



PUTUSAN
Nomor 164 K/TUN/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

- I. **AMSARI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kalimati, RT.001, RW.003, Desa Kedaung Kaliangke, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, pekerjaan Buruh Harian Lepas;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Ahmad Zaeli Alfian, S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Hukum *AA Advocates & Legal Consultant*, beralamat di Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2022;
- II. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, tempat kedudukan di Jalan H. Abdul Hamid, Kaveling 8, Tigaraksa, Tangerang;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: M. Didi Ali Subandi, S.H., jabatan Plh. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 543/Sku.36.03.MP.02.02/IV/2022, tanggal 14 April 2022;

Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II;

Lawan

1. **LI SAM RONYU**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Waspada II/9 RT.011, RW.012, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
2. **BONG JUNG PHIE**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Waspada II/9 RT.011, RW.012,

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 164 K/TUN/2023



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

Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Toni Mulia, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Hukum *Noble Law Office*, beralamat di Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2023;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan tata usaha negara yang berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 00461/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang terbit tanggal 30 November 2021, Surat Ukur tanggal 06 Oktober 2021 Nomor 683/Teluknaga/2021, Luas 7.040 m², atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 00462/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang terbit tanggal 30 November 2021, Surat Ukur tanggal 06 Oktober 2021 Nomor 682/Teluknaga/2021 Luas 3.060 m², atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih;

Halaman 2 dari 8 halaman. Putusan Nomor 164 K/TUN/2023



3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa:

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 00461/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang terbit tanggal 30 November 2021, Surat Ukur tanggal 06 Oktober 2021 Nomor 683/Teluknaga/2021 Luas 7.040 m², atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih;

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 00462/Teluknaga terletak di Desa Teluknaga, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang terbit tanggal 30 November 2021, Surat Ukur tanggal 06 Oktober 2021 Nomor 682/Teluknaga/2021 Luas 3.060 m², atas nama pemegang hak: 1. Utomo, 2. Jaronah, 3. Hadijah, 4. Ikhsan Syarifudin, 5. Iman Nurdiansyah, 6. Jaenal Abidin, 7. Jamaludin, 8. Amsari, 9. Sabe'ih;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Kewenangan Absolut;
2. Gugatan para Penggugat Prematur;
3. Gugatan para Penggugat *Diskualifikasi In Persona*;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Kewenangan Absolut;
2. Gugatan para Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Putusan Nomor 26/G/2022/PTUN.SRG., tanggal 12 September 2022, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 267/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 6 Desember 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dan II masing-masing pada tanggal 14 Desember 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 16 Desember 2022 dan tanggal 19 Desember 2022, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Serang tersebut pada tanggal 27 Desember 2022 dan tanggal 26 Desember 2022;

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 dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan-permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 27 Desember 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi I meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding/semula Tergugat II Intervensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 267/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 6 Desember 2022, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 26/G/2022/PTUN-SRG, tanggal 12 September 2022;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Pemohon Kasasi/semula Terbanding/semula Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/semula Pembanding/semula para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Pemohon Kasasi/semula Terbanding/semula Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 164 K/TUN/2023

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

2. Menolak gugatan Termohon Kasasi/semula Pembanding/semula para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Termohon Kasasi/semula Pembanding/semula para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima tanggal 26 Desember 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi II meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding/semula Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 267/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 6 Desember 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 26/G/2022/PTUN-SRG, tanggal 12 September 2022;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Pemohon Kasasi/semula Terbanding/semula Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/semula Pembanding/semula para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Pemohon Kasasi/semula Terbanding/semula Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Termohon Kasasi/semula Pembanding/semula para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Termohon Kasasi/semula Pembanding/semula para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 10 Februari 2023 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

Halaman 5 dari 8 halaman. Putusan Nomor 164 K/TUN/2023

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

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan meskipun sertifikat memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi masih terdapat masalah kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi tentang asal usul hak dan penguasaan fisik tanah *a quo*. Alas hak Para Penggugat didasarkan kepada peralihan sebidang tanah terletak saat ini di alamat Sawah Kp. Kebon Nangka RT.003 RW.01, Desa Teluknaga, Kecamatan Teluknaga, pada tahun 1994, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 777/Kec.Tlg/1994, dengan luas bidang tanah lebih kurang 3.500 m² (tiga ribu lima ratus meter persegi), (lihat bukti P-6), Akta Jual Beli Nomor 1073/Kec.Teluknaga/ 1994 dengan luas bidang tanah lebih kurang 3.240 m² (tiga ribu dua ratus empat puluh meter persegi), (lihat bukti P-34), dan Akta Jual Beli Nomor 781/Kec.Tlg/ 1994 dengan luas bidang tanah lebih kurang 3.600 m² (tiga ribu enam ratus meter persegi), (lihat bukti P-19), sedangkan Tergugat II Intervensi berdasarkan pada Persil Nomor 511 atas nama Parto Atmodjo tahun 1980 (vide bukti TII-Int-5). Selain itu, tanah *a quo* dikuasai Penggugat, sedangkan tembok pembatas berupa beton dibangun oleh Tergugat II Intervensi, sehingga harus diselesaikan terlebih dahulu status kepemilikannya di peradilan umum. Oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Serang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 267/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 6 Desember 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 26/G/2022/PTUN-SRG., tanggal 12 September 2022, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah

Halaman 6 dari 8 halaman. Putusan Nomor 164 K/TUN/2023

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

Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 30 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, Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **AMSARI**, Pemohon Kasasi II **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 267/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 6 Desember 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 26/G/2022/PTUN-SRG., tanggal 12 September 2022;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 21 Juni 2023, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., dan H. Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 164 K/TUN/2023

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

Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Joko A. Sugianto, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/.

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

ttd/.

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

Ketua Majelis,

ttd/.

Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd/.

Joko A. Sugianto, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp 480.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Plt. Panitera Muda Tata Usaha Negara

(H. Hendro Puspito, S.H., M.HUM.)
NIP. 19610514 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 164 K/TUN/2023