



PUTUSAN
Nomor 587 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. **Hj. MASITOH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kp. Bojong Koneng Rt. 003 Rw. 001, Bojong Koneng, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pekerjaan mengurus rumah tangga;
2. **Hj. ENEH**, kewarganegara Indonesia, tempat tinggal di Kp. Bojong Koneng Rt 002 Rw 001, Bojong Koneng, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pekerjaan mengurus rumah tangga;
3. **DADANG SUNTANA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kp. Bojong Koneng Rt 002 Rw 001, Bojong Koneng, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pekerjaan Karyawan Swasta;
4. **ACE NURDIN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kp. Bojong Koneng Rt 003 Rw 004, Bojong Koneng, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pekerjaan Wiraswasta;
5. **NENI YUNENSIH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kp. Bojong Koneng Rt 003 Rw 001, Bojong Koneng, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, pekerjaan mengurus rumah tangga;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: Johannes Sihombing, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada GSP Associates, beralamat di Jalan Wijaya I Nomor 381 A, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK-227/GSP/VIII/2015, Tanggal 20 Agustus 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Para Penggugat;

melawan:

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**,
Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor Jawa Barat;



II. PT. SENTUL CITY, TBK, Perseroan terbatas, alamat Jalan M.H. Thamrin, Kav. 8 Sentul City, Bogor, 16810, Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1. Azis Ganda Sucipta, SH, MH dan 2. Eva Fitriani, SH, keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Gedung Marketing Galery, Jl. MH Thamrin, No. 8, Sentul City Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Tanggal 7 Oktober 2014;

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

A. Mengenai Obyek Gugatan;

Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13/Desa Bojong Koneng, Citeurep, Bogor Tanggal Penerbitan 14 Februari 1999, Surat Ukur Nomor : 333/Bojong Koneng 1999 tanggal 9 Maret 1999, sepanjang luas yang diakui secara administratif Penggugat seluas 5340 m², dengan luas sisa 25.418m² (dua puluh lima ribu empat ratus delapan belas meter persegi) atas nama PT Sentul City Tbk berkedudukan di Jakarta;

B. Mengenai Tenggang Waktu Gugatan;

1. Bahwa mengenai obyek gugatan diketahui para Penggugat adalah sejak dilakukannya pertemuan antara para Penggugat dengan pihak PT. Sentul City, Tbk yang diwakili oleh Sdr. Fahmi Hanafiah, S.H.;
2. Bahwa pihak PT. Sentul City membuat dan menyerahkan surat perjanjian bersama pada tanggal 30 Mei 2014, yang dengan tujuan untuk memperlihatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut kepada para Penggugat (para ahli waris Hasan bin Durahim) di kantor Tergugat. Meskipun sebenarnya para Penggugat (ahli waris) baru mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan pada tanggal 2 Juni 2014. Dan para Penggugat menolak dan membantah draft perjanjian bersama termasuk obyek gugatan tersebut karena sepengetahuan para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak pernah dilakukan pengalihan hak kepemilikan atas lahan di blok 001, Kampung Bojong Koneng, Desa Bojong Koneng, Citeureup, Kabupaten Bogor;

3. Bahwa Gugatan ini yang didaftarkan pada tanggal 27 Agustus 2014, sehingga Gugatan Penggugat *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal 2 Juni 2014 (pertemuan antara Para Ahli Waris dengan pihak PT Sentul City) atau 30 Mei 2014 (sesuai dengan surat yang dibuat oleh pihak PT Sentul City), hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan :

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitungsejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Dan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimanadimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasakepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahuia adanya Keputusan tersebut;

C. Mengenai Dasar Gugatan, Kedudukan Hukum Penggugat Dan Perkara;

1. Bahwa Para Penggugat dalam hal ini seluruhnya adalah ahli waris dari Alm. H. Hasan Bin Durahim (sesuai Surat Keterangan Waris tertanggal 6 September 2013 dengan Nomor Register 592/60/IX/2013 Camat Babakan Madang dan Nomor Register 593.2/25/2008/09/2013 Desa Bojong Koneng) yang berkedudukan di Kampung Bojong Koneng, Rt.003 Rw. 001, Bojong Koneng, Citeureup, Bogor, Jawa Barat;
2. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 5340 m² (lima ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) yang terdapat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Desa Bojong Koneng atas nama PT. Sentul City berkedudukan di JL. MH. Thamrin Kav.8, Sentul City, Bogor. Sementara Para Penggugat adalah ahli waris yang memiliki lahan berdasarkan Kikitiir/Girik Nomor 869 atas nama Hasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bin Durahim Persil 2,a,d.l.l. Dan lahan atau tanah tersebut adalah milik adat yang diwariskan secara turun temurun sejak sebelum tanggal 24 September 1960;

3. Bahwa Dalam Pasal 1 ayat 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara diatur:

Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan;

4. Bahwa Dalam Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara diatur:

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tatausaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan :

Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang 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;

6. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yaitu telah memenuhi unsur konkret, individual dan final;

- Unsur Konkrit, sebab obyek sengketa/gugatan *a quo* memuat hal yang konkret yaitu hal tertentu, tidak abstrak, berwujud tertulis dan dapat ditentukan;
- Unsur Individual, yaitu surat *a quo* ditujukan khusus kepada seseorang atau Badan hukum Perdata, bukan untuk umum;
- Unsur Final, yaitu surat Keputusan *a quo* definitive tidak memerlukan persetujuan Instansi lain serta telah menimbulkan akibat hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Lahan yang terdapat pada Obyek Gugatan merupakan milik Para Penggugat yang diwariskan secara turun temurun sebelum tanggal 24 September 1960. Dan terhadap tanah tersebut tidak pernah ditelantarkan melainkan sebelumnya lahan tersebut diolah dan dikelola sebagai lahan pertanian oleh Para Tergugat;
8. Bahwa tanah milik Para Penggugat sebelumnya berjumlah 11.000 m² (sekitar satu hektar), tetapi kemudian di tahun 1990 Alm Hasan Bin Durahim melakukan penjualan seluas 5600 m² (lima ribu enam ratus meter persegi) kepada Alm. Bapak Mochtar Hasan, namun tanah seluas 5340 m² (lima ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) yang menjadi bagian dalam Obyek perkara tidak pernah diperjual belikan atau dialihkan kepada pihak manapun;
9. Bahwa kedudukan hukum dari Para Penggugat dalam gugatan ini adalah sah secara hukum sebagai pewaris dari pemilik lahan (Alm. H. Hasan Bin Durahim) seluas 5340 m² (lima ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) pada blok 001, Kampung Bojong Koneng, Desa Bojong Koneng, Citeureup, Kabupaten Bogor, yang menjadi bagian dari total keseluruhan lahan dalam Obyek Gugatan;
10. Bahwa kemudian Para Tergugat mengetahui kalau tanah tersebut telah termasuk dalam Obyek Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat, sehingga adanya indikasi Tergugat pada waktu menerbitkan Obyek Gugatan telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain atau berbeda;
11. Bahwa dalam proses penerbitan Obyek Gugatan tersebut tidak melibatkan pemilik lahan dalam hal ini Para Penggugat termasuk aparat desa untuk mengetahui status dan batas-batas kepemilikan atas lahan. Dan dalam Obyek Gugatan tersebut disebutkan status tanah adalah bekas tanah milik negara. Hal ini bertentangan dengan fakta yang sebenarnya bahwa status tanah sebelum tahun 1960 dan bahkan sebelum tahun 1949 adalah tanah milik adat yang diwariskan secara turun temurun. Dan kronologis atau riwayat tanah ulayat tersebut tercatat dalam buku desa setempat;
12. Bahwa yang dapat menjadi dasar atau alasan yang digunakan dalam gugatan adalah sesuai dengan Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan:

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)



- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut;

13. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tindakan Tergugat menerbitkan Obyek Gugatan telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni antara lain:

- a. Pasal 28 H ayat 4 Undang-Undang Dasar 1945;

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun;

Sementara jelas dengan menerbitkan Obyek Gugatan diatas lahan milik Para Penggugat maka Tergugat telah merampas dan meniadakan hak milik Para Penggugat secara sewenang-wenang;

- b. Penjelasan Umum III ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

“Dengan sendirinya hukum Agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka Hukum Agraria baru tersebut akan didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu ...”;

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi;

Bahwa lahan tersebut dikelola oleh Para Penggugat sebagai lahan pertanian (sawah), dan pemanfaatan tanah untuk pertanian telah dilakukan secara turun temurun;

c. Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

“(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan...;

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;

b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

Pasal 25;

“Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan ..”;

Bahwa mengenai bukti kepemilikan telah terperinci dan tersusun rapi dalam buku Desa yang terdapat di kantor Desa / kelurahan. Sehingga seharusnya TERGUGAT menolak pendaftaran tersebut dan tidak menerbitkan Obyek Gugatan;



Termasuk juga alasan “kenyataan penguasaan fisik bidang tanah” yang dapat diyakini pemohon tidak menguasai fisik bidang tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih, sebab Para Penggugat selama ini menguasai tanah tersebut dan dipergunakan sebagai lahan pertanian secara turun temurun;

- d. Pasal 24 ayat 1 dan ayat 2 dan Pasal 34 ayat 7 dan ayat 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

Pasal 24;

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;

Pasal 34;

Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan;

Proses penerbitan Obyek Gugatan atas lahan tersebut melanggar ketentuan yang mengatur, sebab Para Penggugat sebagai pemilik lahan tidak pernah memberikan persetujuan tertulis sehubungan Peralihan atau pemberian Hak Guna Bangunan;

- e. Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan menyelenggarakan fungsi;

...melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan;

melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan;

melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan.”;

Bahwa Tergugat dalam melakukan pengukuran, pemetaan, dan penelitian di bidang pertanahan khususnya lahan atau tanah yang terdapat dalam Obyek Gugatan, maka seharusnya Tergugat mengetahui dan melihat secara langsung adanya lahan pertanian di tempat tersebut. Sehingga Tergugat dapat mencari tahu mengenai



kepemilikan lahan pertanian tersebut, kecuali apabila lahan tersebut adalah hutan yang tidak terurus. Selain itu Tergugat dapat bekerjasama dengan aparat desa/lurah untuk melakukan pengecekan riwayat atau kronologis tanah, untuk mendapatkan kepastian hak dan kepastian hukum di bidang pertanahan;

- f. Pasal 2 ayat 2 dan Pasal 4 ayat 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;

Pasal 2 ayat 2;

"Hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada apabila terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari"; Sesuai dengan ketentuan tersebut maka Hak ulayat masyarakat adat tetap diakui dan tidak dapat diabaikan begitu saja, termasuk dalam hal penglepasan tanah ulayat harus dengan persetujuan pemilik tanah (masyarakat adat).;

Bahwa Para Penggugat mempergunakan lahan tersebut sebagai mata pencaharian sehari-hari yaitu sebagai lahan sawah;

14. Bahwa tata susunan dan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Adat sesuai dalam buku Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm 183 adalah sebagai berikut :

- Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, sebagai hak penguasaan yang tertinggi, beraspek hukum keperdataan dan hukum publik;
- Hak Kepada Adat dan para Tetua Adat, yang bersumber pada Hak Ulayat dan beraspek hukum publik semata;
- Hak-Hak atas tanah, sebagai hak-hak individual, yang secara langsung atau tidak langsung bersumber pada Hak Ulayat dan beraspek hukum keperdataan;

15. Bahwa asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan perlindungan hukum yang diberikan oleh Hukum Tanah Nasional kepada para pemegang hak atas tanah adalah:

- Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional;



- b. Penguasaan dan penggunaan lahan tanpa ada landasan haknya tidak dibenarkan;
- c. Sehubungan untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun dan oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya;

Disediakan berbagai cara memperoleh tanah yang diperlukan dengan ketentuan disusun dalam suatu sistem yang berdasarkan kenyataan status tanah apabila tanahnya adalah tanah hak, maka kalau pemegang haknya bersedia menyerahkan atau memindahkan haknya. Dan bentuk pemindahan haknya dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, atau hibah wasiat;

16. Bahwa dalam penerbitan Obyek Gugatan, Tergugat tidak memperhatikan beberapa hal sesuai dengan ketentuan Acara dalam membebaskan / melepaskan hak atas tanah (sesuai Surat Edaran Direktur Jenderal Agraria Nomor Ba/5/281/5/1969 tertanggal 28 Mei 1969), yaitu:

- a. Tidak memperhatikan status tanah yang diajukan oleh pihak yang tercantum dalam Obyek Gugatan / Sengketa. Sebab status tanah sejak sebelum tahun 1960 adalah merupakan tanah Hak ulayat yang diwariskan secara turun temurun, namun Tergugat mencantumkan asal hak yang tidak sesuai dengan kondisi status tanah yang sebenarnya ;
- b. Tidak pernah Masyarakat adat atau ahli waris melepaskan haknya pada pihak manapun;
- c. Tergugat tidak melakukan penelitian secara mendetail terhadap kepemilikan atas lahan tersebut termasuk fakta yang terdapat pada kantor desa / kelurahan Bojong Koneng;
- d. Dengan diterbitkannya Obyek Gugatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat yang selama ini menggunakan lahan sebagai tempat untuk menanam padi sejak dahulu;
- e. Dikarenakan tempat tersebut merupakan lahan sawah, seharusnya Tergugat lebih teliti mengenai kepemilikan atas tanah termasuk dalam hal pemberian ganti kerugian yang tidak pernah ditawarkan kepada Para Penggugat sebelum menerbitkan Obyek Gugatan;

17. Bahwa riwayat tanah selengkapny adalah sesuai dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593.2/44/2008/HMA/IX/2013 yang



dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng tertanggal 6 September 2013 adalah sebagai berikut:

- a. Sejak sebelum tanggal 24 September 1960 tercatat Atas nama "Durahim Bin Arpih" /C. No. 775;
- b. Pada tanggal 10 September 1949 Dimiliki oleh "Karma Bin Durahim" /C. No 629 seluas 14.840 m² yang diperoleh berdasarkan Waris;
- c. Pada tanggal 30 Desember 1972 Dimiliki oleh "Hasan Bin Durahim" /C. No 869 seluas 5.340 m² yang diperoleh berdasarkan Waris;
- d. Pada tanggal 06 September 2013 Dimiliki oleh "Dadang Suntana" /C. No 869 seluas 5.340 m² yang diperoleh berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris (Kuasa Waris);

18. Bahwa adapun batas-batas lahan atau tanah yang dimiliki oleh Para Tergugat dan termasuk dalam Obyek Gugatan sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik, Sawah Masjum / Emod;
- Sebelah Timur : Tanah milik, Isak;
- Sebelah Selatan : Tanah milik, H. Anwar;
- Sebelah Barat : Tanah milik, H. Wahab/FMP;

19. Bahwa dengan terbitnya Obyek Gugatan sangat merugikan kepentingan Para Penggugat sebagai ahli waris, sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Sertifikat Hak Guna Bangunan yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah. Adapun kepentingan yang dirugikan dengan timbulnya obyek sengketa / gugatan yang diderita oleh Para Penggugat yakni:

- a. Kerugian Materiil, bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa / gugatan mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat berupa rusaknya ladang dan kebun milik Para Penggugat, sebab pihak yang merasa memiliki lahan melakukan tindakan pengrusakkan dan penghancuran ladang dan kebun milik Para Penggugat;
- b. Kerugian Immateriil, bahwa dengan diterbitkannya Obyek Gugatan oleh Tergugat mengakibatkan keributan dan kerusakan dalam keluarga, sementara jelas pihak PARA Penggugat atau ahli waris tidak pernah melakukan penjualan atau pengoperan hak atas tanah pada pihak manapun;

20. Bahwa dengan penerbitan Obyek Gugatan oleh Tergugat, dengan lokasi lahan berada pada blok 001, Desa Bojong Koneng, Citeureup, Kabupaten Bogor atas nama PT Sentul City (berdiri diatas aset tanah



milik Para Penggugat), tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik maka penerbitan Obyek Gugatan tersebut tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum. Sehingga penerbitan Obyek Gugatan tersebut harus dinyatakan batal atau tidak sah karena telah mengambil hak milik orang lain secara sewenang-wenang;

D. Mengenai Permohonan Penundaan;

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat 2 sampai dengan ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan sebagai berikut:

- (2) Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan TataUsaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negarasedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligusdalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya;
- (4) Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):
 - a. dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan;
 - b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut;

2. Bahwa pertimbangan mengajukan penundaan adalah tindakan sekelompok orang yang mengatasnamakan pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang melakukan tindakan pembangunan diatas lahan tersebut. Dan Hukum yang berlaku di Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal, yang hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Sehingga akan dapat menyulitkan Para Penggugat apabila gugatan dikabulkan sementara kemudian telah berdiri bangunan di atas lahan tersebut. Oleh karena itu Para Penggugat hendak mengajukan penundaan untuk menghentikan pembangunan di atas lahan milik Para Penggugat (obyek gugatan / sengketa) sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*;



3. Bahwa selain itu juga lahan yang terdapat dalam obyek sengketa pada awalnya adalah sawah yang dikelola dan diurus oleh Para Penggugat, namun saat ini telah rusak dan hendak dipasang fondasi bangunan oleh pihak yang mengaku sebagai pemegang hak berdasarkan Obyek Gugatan. Keadaan dan kondisi tersebut sangat merugikan Para Penggugat;
4. Bahwa apabila dihubungkan dengan ketentuan pasal 67 ayat 2 sampai dengan ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka pertimbangan sebagai berikut:
 - a. Gugatan masih dalam pemeriksaan Pengadilan Tata Usaha Bandung yang didaftarkan pada tanggal 27 Agustus 2014, yang saat ini belum memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - b. Kondisi dan keadaan yang sangat merugikan bagi Penggugat dikarenakan lahan yang sebelumnya diperuntukkan bagi sawah dan kebun sejak dahulu kemudian dihancurkan dan hendak dibangun perumahan;
 - c. Bahwa dalam Buku C Desa tidak pernah ada pengalihan atas tanah milik adat tersebut, namun pihak yang tidak bertanggung jawab melakukan pengrusakkan terhadap segala sesuatu yang berada di atas lahan dengan dasar sebagai pemegang Obyek Gugatan;
 - d. Bahwa pembangunan tersebut bukan untuk kepentingan umum melainkan hanya untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu;
5. Bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas maka cukup alasan bagi Para Penggugat untuk mengajukan permohonan penundaan dan atau penggunaan lahan dan atau pembangunan pada lahan yang dilakukan oleh pihak yang merasa sebagai pemegang hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan. Dan Untuk itu, Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar memberikan putusan penundaan terlebih dahulu sebelum memutuskan perkara *a quo*;

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

- I. Mengenai Penundaan;
Menerima dan Mengabulkan permohonan Para Penggugat untuk penundaan pelaksanaan dan atau pengalihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Desa Bojong Koneng, Citeureup, Kabupaten Bogor,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal Penerbitan 14 Februari 1999, Surat Ukur Nomor 333/Bojong Koneng 1999 tanggal 9 Maret 1999, sepanjang luas yang diakui secara administratif Penggugat seluas 5340 m², dengan luas sisa 25.418 m² (dua puluh lima ribu empat ratus delapan belas meter persegi) atas nama PT Sentul City Tbk berkedudukan di Jakarta selama sengketa tersebut sedang berjalan sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan tetap (*Inkracht van bewijs*);

II. Mengenai Permohonan Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Desa Bojong Koneng, Citeureup, Kabupaten Bogor, Tanggal Penerbitan 14 Februari 1999, Surat Ukur Nomor 333/Bojong Koneng 1999 tanggal 9 Maret 1999, sepanjang luas yang diakui secara administratif Penggugat seluas 5340 m², dengan luas sisa 25.418 m² (dua puluh lima ribu empat ratus delapan belas meter persegi) atas nama PT Sentul City Tbk berkedudukan di Jakarta;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Register Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Desa Bojong Koneng, Citeureup, Kabupaten Bogor, Tanggal Penerbitan 14 Februari 1999, Surat Ukur Nomor 333/Bojong Koneng 1999 tanggal 9 Maret 1999, sepanjang luas yang diakui secara administratif Penggugat seluas 5340 m², dengan luas sisa 25.418 m² (dua puluh lima ribu empat ratus delapan belas meter persegi) atas nama PT Sentul City Tbk berkedudukan di Jakarta;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

EKSEPSI TERGUGAT

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat;

TENTANG KEWENANGAN MENGADILI;

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan / upaya untuk mencari keadilan, Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan / tuntutan pokok obyek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan) / Keperdataan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu mempermasalahkan tentang para Penggugat merasa tidak pernah menjual tanah *a quo*;

Bahwa dikarenakan para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung mempermasalahkan penerbitan sertipikat *a quo* padahal tanah tersebut tidak pernah diperjualbelikan oleh para Penggugat, maka lebih tepat para Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri, sehingga dapat memenuhi kompetensi peradilan yang berlaku dan dapat memenuhi harapan Para Penggugat. sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Pasal 4, Pasal 62 ayat (2) huruf a jo Undang- Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum sedangkan pokok permasalahan / duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan mengenai kepemilikan atas tanah terperkara yang *quad non* belum pernah diperjualbelikan dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, selaku demikian permasalahan tentang pengujian kepemilikan dan suatu perbuatan melawan hukum adalah murni merupakan kewenangan pengujian dari Peradilan umum / perdata, sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009 adalah menjadi kewenangan absolute dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan *a quo* yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Mutlak (Absolut) Untuk Memeriksa Dan Mengadili Masalah Tersengketa;



- 1). Bahwa dalam huruf C butir 2 dan 8 gugatannya Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah atas tanah seluas 5340 m2 yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Bojong Koneng atas nama Tergugat-II Intervensi. Dan Para Penggugat menyatakan tanah tersebut tidak pernah di perjual belikan atau dialihkan kepada pihak manapun;
- 2). Bahwa Tergugat-II Intervensi telah memperoleh hak atas tanah yang dimaksud oleh Para Penggugat berdasarkan Surat Pelepasan Hak atas Tanah (SPH) Nomor: PHT/252/X/1991, tanggal 9 Oktober 1991 yang dibuat dihadapan Camat Citeureup selaku PPAT Wilayah Kecamatan Citeureup, antara Hasan bin Dulrahim (orang tua Para Penggugat) selaku pihak yang melepaskan dengan Tergugat-II Intervensi selaku pihak yang menerima Pelepasan;
- 3). Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, di satu sisi Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah dan tidak pernah memperjual belikan atas tanah seluas 5340 m2 yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Bojong Koneng, dan di sisi lain Tergugat-II Intervensi mendalilkan sebagai pihak yang berhak atas tanah dimaksud berdasarkan Surat Pelepasan Hak atas Tanah (SPH) Nomor ; PHT/252/X/1991, tanggal 9 Oktober 1991;
- 4). Bahwa hingga saat ini tidak ada suatu Penetapan / Keputusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Para Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 5340 m2 yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Bojong Koneng tersebut;
- 5). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka saat ini masih terjadisengketa atas kepemilikan tanah seluas 5340 m2 yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Bojong Koneng;
- 6). Bahwaoleh karena itu seharusnya Para Penggugat terlebih dahulu mengajukan gugatan melalui Pengadilan Umum / Pengadilan Negeri tentang sengketa atas kepemilikan tanah;
- 7). Bahwa dengan diajukannya perkara *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka telah bertentangan dengan pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 8). Bahwa oleh karenanya maka sudah selayaknya apabila Mejlis Hakim Yang Terhormat memberikan Putusan yang Menolak atau setidaknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaknya Tidak Menerima Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*;

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU;

- 1). Bahwa jauh-jauh hari sebelum tanggal 30 Mei 2014, Pihak Tergugat-II Intervensi telah beberapa kali mengadakan pertemuan dan pembicaraan dengan Pihak Para Penggugat guna mencari penyelesaian atas masalah sengketa tanah milik Alm. Hasan bin Durahim;
- 2). Bahwa pada saat itu Para Penggugat diwakili oleh Sdr. Dadang Suntana selaku kuasa dari Para Penggugat;
- 3). Bahwa Sdr. Dadang Suntana telah menerima Surat Kuasa Ahli Waris dari Ny. Hj. Masitoh, Neni Yunengsih dan Ace Nurdin, berdasarkan Surat Kuasa Waris tanggal 06 September 2013;
- 4). Bahwa Surat Kuasa Waris tersebut diatas antara lain berbunyi:
Khusus untuk dan atas nama Pemberi Kuasa mengurus dan menyelesaikan masalah sengketa tanah milik Alm. Hasan bin Durahim sebagai pemilik bidang tanah hak milik adat persil nomor ; 2a d I Blok 001 koir nomor C.869 seluas 5.340 m2 tercatat atas nama Hasan bin Durahim yang berlokasi di Kp. Bojong Koneng, Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor Jawa Barat yang saat ini diatas tanah tersebut diklaim oleh PT. Sentul City Tbk. berdasarkan SHGB No. 13;
- 5). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Para Penggugat telah mengetahui adanya bukti kepemilikan Tergugat-II Intervensi atas tanah tersengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 13/Bojong Koneng, sejak tanggal 6 September 2013;
- 6). Berdasarkan ketentuan yang dimaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan:
“ Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;
- 7). Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) karena telah melebihi tenggang waktu sembilan puluh hari sejak tanggal 13 Nopember 2013.;
- 8). Bahwa selain itu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 13 / Bojong Koneng telah terbit atas nama Tergugat-II Intervensi pada tahun



1999;

9). Bahwa sesuai ketentuan pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan;

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

10). Berdasarkan ketentuan tersebut diatas sangat jelas bahwa Penggugat sudah tidak dapat lagi mengajukan gugatan atas penerbitan Sertifikat HGB Nomor 13 /Bojong Koneng atas nama Tergugat-II Intervensi ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, karena telah melewati tenggang waktu yang diatur dalam peraturan tersebut diatas;

11). Berdasarkan oleh karena itu, maka sudah sewajarnya apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Majelis Hakim yang terhormat menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 76/G/2014/PTUN.BDG, Tanggal 28 Januari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN:

- Menolak permohonan Para Penggugat untuk menunda pemberlakuan obyek sengketa;

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu;

DALAM POKOK SENGKETA:

- Menolak Gugatan Para Penggugat;
- Membebaskan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.780.000,- (lima juta tujuh ratus delapan puluh 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 97/B/2015/PT.TUN.JKT, Tanggal 3 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada Tanggal 13 Agustus 2015, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK-227/GSP/VIII/2015, Tanggal 20 Agustus 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 25 Agustus 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 76/G/2014/PTUN-BDG Jo No. 97/B/2015/PT.TUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 20 Agustus 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada Tanggal 26 Agustus 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Tanggal 28 September 2015;

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:

DALAM EKSEPSI

A. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah Sumir, Tidak Obyektif Dan Tidak Sempurna

1. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Desa Bojong Koneng, Tanggal Penerbitan 14 Februari 1999, Surat Ukur Nomor 333/Bojong Koneng 1999 tanggal 9 Maret 1999, sepanjang luas yang diakui secara administratif Penggugat seluas 5340 m² (lima ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), dengan luas sisa 25.418 m² (dua puluh



lima ribu empat ratus delapan belas meter persegi) atas nama PT. Sentul City Tbk yang berkedudukan di Jakarta;

2. Bahwa Majelis Hakim memeriksa perkara dalam memeriksa dan mengadili perkara ini telah lalai memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang yakni ketentuan pasal 109 ayat (1) huruf d dan e UU PTUN. Pasal 109 ayat (1) huruf d dan e UU PTUN yang dalam menentukan Putusan Pengadilan harus memuat :

“.....Pertimbangan dan penilaian setiap bukti yang diajukan dan hal terjadi dalam persidangan selama sengketa itu diperiksa . Alasan hukum yang menjadi dasar putusan.....”;

Selanjutnya pasal 109 ayat (2) UU PTUN menyatakan

“..... Tidak dipenuhinya salah satu ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat menyebabkan batalnya putusan Pengadilan”;

Dalam pertimbangan majelis hakim hanya mempertimbangkan bukti T. II. Interv-3 tanpa memperhatikan dan meneliti bukti-bukti lainnya terutama bukti P-10 yang merupakan bukti yang diakui oleh Pemohon Banding dahulu Penggugat;

Bahwa Pasal 109 ayat (1) huruf d dan e UU PTUN mewajibkan hakim dalam mengambil suatu keputusan harus sudah mempertimbangkan semua fakta yang meliputi perkara tersebut. Semua fakta dan keadaan yang terungkap dalam pemeriksaan persidangan yang dapat mempengaruhi pembuktian tanpa kecuali harus dipertimbangkan. Pemeriksaan dalam perkara Tata Usaha Negara adalah untuk memperoleh suatu kebenaran materiil maka untuk sampai pada kesimpulan dan semua fakta yang berhubungan dengan alat bukti harus sudah dipertimbangkan sesuai dengan hukum pembuktian, jadi tanpa kecuali fakta dan keadaan harus dipertimbangkan;

Sejalan dengan ketentuan hukum yang dikemukakan diatas, maka pertimbangan hukum Putusan TUN telah didasarkan pertimbangan hukum yang sangat sumir, tidak obyektif dan tidak sempurna karena pertimbangannya hanya memperhatikan alat bukti dokumen Tergugat II Intervensi, sedangkan bukti Penggugat yang hampir sama dengan bukti Tergugat II Intervensi tidak mendapat penilaian dan tidak dipertimbangkan oleh majelis;



3. Dalam pertimbangan Majelis hakim Halaman 50 disebutkan :

“Bahwa terdapat dalil Para Penggugat melalui kuasa hukumnya di dalam kesimpulan tertanggal 21 Januari 2015 yang menyatakan bahwa terhadap bukti T.II.Intv-3 adalah merupakan foto copy, Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum berdasarkan pengakuan Para Penggugat yang hadir pula dalam persidangan tanggal 22 Desember 2014 yaitu Hj. Eneh, Dadang Suntana, Ace Nurdin, Neni Yunengsih yang kesemuanya menerangkan pada pokoknya bahwa mengakui kebenaran dan mengetahui keberadaan bukti T.II. Intv-3 tersebut baik tanggal pembuatan Surat Kuasa Ahli Waris tertanggal 6 September 2013, isi maksud Surat Kuasa Ahli Waris tersebut dibuat, maupun tanda tangan para pihak yang tercantum di dalam bukti T.II.Intv-3 tersebut sehingga pengakuan para pihak merupakan bagian dari alat bukti sebagaimana diatur di dalam Pasal 100 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara”;

Telah terdapat kesalahan hakim dalam mempertimbangkan alat bukti yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi, dan Majelis hakim tidak memeriksa dan meneliti adanya bukti yang hampir sama dengan bukti T.II Interv-3 dan merupakan bukti yang asli yaitu bukti P-10 ;

4. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) mengakui bukti T.II. Interv-3 yang diperlihatkan majelis hakim memeriksa perkara dikarenakan dalam pembuktian Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) juga telah menyerahkan bukti P-10 YANG HAMPIR SAMA dengan Bukti T.II. Interv-3 yaitu Surat Kuasa Ahli Waris tertanggal 6 September 2013 (Vide Putusan Halaman 35), namun dalam pengkhususan Surat Kuasa tersebut adalah berbeda. Lalu kemudian Majelis hakim memeriksa perkara meminta Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) untuk maju ke depan meja persidangan secara langsung dan menanyakan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) mengenai kebenaran Surat Kuasa tersebut dalam persidangan pembuktian (Putusan Halaman 45). Dikarenakan Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) melihat judul surat yaitu Surat Kuasa Ahli Waris dan terdapat tanda tangan beberapa ahli waris, maka Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon



Banding, Penggugat) menyatakan bahwa benar pernah menandatangani berkas bukti tersebut. Namun yang ditanyakan oleh majelis hakim adalah bukti yang diserahkan oleh Tergugat II Intervensi yaitu T.II.Interv-3 (vide Putusan Halaman 38) ;

5. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) memang pernah menandatangani Surat Kuasa Ahli Waris pada tanggal 6 September 2013 (sesuai dengan P-10 dan T.II.Interv-3), namun isi surat kuasa yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim (T.II.Interv-3) berbeda dengan fakta surat kuasa yang ditandatangani oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat). Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Ahli Waris yang berisikan (T.II.Interv-3) fotocopy dari fotocopy :

"Bahwa kekhususan pemberian kuasa tersebut adalah untuk dan atas nama pemberi kuasa mengurus dan menyelesaikan sengketa tanah milik Alm Hasan bin Durahim sebagai pemilik bidang tanah hak milik adat Persil 2 a d I Blok 001 Kohir Nomor C 869 seluas 5.340 m² tercatat atas nama Hasan bin Durahim yang berlokasi di Kp. Bojong Koneng, Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang saat ini diatas tanah tersebut diklaim oleh PT Sentul City Tbk berdasarkan SHGB No. R 13"

Akan tetapi yang ditandatangani Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) adalah Surat Kuasa Ahli Waris yang berisikan (P-10) sesuai dengan asli :

"Untuk dan atas nama pemberi kuasa agar menghadap kepada Dinas Instansi Pemerintah atau menghadap kepada Pejabat Akta Tanah (PPAT) menandatangani Akta Jual Beli atau surat lain yang diperlukan yang berkaitan dengan penjualan tanah terletak di Blok 001 Kampung Bojong Koneng, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Tercatat dalam Letter C. 869 atas nama Hasan bin Durahim persil 2 a D 1 luas tanah yang dikuasakan 5.340 m² berdasarkan Buku C Desa"

6. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) hanya diperlihatkan oleh Hakim alat bukti T.II.Interv-3, akan tetapi sama sekali tidak memperlihatkan alat bukti P-10. Majelis tidak



mempertimbangkan bukti yang diserahkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) yang hampir sama dengan bukti T.II.Interv-3. Kondisi ini membuat Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) menjadi bingung dan salah pengertian dalam memahami alat bukti yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim sebab antara bukti P-10 dengan T.II.Interv-3 memang sama berjudul *Surat Kuasa Ahli Waris tertanggal 6 September 2013*, sehingga apabila majelis hakim memperlihatkan kedua alat bukti tersebut kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) tentunya akan memperjelas fakta yang sebenarnya mengenai mana yang benar isi dari alat bukti apakah Surat Kuasa versi Penggugat (P-10) atau Versi Tergugat II Intervensi (T.II.Interv-3);

7. Bahwa Majelis Hakim juga terburu-buru dalam menyimpulkan atau mempertimbangkan alat bukti yang disampaikan oleh Termohon Kasasi II (dahulu Termohon Banding II, Tergugat II Intervensi), sebab jelas dalam Bukti T.II Interv-3 tidak lengkap tanda tangan para ahli waris (tidak ada tandatangan dari Hj. Eneh dan Hj Masitoh). Sehingga dalam mempertimbangkan suatu perkara, seharusnya majelis hakim teliti dalam memeriksa alat bukti dan juga memeriksa seluruh alat bukti yang diserahkan oleh para pihak dalam persidangan ;
8. Bahwa akibat cara mengadili tidak mengikuti ketentuan yang ditentukan Undang-Undang telah menyebabkan pula salah dalam penerapan hukum pembuktian (tidak memperhatikan kekuatan pembuktian serta alat-alat bukti yang diperoleh di persidangan) dan salah menerapkan hukum yang berlaku tentang proses hukum yang telah dilakukan Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) dalam menerbitkan obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Desa Bojong Koneng, Tanggal Penerbitan 14 Februari 1999, Surat Ukur Nomor 333/Bojong Koneng 1999 tanggal 9 Maret 1999, sepanjang luas yang diakui secara administratif Penggugat seluas 5340 m² (lima ribu tiga ratus empat puluh meter persegi), dengan luas sisa 25.418 m² (dua puluh lima ribu empat ratus delapan belas meter persegi) atas nama PT. Sentul City Tbk yang berkedudukan di Jakarta;



9. Bahwa berdasarkan dalil dan dasar hukum tersebut diatas maka Putusan Pengadilan TUN mengenai "*Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu*" seharusnya ditolak karena Putusan Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Putusan Pengadilan TUN Bandung adalah sumir, tidak obyektif dan tidak sempurna sebab Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tidak meneliti seluruh alat bukti terutama bukti P-10 yang diperlihatkan pada persidangan pembuktian;

B. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 76/G/2014/PTUN-Bdg Tanggal 28 Januari 2015 tidak jelas (*Obscuur Libel*) dalam mempertimbangkan dan memutuskan mengenai tenggang waktu;

10. Bahwa berdasarkan bukti P-10 sebenarnya adalah sangat tidak benar kalau Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) telah mengetahui sengketa sejak 6 September 2013 sebagaimana pertimbangan majelis hakim dalam putusan PTUN Bandung halaman 50 sampai dengan Halaman 52. Dan seharusnya majelis hakim mepertimbangkan Bukti P-10 sehingga tidak membuat hakim menjadi salah dalam mempertimbangkan yang pada akhirnya salah dalam mengambil keputusan ;
11. Bahwa dengan Majelis Pemeriksa Perkara memperlihatkan pada Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) bukti T.II.Interv-3 maka seolah-olah majelis hakim pemeriksa perkara ingin menyesatkan Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) untuk mengakui alat bukti yang tidak pernah dibuat oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat). Sebab bukti T.II.Interv-3 hampir sama dengan bukti P-10, namun isi dari bukti tersebut berbeda jauh. Dan Para ahli waris yang diminta keterangan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara sangat menyesalkan tindakan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara yang tidak memperlihatkan juga bukti P-10, sehingga Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) melihat bukti T.II.Interv-3 seolah-olah sama dengan bukti P-10 ;
12. Bahwa Gugatan didaftarkan pada tanggal 27 Agustus 2014, sehingga Gugatan Pemohon Banding dahulu Penggugat *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah tanggal 2 Juni 2014 (pertemuan antara Para Ahli Waris dengan pihak PT Sentul City) atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Mei 2014 (sesuai dengan surat yang dibuat oleh pihak PT Sentul City), hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan :

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

Dan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang 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;

13. Bahwa berdasarkan dalil dan dasar hukum tersebut diatas maka Putusan Pengadilan TUN mengenai “Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu” seharusnya ditolak karena tidak jelas dan tidak meneliti seluruh alat bukti yang diperlihatkan pada persidangan pembuktian;

DALAM POKOK PERKARA

14. Bahwa hal – hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara kecuali Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) membantah dalil tersebut ;
15. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) membantah dan menyatakan Bukti T.II Intervensi-3 adalah tidak benar dan menyesatkan, sebaliknya yang benar dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) pada tanggal 6 September 2013 adalah Bukti P-10 yang telah diperlihatkan pada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) telah melaporkan pada Kepolisian Daerah Jawa Barat mengenai adanya indikasi membuat surat palsu atau memalsukan surat atau menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik dengan pelapor adalah Dadang Suntana (Ahli waris dan Pemohon Banding dahulu Penggugat) ;
17. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) melalui Kuasa Hukum telah menyampaikan dalam persidangan mengenai keberatan atas bukti-bukti yang disampaikan oleh Termohon Banding I (dahulu Tergugat), keberatan tersebut dikarenakan Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I Tergugat) tidak dapat membuktikan alas hak dan dasar terhadap pengesahan dan penerbitan Obyek Gugatan. Sementara Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) telah membuktikan adanya hak kepemilikan atas lahan yang terdapat dalam Obyek Gugatan yang keseluruhan terdapat dalam bukti P-1 sampai dengan P-22 ;
18. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) telah membuktikan dalil-dalil yang terdapat dalam gugatan dalam bukti P-1 sampai dengan P-22 antara lain :
 - a. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) adalah ahli waris dari Alm. H. Hasan Bin Durahim (sesuai Surat Keterangan Waris tertanggal 6 September 2013 dengan Nomor Register 592/60/IX/2013 Camat Babakan Madang dan Nomor Register 593.2/25/2008/09/2013 Desa Bojong Koneng “Bukti P-7”) yang berkedudukan di Kampung Bojong Koneng, Rt.003 Rw. 001, Bojong Koneng, Citeureup, Bogor, Jawa Barat ;
 - b. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 5340 m² (lima ribu tiga ratus empat puluh meter persegi) yang terdapat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Desa Bojong Koneng atas nama PT. Sentul City berkedudukan di JL. MH. Thamrin Kav.8, Sentul City, Bogor. Sementara Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) adalah ahli waris yang memiliki lahan berdasarkan Kikitor/Girik Nomor 869 atas nama Hasan Bin Durahim Persil 2,a,d.l. Dan lahan atau tanah tersebut adalah milik adat yang diwariskan secara turun temurun sejak sebelum tanggal 24 September 1960 (Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-5) ;



c. Bahwa riwayat tanah selengkapnya adalah sesuai dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593.2/44/2008/HMA/IX/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng tertanggal 6 September 2013 (Bukti P-8) adalah sebagai berikut :

- e. Sejak sebelum tanggal 24 September 1960 tercatat Atas nama "Durahim Bin Arpih" /C. No. 775 ;
- f. Pada tanggal 10 September 1949 Dimiliki oleh "Karma Bin Durahim" /C. No 629 seluas 14.840 m² yang diperoleh berdasarkan Waris ;
- g. Pada tanggal 30 Desember 1972 Dimiliki oleh "Hasan Bin Durahim" /C. No 869 seluas 5.340 m² yang diperoleh berdasarkan Waris ;
- h. Pada tanggal 06 September 2013 Dimiliki oleh "Dadang Suntana" /C. No 869 seluas 5.340 m² yang diperoleh berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris (Kuasa Waris).

d. Bahwa adapun batas-batas lahan atau tanah yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) dan termasuk dalam Obyek Gugatan sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik, Sawah Masjum / Emod
- Sebelah Timur : Tanah milik, Isak
- Sebelah Selatan : Tanah milik, H. Anwar
- Sebelah Barat : Tanah milik, H. Wahab/FMP

19. Bahwa seharusnya Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) dapat memperlihatkan bukti berupa dokumen-dokumen persyaratan pengesahan dan penerbitan Obyek Gugatan. Sehingga dapat diketahui secara jelas apakah yang menjadi dasar penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 703/HGB/KWBPN/1998 dan apakah yang menjadi dasar penerbitan Obyek Gugatan? ;

20. Bahwa dalam Pasal 35 ayat 1, ayat 2 dan ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas dan transparan diatur :

(1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum;



(2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri;

(4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan;

Namun dalam persidangan pembuktian Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) tidak juga memperlihatkan dokumen-dokumen yang menjadi syarat dalam penerbitan Obyek Gugatan. Sementara jelas dalam ketentuan diatas mengatur kalau dokumen-dokumen persyaratan tersebut harus tersimpan di kantor Pertanahan yang bersangkutan ;

21. Bahwa dasar dalil Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) yang meminta Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) untuk memperlihatkan bukti dokumen persyaratan penerbitan Obyek Gugatan adalah didasarkan pada ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dikupas sebagaimana tersebut di bawah ini :

a. Bahwa dalam Pasal 19 ayat 1 dan ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 diatur secara jelas :

“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

b. Bahwa dalam Pasal 13 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas diatur :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik”;

- c. Dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas diatur :

“(1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.

(2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. pembuatan peta dasar pendaftaran;*
- b. penetapan batas bidang-bidang tanah;*
- c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;*
- d. pembuatan daftar tanah;*
- e. pembuatan surat ukur.”*

- d. Dalam Pasal 17 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas diatur :

“Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan”;

- e. Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas diatur :

“(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya. dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;

(2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;



(3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;

(4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan”;

f. Selanjutnya Pasal 19 ayat 1 dan ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas diatur :

“(1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan;

(5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan”;

Maka seharusnya ada kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan pihak Termohon Banding II (dahulu Tergugat II Intervensi) baru dapat dilakukan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan;

g. Bahwa dalam hal pembuktian sehubungan dengan penerbitan Obyek Gugatan maka diperlukan bukti pendukung sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dan selanjutnya dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas diatur :

“Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis”;



Sehingga suatu keharusan bagi Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) untuk memperlihatkan dokumen-dokumen pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang terdapat dalam Obyek Gugatan. Akan tetapi dalam pembuktian, pihak Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) tidak mampu membuktikan hal tersebut meskipun Para Penggugat telah meminta hal tersebut dalam persidangan pembuktian ;

- h. Selain itu menyangkut pengumuman sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas diatur :

*“(1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan;
(2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu”;*

Akan tetapi Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) juga tidak memperlihatkan bukti pengumuman yang telah dilakukan baik itu berupa berita acara yang ditandatangani para pihak yang berkaitan dan pejabat desa setempat atau bukti-bukti foto pengumuman yang ditempelkan di lokasi tempat penerbitan obyek gugatan;

- i. Bahwa kemudian setelah dipenuhi ketentuan Pasal 26 tersebut maka baru dapat diterbitkan Berita Acara Pengesahan yang menjadi dasar pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah, atau pemberian hak atas tanah (Sesuai Pasal 28 ayat 1 dan ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);
- j. Bahwa pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada Pasal 29 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan berdasarkan



alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

- k. Dan selanjutnya Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) jo Pasal 29 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

l. Sehingga apabila Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) tidak dapat atau tidak mampu membuktikan bukti-bukti yang menjadi dasar penerbitan Obyek Gugatan tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka penerbitan Obyek Gugatan telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan menerbitkan Obyek Gugatan di atas lahan milik pihak ketiga maka Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) telah menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut. Dan telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemeene Beginselen van Behoorlijk Bestuur* atau *Good Governance*);

22. Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur secara jelas dan transparan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka seharusnya Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) dapat menyerahkan atau memperlihatkan bukti dokumen antara lain :

- a. Bukti tertulis berupa surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) ;
- b. Bukti surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan ;
- c. Bukti tertulis berupa dokumen warkah desa yang berkaitan dengan status hukum tanah yang tentunya diperoleh dari instansi desa setempat ;
- d. Dokumen berupa surat tidak dalam sengketa dan riwayat tanah yang ditanda tangani oleh aparat desa setempat dengan tujuan agar dapat



- diterbitkannya pengesahan untuk pembukuan hak (sesuai Pasal 29 dan Pasal 30 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), sebab apabila tidak ada dokumen tersebut maka sesuai ketentuan pengesahan belum dapat dilakukan sebab dokumen tidak lengkap ;
- e. Disesuaikan dengan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan, sehingga diperoleh Berita Acara (Kesimpulan) Pengukuran dan Berita Acara Pengumuman dalam rangka penerbitan Obyek Gugatan ;
 - f. Dokumen pelaksanaan pendaftaran sporadik lahan yang ditandatangani oleh aparat desa setempat dan masyarakat (tetangga) yang berada di sekitar lahan tersebut (Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);
23. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tersebut hanya mempertimbangkan kepentingan salah satu pihak yaitu Termohon Kasasi II (dahulu Termohon Banding II, Tergugat II Intervensi), seharusnya Majelis Hakim Pengadilan TUN memeriksa dan meneliti fakta hukum yang terbukti dalam persidangan sehingga tidak mengakibatkan kekeliruan dalam mengambil keputusan. Dan sesuai Pasal 35 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan secara tegas hak Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan dokumen-dokumen persyaratan penerbitan Obyek Gugatan ;
24. Bahwa bukti yang Termohon Kasasi II (dahulu Termohon Banding II, Tergugat II Intervensi) yaitu T.II Interv 4 (Surat Pernyataan Pelepasan Hak), T.II Interv 5 (Kwitansi Pembayaran), dan T.II Interv 7 (Surat Pernyataan Perbedaan Luas) setelah diperlihatkan dalam persidangan dan kemudian Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) menyerahkan bukti P-20 (Kartu Penduduk Kabupaten Bogor Nomor 586/BF-13 atas nama Hasan bin Durahim), ternyata terdapat perbedaan tanda tangan Hasan Bin Durahim ;
25. Bahwa meskipun ada perbedaan yang sangat jelas mengenai tandatangan, namun Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) tidak mempermasalahkan adanya pemalsuan tanda tangan dalam Memori Kasasi ini. Melainkan Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) mempertanyakan kewenangan, prosedur dan



mekanisme penerbitan Obyek Gugatan. Sebab apabila dalam penerbitan Obyek Gugatan mengikuti mekanisme yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan, maka selayaknya tidak terjadi perbedaan tanda tangan tersebut ;

26. Bahwa berdasarkan dalil dan dasar hukum tersebut diatas maka pemeriksaan perkara ini masih sangat sumir serta tidak jelas selain itu Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) tidak menyerahkan bukti mengenai penerbitan Obyek Gugatan sesuai ketentuan yang mengatur. Oleh karena itu sesuai Pasal 127 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 kami memohon agar kiranya Mahkamah Agung Republik Indonesia dapat melakukan pemeriksaan tambahan disebabkan alasan :

- a. Bukti yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara adalah sepihak (Termohon Kasasi II (dahulu Termohon Banding II, Tergugat II Intervensi) dan tidak memperhatikan bukti Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Banding, Penggugat) yang hampir sama ;
- b. Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) tidak dapat membuktikan dokumen-dokumen lengkap sebagai persyaratan untuk pengesahan oleh kepala kantor Wilayah dan dalam penerbitan Obyek Gugatan;

27. Bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) dalam penerbitan Obyek Gugatan tersebut selain telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku juga Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemeene Beginselen van Behoorlijk Bestuur* atau *Good Governance*) adalah dikarenakan pertimbangan dan fakta hukum antara lain :

- a. Bahwa penerbitan Obyek Gugatan telah Mengabaikan Asas Kepastian Hukum dikarenakan tindakan administratif yang diambil oleh Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) sebagai penyelenggara negara dalam menerbitkan sertifikat (Obyek Gugatan) haruslah memperhatikan riwayat atau kronologis tanah sejak awal ;
- b. Bahwa penerbitan Obyek gugatan telah Mengabaikan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, sebab seandainya Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) konsisten dalam penyelenggaraan negara secara tertib dan melakukan pemeriksaan



terhadap dokumen buku desa Bojongkoneng maka seharusnya Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) menolak permohonan penerbitan Obyek Gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi II (dahulu Termohon Banding II, Tergugat II Intervensi). Selain itu juga seharusnya Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) dapat melakukan pengumuman pada lokasi lahan yang akan diterbitkan Obyek Gugatan, sehingga apabila ada yang keberatan dalam mengajukan keberatan pada Kantor Pertanahan setempat (Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) ;

- c. Bahwa penerbitan Obyek gugatan telah mengabaikan Asas Larangan Bertindak sewenang-wenang, dikarenakan Termohon Banding I dahulu Tergugat tidak mempertimbangkan sama sekali riwayat tanah yang terdapat dan tersusun rapi di kantor desa atau kelurahan setempat. Sehingga melalui pembuktian di persidangan dapat dipelajari kalau Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) dalam penerbitan Obyek Gugatan tidak melakukan penelitian lapangan atau pemeriksaan fisik, dan tidak melakukan pengumuman kepada aparat desa atau pemilik lahan mengenai penerbitan Obyek Gugatan;
28. Bahwa dengan dalil-dalil tersebut maka seharusnya Obyek Gugatan dapat dibatalkan sebab dalam penerbitan Obyek Gugatan tersebut Termohon Kasasi I (dahulu Termohon Banding I, Tergugat) telah bertindak sewenang-wenang dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat sudah mengetahui keberadaan Objek Sengketa dan konsekuensinya pada tanggal 6 September 2013 dan gugatan didaftarkan tanggal 27 Agustus 2014 sehingga gugatan diajukan telah melampaui waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

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: Hj. MASITOH, dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Para 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. **Hj. MASITOH**, 2. **Hj. ENEH**, 3. **DADANG SUNTANA**, 4. **ACE NURDIN**, 5. **NENI YUNENGSIH**, 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 Senin, tanggal 23 November 2015, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum. dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Yosran, S.H., M.Hum.

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

Ketua Majelis,

ttd/ H. Yulius, S.H., M.H



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

Panitera Pengganti,

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

Biaya-biaya

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

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

ASHADI, SH
NIP : 220 000 754