 November 2007 hingga diajukannya gugatan dalam perkara *a quo* tidak ada tindak lanjutnya dari Tergugat sehingga terhambatnya proses pengajuan permohonan hak atas bidang tanah bekas milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II seluas +/- 1.850 m² (lebih kurang seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang yang tersebut pada Posita butir 1 di atas yang dapat berakibat tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan bidang tanah tersebut, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan *a quo*;

7. Bahwa dalam Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Dalama Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 Mahkamah Agung RI memberikan Petunjuk Pelaksanaan (JUKLAK) mengenai beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang dalam angka V butir 3 menyatakan:

"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 kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut";

8. Bahwa karena terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, Surat Ukur Nomor 188/Benda Baru/2007 atas tanah milik Penggugat baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 13 November 2012 dan secara nyata baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 17 Januari 2013, dan Penggugat merasa dirugikan dengan adanya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara tersebut, maka berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 maka gugatan *a quo* diajukan masih dalam batas tenggang waktu;

Halaman 5 dari 34 halaman. Putusan Nomor 342 K/TUN/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 dan Pasal 53 ayat (1) 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 dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 9:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Pasal 53 ayat (1):

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";

10. Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan:

"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain";

11. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan) adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa penetapan tertulis, dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat) dan merupakan tindakan hukum tata usaha negara, yang bersifat konkrit, individual, dan final;

Konkrit : karena apa yang diputus dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut (Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta)

Disclaimer

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



tidak abstrak/jelas yaitu pendaftaran hak atas tanah atas nama Surya Abbas Syauta;

Individual : Karena Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan untuk umum tetapi untuk Surya Abbas Syauta;

Final : Karena Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah definitif dan sudah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu kerugian Penggugat sebagaimana sudah dijelaskan pada Posita butir 6 di atas;

12. Bahwa berdasarkan Posita butir 9, butir 10, dan butir 11 di atas maka gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) 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, dan telah tepat pula bahwa gugatan *a quo* ditujukan kepada Tergugat;

13. Bahwa alasan diajukannya gugatan ini adalah bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta mengandung cacat hukum karena diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

A. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku:

13.1. Bahwa setelah Penggugat ketahui ternyata di atas bidang tanah yang Penggugat beli dari para ahli waris Almarhum H.M. Yasin sebagaimana tersebut pada butir 1 di atas ada Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta dari keterangan Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. diperoleh penjelasan tentang peristiwa sebelumnya yaitu sebagai berikut:

13.1.1. Bahwa pada bulan Maret tahun 1984 kakak Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang bernama Ahmad Darif yang menderita gangguan jiwa telah dibujuk oleh orang yang bernama Tubagus Samsul Komar dan kakaknya yang bernama M. Chaeruddin untuk memberi keterangan palsu bahwa girik C 2346 atas nama



H. M. Yasin (almarhum/ ayah Penggugat) telah hilang sehingga kemudian dibuatlah Girik C 2346 penggantinya. Dengan dasar Girik C 2346 pengganti yang penerbitannya didasarkan keterangan palsu tersebut maka dilaksanakanlah jual beli antara Rifkiyaz Daud selaku penjual serta Agus Syah Durachim dan M. Chaeruddin selaku pembeli yang dituangkan dalam 4 (empat) buah Akta Jual Beli, masing-masing yaitu:

- a. Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT, antara Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin selaku Penjual dengan M. Chaerudin selaku Pembeli, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 25/ Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin (Objek Gugatan);
- b. Akta Jual Bell Nomor 590/1278/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat, Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT, antara Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin selaku Penjual dengan M. Chaerudin selaku Pembeli, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 26/ Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3788, luas 2.500 m², atas nama Muhamad Chaerudin;
- c. Akta Jual Beli Nomor 590/1279/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat, Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT, antara Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin selaku Penjual dengan A.Sy. Durachim selaku Pembeli, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 27/ Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3789, luas 2.500 m², atas nama Agus Syah Durachim;



d. Akta Jual Beli Nomor 590/1276/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT, antara Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin selaku Penjual dengan A. Agus Syah Durachim selaku Pembeli, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei Nomor 3790, luas 2.500 m2, atas nama Agus Syah Durachim;

13.1.2. Dalam empat Akta Jual Beli tersebut pada Posita butir 13.1.1 huruf a sampai huruf d di atas Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin bertindak selaku kuasa para ahli waris almarhum H.M. Yasin berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 April 1984. Dalam Surat Kuasa tersebut tercantum nama H. Moh. Rowi selaku salah satu ahli waris Almarhum H.M. Yasin yang memberi kuasa, padahal H. Moh. Rowi telah meninggal dunia sebelumnya yaitu pada tanggal 13 November 1983, dan Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin sesungguhnya adalah bukan ahli waris H.M. Yasin karena berdasarkan Kutipan Surat Ketetapan / Fatwa Ahli Waris Almarhum H. Moh. Jasin bin H. Djabir Nomor 628/1979 yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan tanggal 27 Desember 1979 Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin adalah bukan ahli waris Almarhum H.M. Yasin, sedangkan para ahli waris almarhum H.M. Yasin yang sesungguhnya tidak pernah memberi kuasa kepada orang yang mengaku bernama Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin;

13.1.3. Bahwa atas tindakan Muhamad Chaerudin dan kelompoknya tersebut di atas, maka Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. telah melaporkan M. Chaerudin, Agus Syah Durachim, Tubagus Samsul Komar, dan Rifkiyaz Daud ke Polres Jakarta Selatan berdasarkan Laporan Polisi No.Pol: 066/KI/1995/Res.Jaksel tanggal 21 Januari 1995 tentang telah terjadinya tindak pidana sebagaimana diatur dalam KUHP Pasal 266 ayat (1) dan atau Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) dan atau Pasal 385 ayat (1) yang



kemudian ditetapkan Tubagus Samsul Komar bin Hendradilaga sebagai Tersangka. Sedangkan M. Chaerudin, Agus Syah Durachim, dan Asnawi H.N. diketahui kemudian sudah meninggal dunia. Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Januari 1996 Nomor 05/PEN/Z.SUS/1996/PN.Jak.Sel. dan tanggal 18 Januari 1996 Nomor 71/Pen.Pid/1996/PNJS penyidik diberi izin untuk melakukan penyitaan atas seluruh Akta Jual Beli dan seluruh Sertipikat Hak Milik tersebut di atas termasuk diantaranya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 25 atas nama Muhamad Chaerudin serta Surat tanggal 9 Desember 1984 tentang Pernyataan/ Persetujuan Pembatalan Jual Beli Tanah yang ditandatangani oleh Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin, Asmawi. HN, M. Chaerudin, dan A. Syah Durachim. Pada tahun 1996 Rifkiyaz Daud meninggal dunia, dan pada tahun 2001 Tubagus Samsul Komar meninggal dunia. Mengingat para tersangkanya yang diduga keras melakukan tindak pidana sebagaimana tersebut di atas sudah meninggal dunia, maka berdasarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor Pol: SPPP/06/IV/2007/ Reskrim.Res.Jaksel tanggal 21 April 2007 penyidikan dihentikan demi hukum;

13.1.4. Bahwa pada tahun 1995 Bapak Lukman Syamkema sebagai pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 164, dengan surat gugatannya tertanggal 13 November 1995 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada 17 November 1995 dan diperbaiki pada tanggal 10 Januari 1996 dengan Nomor Register 65/G/PTUN-BDG/1995 telah menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan alasan bahwa ternyata tanah hak miliknya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 164 tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 26, Hak Milik Nomor 27, dan Hak Milik Nomor 28 yang tersebut pada Posita butir 13.1.1 huruf b, c, dan d di atas. perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Oktober 1996 dan kini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*),



yang dalam amarnya menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 26/1985 Desa Benda Baru, Kec. Ciputat, Tangerang, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi Nomor 3788, Iuas 2.500 m2, asal Persil Nomor 46 D II, C. 2346 atas nama Muhamad Chaerudin;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 27/1985 Desa Benda Baru, Kec. Ciputat, Tangerang, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi Nomor 3789, Iuas 2.500 m2, asal Persil Nomor 46 D II, C. 2346 atas nama Agus Syah Durachim;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 28/1985, Desa Benda Baru, Kec. Ciputat, Tangerang, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi Nomor 3790, Iuas 2.500 m2, asal Persil Nomor 46 D II, C. 2346 atas nama Agus Syah Durachim;

13.1.5. Bahwa berdasarkan Posita pada butir 13.1 sampai dengan butir 13.1.4 di atas, maka secara hukum dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Sudah sangat jelas sekali bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m2, atas nama Muhamad Chaerudin dilakukan dengan cara melawan hukum, karena Surat Kuasa tanggal 29 April 1984 yang menjadi dasar Rifkiyaz Daud bertindak selaku penjual tanah bekas milik adat C 2346 atas nama almarhum H.M. Yasin seluas 2.500 m2 sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat, Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT, adalah surat kuasa palsu karena para ahli waris Almarhum H.M. Yasin tidak pernah memberi kuasa kepada Rifkiyaz Daud dan didalam surat kuasa tersebut ada memuat nama H. Moh. Rowi (ahli waris H.M. Yasin) selaku pemberi kuasa, padahal H.M. Rowi telah meninggal dunia sebelumnya yaitu pada tanggal 13 November 1983. Didalam Akta Jual Beli tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rifkiyaz Daud menyebut dirinya sebagai ahli waris almarhum H.M. Yasin padahal berdasarkan Kutipan Surat Ketetapan/Fatwa Ahli Waris Almarhum H. Moh. Jasin bin H. Djabir Nomor 628/1979 yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan tanggal 27 Desember 1979 nama Rifkiyaz Daud tidak tercantum sebagai ahli waris almarhum H.M. Yasin. Karena Surat Kuasa tanggal 29 April 1984 yang mendasari Rifkiyaz Daud bertindak selaku penjual adalah surat kuasa yang memuat keterangan palsu/tidak benar dan atau sesuatu yang dipalsukan maka secara hukum surat kuasa yang demikian adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Karena surat kuasanya cacat hukum, maka secara hukum Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Camat Ciputat, Kabupaten Tangerang yang bertindak selaku PPAT adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Karena yang mendasari peralihan haknya cacat hukum, maka secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin adalah cacat hukum. Selain itu, berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 9 Desember 1984 tentang Pernyataan/ Persetujuan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah para pihak yang terlibat dalam jual beli telah membatalkan Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984, karena ada kesamaan dalam hal yang mendasari peralihan haknya (Surat Kuasa tanggal 29 April 1984), pihak penjualnya (Rifkiyaz Daud), objeknya (bekas tanah milik Adat C.2346 atas nama H.M. Yasin), dan subyek yang terlibat sehingga terbitnya SHM Nomor 25, 26, 27, dan 28 sebagaimana telah diuraikan dalam Posita butir 13.1.1 sampai dengan 13.1.2 di atas, maka dalil Penggugat dalam butir 13.1.5 ini lebih diperkuat lagi dengan adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung

Disclaimer

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



tanggal 3 Oktober 1996 dalam Perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1995 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yang dalam amarnya menyatakan telah membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru, Nomor 27/Benda Baru dan Nomor 28/Benda Baru sebagai-mana telah diuraikan dalam Posita butir 13.1.4 di atas;

- b. Bahwa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin, pada halaman Pencatatan Hak Hak Lain Dan Penghapusannya (Perubahan) dapat diketahui bahwa Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/ Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang dijadikan dasar peralihan hak dari para ahli waris Almarhum H.M. Yasin kepada Muhamad Chaerudin, dan pada Halaman Pendaftaran Pertama dalam kolom Asal Persil butir 1 tertulis: "Konversi dari bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 48.D.II.C.2346", sedangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/ Kec.Cip/1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang objeknya adalah Persil 46-d-II Kohir Nomor 2346 Blok Pd. Benda. Demikian pula dalam Sertipikat Penggantinya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta, pada Halaman Pendaftaran Pertama dalam kolom Asal Hak butir 1 tertulis: "Konversi dari bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 48.D.II.C.2346". Di dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petikan Dari Buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Huruf C) Nomor 2346 atas nama H.M.Yasin, Desa Pondok Benda



Nomor 61, Kecamatan Ciputat, Tangerang tidak ada Persil Nomor 48.D.II maupun 46-d-II. Berdasarkan fakta tersebut maka berarti Tergugat telah salah dalam melakukan pencatatan pendaftaran hak. Kesalahan pencatatan dalam pendaftaran hak yang dilakukan oleh Tergugat tersebut membuktikan bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan: "Kepala Kantor Pendaftaran Tanah wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya", selain itu, dengan adanya kesalahan dalam pencatatan pendaftaran hak, berarti Data Fisik dan Data Yuridis yang menjadi dasar pendaftaran hak adalah tidak benar, dan oleh karenanya secara hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 25/ Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin, maupun sertipikat pengantinya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan) mengandung cacat hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum. Tergugat berarti juga telah melanggar Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

Ayat (1):

"Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut";

Ayat (2) :



"Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini"

- c. Bahwa dalam keterangan Tergugat yang tersebut pada Posita butir 4 yang menyatakan bahwa di atas bidang tanah milik Penggugat (tanah bekas milik adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang) telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan). Ternyata pada Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru tanggal 5 Februari 2008 atas nama Surya Abbas Syauta tersebut pada halaman Pendaftaran Pertama dalam kolom Asal Hak, butir 1 tertulis: "Konversi dari bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 48.D.II.C.2346". Dengan demikian, karena persilnya berbeda berarti Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru tanggal 5 Februari 2008 atas nama Surya Abbas Syauta tersebut bukanlah berasal dari konversi tanah milik Penggugat (C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang). Berdasarkan fakta tersebut berarti tidak benar keterangan Tergugat yang menyatakan bahwa atas bidang tanah milik Penggugat yaitu C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan), dan berarti berarti Data Fisik dan Data Yuridis yang menjadi dasar pendaftaran



hak adalah tidak benar, dan oleh karenanya secara hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m² atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan) mengandung cacat hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum;

d. Bahwa Tergugat sebagai pihak dalam perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1995 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang telah diputus pada tanggal 3 Oktober 1996 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana telah diuraikan dalam Posita butir 13.1.4 di atas, pasti telah mengetahui isi putusan perkara tersebut. Terbitnya Sertipikat Pengganti secara bersamaan atas 4 (empat) buah Sertipikat yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta sebagai Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 189/Benda Baru/2007, luas 2.500 m², atas nama Surya Abbas Syauta sebagai Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 26/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3788, luas 2.500 m², atas nama Muhamad Chaerudin;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 27/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 190/Benda Baru/2007, luas 2.500 m², atas nama Surya Abbas Syauta sebagai Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 27/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985,



Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3789, luas 2.500 m², atas nama Agus Syah Durachim;

4. Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 191/Benda Baru/2007, luas 2.500 m², atas nama Surya Abbas Syauta sebagai Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei Nomor 3790, luas 2.500 m², atas nama Agus Syah Durachim;

Tentu didahului dengan suatu surat permohonan dari pemegang hak kepada Tergugat. Karena Tergugat sebagai pihak dalam perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1965 (sebagai Tergugat) yang telah diputus pada tanggal 3 Oktober 1996 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), seharusnya Tergugat mengetahui bahwa 3 (tiga) diantara sertifikat yang dimohonkan penggantinya telah dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut.

Dapat terbitnya sertifikat pengganti tersebut pada Posita butir 13.1.5 huruf d angka 1 sd 4 di atas berarti Tergugat tidak mencatat isi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1995 yang telah diputus pada tanggal 3 Oktober 1996 pada Buku Tanah, pada Sertipikatnya dan pada daftar-daftar lainnya. Dengan demikian berarti Tergugat telah melanggar Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan Tergugat melakukan pencatatan tersebut. Demikian pula terhadap permohonan sertifikat pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 m², atas nama Muhamad Chaerudin seharusnya Tergugat lebih hati-hati, cermat dan teliti, dan menjadikan putusan Pengadilan



Tata Usaha Negara Bandung dalam perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1995 sebagai pertimbangan, karena walaupun tidak sebagai objek gugatan dalam perkara Nomor 65/G/PTUN-BDG/1995 tetapi ada kesamaannya yaitu yang mendasari peralihan haknya (Surat Kuasa tanggal 29 April 1984), pihak penjualnya (Rifkiyaz Daud), objeknya (bekas Tanah Milik Adat C. 2346 atas nama H.M. Yasin), dan subyek yang terlibat sehingga terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru sampai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 28/Benda Baru yang tersebut pada Posita butir 13.1.1 huruf a sampai dengan huruf d di atas. Berdasarkan Pasal 2 dan Penjelasan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa:

"Pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri";

Dengan keputusan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta jelas bahwa tindakan Tergugat tersebut melanggar Pasal 2 dan Penjelasan, serta Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

B. Bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik:

13.2. Bahwa berdasarkan Posita yang Penggugat uraikan tersebut pada butir 13.1.5 huruf a sampai dengan huruf d di atas nyata sekali bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta (Objek Gugatan) bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Kepastian



Hukum, karena tidak didukung dengan Data Fisik dan Data Yuris yang benar, hal tersebut dikarenakan Tergugat tidak teliti dan cermat dalam melaksanakan pendaftaran tanahnya sehingga tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan dari pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

14. Bahwa berdasarkan Posita yang Penggugat uraikan tersebut di atas telah terbukti bahwa keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta mengandung cacat hukum karena diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu asas Kepastian Hukum, dan oleh karenanya gugatan *a quo* telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) 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. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta;
 3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510 m², atas nama Surya Abbas Syauta;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Bila Majelis Hakim Yang Mulya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat:

A. Kewenangan Absolut:

Halaman 19 dari 34 halaman. Putusan Nomor 342 K/TUN/2014



Alasan Hukumnya yaitu :

Bahwa materi permasalahan yang diangkat dari peristiwa hukum yang diutarakan dalam isi posita gugatan Penggugat adalah gugatan yang secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik singgung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah, yang diakui milik Penggugat akan tetapi berdasarkan data yang ada pada Tergugat tercatat atas nama Surya Abbas Syauta dan secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru Sertipikat tanggal 14 Mei 1985. Surat Ukur tanggal 09 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007 oleh Tergugat atas nama Surya Abbas Syauta. Sehingga atas uraian dalam materi posita gugatan Penggugat tersebut perlu dibutuhkan terlebih dahulu mengenai pembuktian apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik sebagian dari Penggugat. Dengan demikian materi gugatan Penggugat dari peristiwa hukum yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan kewenangan pemeriksaan perkara dari Pengadilan Negeri, yang berwenang untuk mendapatkan fakta hukum tentang siapa yang berhak atas hak keperdataan seseorang apabila dikonstatir dalam penemuan hukumnya. Oleh sebab itu pengajuan gugatan ini pantas diajukan dalam ranah hukum Pengadilan Perdata dan atau merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri;

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena materi gugatan Penggugat menguraikan hal-hal yang berkenaan dengan hak kepemilikan dari tanah, yang telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara oleh Tergugat yang bukan merupakan ruang lingkup dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (*vide* Pasal 77 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscur Libel*).

Alasan hukumnya adalah:

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan angka 1 (satu) dan 2 (dua) halaman 2 yang pada intinya bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah lebih kurang



1.850 M2 (seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) sebagian dari tanah bekas Milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D.II yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Kabupaten Tangerang (sekarang Tangerang Selatan) yang di peroleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 04 Oktober 2007 Nomor 1417/ Kec.Pamulang/2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. Achmad Taufik, M.Si. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Tangerang, antara Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari para ahli waris almarhum H. M. Yasin yang batas-batas tanahnya: Utara dan Timur tanah Perumahan Villa Dago, Selatan Jalan, Barat tanah Andreas Winata. Yang berdasarkan keterangan lisan sebagaimana Penggugat menunjuk lokasi tanah yang telah diukur Tergugat masuk dalam sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 25/ Benda Baru tercatat atas nama Surya Abbas Syauta yang berasal dari Tanah Milik Adat C. Nomor 2346 Persil Nomor 48 D.II, yang mana batas-batas tanahnya sebelah Utara tanah Sapi Maat, Timur tanah Lihan Dilin, Selatan Mian Pesak, Barat Jalan Desa. Namun dalam posita gugatan Penggugat menjelaskan mengenai batas-batas tanah dan Nomor Persil yang berbeda yang dimaksud sebagai miliknya berbeda dengan objek gugatan, sebab apabila tata letak dari fisik tanah yang berbeda dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik Penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscur libel*), karena Penggugat menerangkan batas-batas tanah dan persil yang berbeda data yuridisnya maupun batas-batas fisik tanah yang merasa milik Penggugat dengan objek gugatan;

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA-RI Nomor 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Oleh sebab itu karena Penggugat menjelaskan tata letak yang berbeda dari batas-batas tanah yang diakui adalah miliknya dengan objek gugatan, maka jelas gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur,

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

A. Kompetensi Absolut.

Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah "bahwa pada tanggal 4 Oktober 2007 Penggugat membeli tanah seluas lebih kurang 1.850 M2, yaitu sebagian tanah bekas Hak Milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II, yang terletak di

Halaman 21 dari 34 halaman. Putusan Nomor 342 K/TUN/2014



Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang dari Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari para ahli waris almarhum H.M. Yasin" (alinea ke-3 halaman 2 dari surat gugatan Penggugat):

1. Bahwa selanjutnya, Penggugat mendalilkan "bahwa ternyata di atas bidang tanah yang Penggugat beli dari para ahli waris almarhum H.M. Yasin sebagaimana tersebut pada butir 1 di atas ada Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/ Benda Baru/2007, Iuas 2.510 M2, atas nama Surya Abbas Syauta" (angka 13.1 halaman 8 dari surat gugatan Penggugat);
2. Bahwa atas dalil tersebut, Penggugat memohonkan untuk dibatalkan Sertipikat Hak Millk Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/ Benda Baru/2007, Iuas 2.510 M2, atas nama Surya Abbas Syauta yang telah diterbitkan Tergugat;
3. Bahwa atas dalil Penggugat tersebut terlihat, bahwa jelas dan nyata bahwa sengketa yang diajukan Penggugat adalah terkait dan menjadi kewenangan Peradilan Perdata, untuk memeriksa, memutus dan diuji kebenarannya, siapa yang berhak atas kepemilikan tanah sengketa *a quo*;
4. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat bukanlah Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana yang didalilkan Penggugat, melainkan sengketa bidang hukum keperdataan, yang merupakan kewenangan Peradilan Umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri Tangerang;

B. Gugatan Penggugat lewat waktu (kadaluwarsa).

- 1 Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* diajukan telah melewati jangka waktu sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";
- 2 Bahwa hal tersebut di atas, terlihat dari dikeluarkannya Sertipikat Hak Millk Nomor 25/Benda Baru tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/ Benda Baru/2007, Iuas 2.510 M2, atas nama Surya Abbas Syauta;
- 3 Bahwa pada angka 3 surat gugatan Penggugat menyatakan: "bahwa pada tanggal 29 November 2007 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran dalam



rangka pengajuan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat), sebagaimana termuat dalam Tanda Terima Berkas Permohonan yang diterbitkan oleh Tergugat, hingga beberapa tahun permohonan pengukuran yang Penggugat ajukan tersebut tidak ada jawabannya maupun pelaksanaannya dari Tergugat"; Menunjukkan telah lewat waktu sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986; Seharusnya Penggugat mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tersebut, oleh karena Tergugat telah tidak mengambil keputusan atas permohonan Penggugat didalam jangka waktu yang ditentukan sedangkan pengambilan keputusan demikian adalah menjadi kewajibannya sehingga sikap Tergugat tersebut dianggap pejabat Tata Usah Negara, telah mengeluarkan keputusan berupa "penolakan untuk mengambil keputusan"; Dengan kata lain bahwa Penggugat tidak mengajukan surat gugatan atas keputusan fiktif negatif dari Tergugat tersebut yang nyata-nyata telah diketahui Penggugat sejak diajukannya surat pada tanggal 29 November 2007 kepada Tergugat sebagaimana disebutkan di atas;

C. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscur libel*).

- 1 Bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya angka 1 dan 2 halaman 2, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah seluas ± 1.850 M2 yaitu sebagian dari tanah bekas Hak Milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D II, yang terletak di Kelurahan Benda Baru, Kecamatan Pamulang, Tangerang dari Drs. H. Aunul Muqorrobin, MM. yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari para ahli waris almarhum H.M. Yasin, dengan batas-batas:

Utara : berbatasan dengan tanah perumahan Villa Dago;

Timur : berbatasan dengan tanah perumahan Villa Dago;

Selatan : berbatasan dengan tanah jalan;

Barat : berbatasan dengan tanah Andreas Winata;

yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1417/Kec.Pamulang/ 2007 tanggal 4 Oktober 2007, dibuat dihadapan Drs. H. Achmad Taufik, Msi selaku PPAT Kecamatan Pamulang yang berdasarkan keterangan lisan dari Penggugat telah menunjuk lokasi tanah yang telah diukur oleh Tergugat masuk dalam sebagian dari Sertifikat HGB Nomor 25/Benda Baru tercatat atas nama Surya

Halaman 23 dari 34 halaman. Putusan Nomor 342 K/TUN/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abbas Syauta yang berasal dari Tanah Milik Adat C Nomor 2346 Persil Nomor 43 D.II, yang batas-batasnya:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Sapi Maat;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Lihan Dilin;
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik Mian Pesak;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Desa;

Sehingga terlihat perbedaan letak fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang didalilkan milik Penggugat tersebut dengan tanah yang menjadi objek gugatan, yang menjadi milik Tergugat II Intervensi;

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/ 1915 tanggal 19 April 1979, gugatan tentang kepemilikan tanah yang tidak menyebutkan batas-batas tanahnya dengan jelas, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

D. Gugatan Penggugat *Error in Objecto*.

- 1 Bahwa dalil Penggugat sebagaimana disampaikan pada halaman 2 angka 1, halaman 2 angka 4, halaman 3 angka 6, halaman 5, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Penggugat membeli tanah seluas lebih kurang 1 .850 M2 yaitu sebagian dari tanah bekas milik adat C Nomor 2346 Persil Nomor 66 Blok D.II...." yang nyata-nyata berbeda dengan luas tanah milik Tergugat II Intervensi yaitu seluas 2.510 M2;
- 2 Bahwa dalam dalil Penggugat angka 1 halaman 5 sampai dengan angka 14 halaman 24, tidak lagi menyebut luas tanah sebagaimana yang didalilkan Penggugat *a quo*, yaitu seluas 1.850 M2, akan tetapi pada kenyataannya menjadi seluas 2.510 M2;
- 3 Bahwa dengan demikian terdapat kekeliruan atas objek sengketa yang dipermasalahkan Penggugat dalam surat gugatannya, yang menyangkut luas tanah;

E. Gugatan kurang para pihak.

Bahwa dalam angka 13.11 halaman 9, Penggugat menyebut nama "Tubagus Samsul Komar, dan kakaknya yang bernama M. Chaeruddin untuk memberi keterangan palsu bahwa Girik C 2346 atas nama H.M. Yasin (almarhum/ayah Penggugat) telah hilang sehingga dibuatlah Girik C 2346 penggantinya", dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cip/ 1984 tanggal 5 Mei 1984 yang dibuat oleh M.A. Manaf Mulyana, BA. selaku PPAT antara Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin selaku



Penjual dengan M. Chaeruddin selaku pembeli, yang kemudian dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 14 Mei 1985, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1985 Nomor 3787, luas 2.510 M² atas nama Muhamad Chaeruddin (objek gugatan)", dan berkaitan dengan dalil Penggugat *a quo*, seharusnya Penggugat menarik Tubagus Samsul Komar dan M.A. Manaf Mulyana, BA serta Rifkiyaz Daud bin H.M. Yasin sebagai pihak dalam perkara ini; (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 151 K/Sip/197 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan "bahwa gugatan kurang pihak tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG. tertanggal 26 Juni 2013 yang amarnya sebagai berikut:

I DALAM EKSEPSI:

Menyatakan eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

II DALAM POKOK SENGKETA:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur Nomor 188/Benda Baru/2007, tanggal 9 Oktober 2007, luas 2.510 M², atas nama Surya Abbas Syauta;
- 3 Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yaitu: Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru, tanggal 5 Februari 2008, Surat Ukur Nomor 188/Benda Baru/2007, tanggal 9 Oktober 2007, luas 2.510 M², atas nama Surya Abbas Syauta;
- 4 Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.315.000,00 (dua juta tiga ratus lima belas ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta dengan Putusan Nomor 213/B/2013/PT.TUN.JKT. tertanggal 11 Maret 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat II Intervensi pada tanggal 30 April 2014, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan

Halaman 25 dari 34 halaman. Putusan Nomor 342 K/TUN/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Mei 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 9 Mei 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 13 Mei 2014 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 4 Juni 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta 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. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 213/B/2013/PT.TUN.JKT. tertanggal 11 Maret 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG. tertanggal 26 Juni 2013, haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebab putusan dari Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut kurang cukup pertimbangan hukumnya;
2. Bahwa didalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan suatu pertimbangan hukum yang sifatnya sesuai dengan isi dari amar putusan yang dibuat, dimana didalam pertimbangan hukumnya tersebut, *Judex Facti* hanya menyatakan Pengadilan Tinggi dapat menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama karena sudah tepat dan beralasan menurut hukum. Atau dengan kata lain bahwa *Judex Facti* didalam putusannya tidak memberikan dasar pertimbangan hukum yang cukup dan sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dan fakta yuridis tersebut dapat dibuktikan;
3. Bahwa dalam hal ini tidak ada suatu kejelasan tentang pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama yang mana yang dianggap benar oleh *Judex Facti*, bahkan didalam

Disclaimer

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



pertimbangannya pada halaman 9 alinea 4 sampai dengan halaman 10 putusannya tersebut *Judex Facti* hanya menyatakan sebagai berikut

“Menimbang, bahwa setelah Mejlis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mempelajari dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN.SRG tanggal 26 Juni 2013, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, alat-alat bukti dari para pihak, saksi-saksi yang diajukan Penggugat/ Terbanding dan Tergugat II Intervensi/ Pemanding, Memori Banding dari Tergugat II Intervensi/Pemanding dan Kontra Memori Banding dari Penggugat/ Terbanding serta surat-surat lain yang berkaitan dengan sengketa ini, berpendapat bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutu sengketa ini pada pemeriksaan tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN.SRG tanggal 26 Juni 2013 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding ini patut dikuatkan;

4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 213/B/2013/PT.TUN.JKT tertanggal 11 Maret 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG tertanggal 26 Juni 2013 haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI karena Pengadilan Tata Usaha Negara telah melanggar ketentuan Pasal 30 huruf b dari UU Nomor 14 Tahun 1985 jo UU Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan UU Nomor 14 Tahun 1985 jo. UU Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU Nomor 14 Tahun 1985 sebab Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum;
5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta didalam putusannya tidak memberikan dasar pertimbangan hukum yang cukup dan memadai (*onvoldoende gemotiveerd*) sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman: ”Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan,

Halaman 27 dari 34 halaman. Putusan Nomor 342 K/TUN/2014



juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

6. Bahwa dengan adanya amar putusan yang diberikan oleh *Judex Facti* tidaklah dengan serta merta mencerminkan adanya suatu keadilan didalam pemberian suatu putusan yang sifatnya ternyata berat sebelah yaitu dengan cara tidak memberikan pertimbangan hukum yang berbobot;
7. Bahwa salah satu Indikasi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak memberikan pertimbangan hukum yang sempurna dalam perkara ini;
8. Bahwa Putusan *Judex Facti* mengandung kekeliruan yang nyata karena mengandung kesalahan dan kekeliruan didalam penerapan hukum, karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak memberikan dasar-dasar pertimbangan hukum yang sempurna, bahkan terlihat Putusan *Judex Facti* merupakan Putusan yang tidak benar bahkan terkesan lebih berat sebelah kepada pihak Pemohon;
9. Bahwa hal ini jelas-jelas bertentangan dengan Kaidah hukum yang diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:
 - i. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 jo 1967 K/Pdt/1995 tanggal 18 Juni 1998 menyebutkan:
“Putusan *Judex Facti* yang kurang cukup dan kurang sempurna pertimbangan hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*) harus dibatalkan”.
 - ii. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 menyebutkan:
“Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri karena kurang tepat dan tidak terinci, harus dibatalkan”.
10. Bahwa dengan tidak terpenuhinya ketentuan perundang-undangan yang dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* dan Hakim Pertama, maka hal ini jelas-jelas bertentangan dengan kaidah hukum yang diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya Nomor 3385 K/Pdt/1995 tanggal 8 April 1998 menyebutkan:
“Karena *Judex Facti* salah menerapkan hukum maka putusan tersebut harus dibatalkan”.
11. Bahwa oleh karenanya telah patut dan beralasan menurut hukum bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan Putusan Pengadilan



Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 213/B/2013/PT.TUN.JKT. tertanggal 11 Maret 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG tertanggal 26 Juni 2013 tersebut;

12. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 213/B/2013/PT.TUN.JKT tertanggal 11 Maret 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG tertanggal 26 Juni 2013, haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI sebab putusan dari Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut kurang cukup pertimbangan hukumnya *Vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 jo. Nomor 672 K/Sip/1972 tanggal 18 Oktober 1972 jo. Nomor 698 K/Sip/1969 tanggal 18 Desember 1970 yang isinya: “Putusan-putusan yang kurang cukup pertimbangan hukumnya haruslah dibatalkan (*onvoldoende gemotiverde beslessurger*)”;
13. Bahwa dengan demikian sudah sepatasnya Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara *a quo* di tingkat kasasi membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut serta membenarkan isi dari putusan tersebut;
14. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 213/B/2013/PT.TUN.JKT tertanggal 11 Maret 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG tertanggal 26 Juni 2013, haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia karena Putusan tersebut telah salah dan keliru penerapan hukumnya sehingga melahirkan putusan terkesan lebih memihak kepada Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II Intervensi;
15. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam mengambil suatu kesimpulan yang mengakibatkan lahir putusan yang sangat tidak adil dan condong memihak bahkan tanpa memperhatikan dalil yang Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II Intervensi pada proses pemeriksaan ditingkat pertama, dimana telah dijelaskan pada proses tingkat pertama kalau apa yang telah dilakukan Turut Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat atas permohonan pendaftaran tanah dan penerbitan Sertifikat atas tanah yang telah dibeli Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II Intervensi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 25/Benda Batu tanggal 5 Februari 2008 Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, luas 2.510M2, atas nama Surya Abbas Syauta adalah telah sesuai dan berdasarkan alas hukum yang benar, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo.



Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo.
Peraturan Menteri Pertanian Agraria Nomor 2 Tahun 1962;

16. Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/semula Tergugat II Intervensi memperoleh tanah tersebut atas dasar jual beli dan sebagai pembeli yang beritikad baik dan sudah selayaknya dilindungi oleh hukum, maka atas permohonan dari Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/semula Tergugat II Intervensi kepada Turut Termohon Kasasi/dahulu Pemanding/Tergugat, maka sudah selayaknya Turut Termohon Kasasi/dahulu Pemanding/ Tergugat mengabulkan permohonan tersebut dengan dikeluarkan atau diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru tanggal 5 Februari 2008 Jo. Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, seluas 2.510 M2 atas nama Surya Abbas Syauta (Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/semula Tergugat II Intervensi);
17. Bahwa terhadap Sertifikat tersebut adalah merupakan tanda bukti hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:
”Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan”.
18. Bahwa dalam perkara *a quo* bukanlah perkara yang menyangkut objek sengketa yang diajukan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat yaitu tanah milik Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/semula Tergugat II Intervensi sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru tanggal 5 Februari 2008 Jo. Surat Ukur tanggal 9 Oktober 2007 Nomor 188/Benda Baru/2007, seluas 2.510 M2 atas nama Surya Abbas Syauta (Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/semula Tergugat II Intervensi), sehingga seluruh putusan *Judex Facti* yang menyatakan mengabulkan gugatan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat justru akan memberikan ketidakpastian hukum dikemudian hari;
19. Bahwa *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum bahwa alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/semula Tergugat II Intervensi adalah merupakan pengulangan yang telah di pertimbangkan secara keseluruhan oleh Hakim Tingkat Pertama, padahal semua dalil-dalil yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/semula Tergugat II Intervensi pada



persidangan tingkat Pertama adalah dalil yang seharusnya menjadi pertimbangan dari *Judex Facti*;

20. Bahwa *Judex Facti* telah kurang teliti sehingga tidak memperhatikan dalil-dalil yang diajukan didalam proses pemeriksaan tingkat pertama oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II Intervensi, dimana *Judex Facti* setuju dengan Pertimbangan hukum Hakim Pertama;
21. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/semula Tergugat II Intervensi, haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebab *Judex Facti* telah salah dalam mengambil suatu kesimpulan yang mengakibatkan lahirkan putusan yang sangat tidak adil.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum, karena terlalu jauh memasuki wilayah kewenangan perdata (milik dan keahliwarisan), dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 1) Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara adalah sengketa Administrasi Negara dengan perlindungan asas “Praduga Keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara” (*Prae sumptio iustae causa*);
- 2) *In cassu*, Tergugat II Intervensi dipandang sebagai “Pembeli beritikad baik” yang sesuai dengan Norma Yurisprudensi Mahkamah Agung “Pembeli beritikad baik harus dilindungi dalam proses hukum perdata, pidana maupun Tata Usaha Negara”;
- 3) Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa mempunyai rangkaian riwayat yang sangat panjang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru tanggal 14-5-1985, Gambar Situasi Nomor 3787/1985 tanggal 14-5-1985 luas 2510 M² atas nama H.M. Yasin dibalik nama ke M. Choeruddin tanggal 14/5/85 sesuai Akta Jual Beli Nomor 590/1277/JB/Kec.Cpt/1984 tanggal 5-5-1984 dst, terakhir menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Benda Baru tanggal 5-2-2008 Surat Ukur Nomor 188/Benda Baru/2007 luas 2510 M² atas nama Surya Abbas Syauta (Tergugat II Intervensi/ Pemohon Kasasi);
- 4) Substansi yang paling menentukan dan penting adalah “Hak milik siapakah tanah yang di atasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa”? (periksa pertimbangan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama hal. 85 s/d 88);

Halaman 31 dari 34 halaman. Putusan Nomor 342 K/TUN/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Asas *Prae Sumptio Instae Causa* tersebut belum dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa sebelum substansi milik atas tanah tersebut ditentukan oleh Pengadilan yang berwenang (Peradilan Umum);
- 6) Kalaupun benar (*Quod Non*) dalam proses tersebut terdapat penyimpangan-penyimpangan proses hukum, maka kepentingan pihak-pihak terkait yang dirugikan, termasuk kepentingan Penggugat/Termohon Kasasi akan menjadi tanggung jawab pihak-pihak yang terbukti melakukan “perbuatan melawan hukum” dalam pemeriksaan perkara perdata tersebut;

Oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SURYA ABBAS SYAUTA;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 213/B/2013/PT.TUN.JKT. tanggal 11 Maret 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG. tanggal 26 Juni 2013 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

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

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

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

MENGADILI,

Disclaimer

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



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

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SURYA ABBAS SYAUTA** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 213/B/2013/PT.TUN.JKT. tanggal 11 Maret 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 03/G/2013/PTUN-SRG. tanggal 26 Juni 2013;

MENGADILI SENDIRI,

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 14 Oktober 2014, oleh Dr. H. Imam Soebechi, SH.,MH., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, SH.,MH. dan Dr. H. Supandi, SH.,M.Hum., 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 Rafmiwan Murianeti, SH.,MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:
Ttd/H. Yulius, SH.,MH.

Ketua Majelis,
Ttd/Dr. H. Imam Soebechi, SH.,MH.

Ttd/Dr. H. Supandi, SH.,M.Hum.

Panitera Pengganti,
Ttd/Rafmiwan Murianeti, SH.,MH.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan

Halaman 33 dari 34 halaman. Putusan Nomor 342 K/TUN/2014



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

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.

NIP. : 220000754