



**P U T U S A N**

**Nomor 315 K/TUN/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**ADRIAN WATTIMENA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Samudera Indonesia, Blok Q Nomor 9 A Abadi Jaya, RT. 002/022, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **NENE KARIM KALAKE, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **NENE KARIM KALAKE, S.H. & REKAN**, berkantor di Komplek Griya Bandung Asri -3 Blok O-2 Nomor 11, Jalan Bunga Raya, Desa Cipagalo, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2010 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

**m e l a w a n**

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

**II. PT. SENTUL CITY, Tbk.**, berkedudukan di Gedung Menara Sudirman, Lt. 25, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 60, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh :

1. **CHARLES JONAN**, Kewarganegaraan Indonesia, selaku Wakil Presiden Direktur, berkedudukan di Gedung Graha Utama, Sentul City ;
2. **JULIUS**, Kewarganegaraan Indonesia, selaku Direktur, berkedudukan di Gedung Graha Utama, Sentul City ;

Selanjutnya memberi kuasa kepada : **MITRA R. ASHIDIK, S.H.** dan **AZIS GANDA SUCIPTA, S.H.**, berkantor di Gedung Graha Utama Sentul City, Babakan Madang, Bogor-16810, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2010 ;

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

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa adapun yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini adalah diterbitkannya :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul (Seb/berdiri di atas aset tanah milik Penggugat), terbit pada tanggal 14 Juli 1998, seluas (sebelum dipecah) 1.147.260 m<sup>2</sup> (satu juta seratus empat puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 24 Juni 1998 Nomor 29/Citaringgul/1998, sebagaimana telah diganti nama pada tanggal 19 Juli 2006, dan tanggal 20 Agustus 2007, atas nama PT. Sentul City Tbk, berkedudukan di Jakarta ;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Citaringgul (Seb/berdiri di atas aset tanah milik Penggugat), terbit pada tanggal 6 Agustus 1998, seluas 133.990 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 3 Agustus 1998 Nomor 34/Citaringgul/1998, atas nama PT. Bukit Sentul Selatan Tbk, berkedudukan di Jakarta ;

Bahwa yang menjadi dasar atau alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang syah atas tanah yang terdapat pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul (Seb/Berdiri di atas aset tanah milik Penggugat) atas nama PT. Sentul City berkedudukan di Jakarta, dan Nomor 4/Citaringgul (Seb/berdiri di atas aset tanah milik Penggugat) atas nama PT. Bukti Sentul Selatan Tbk. Dengan luas keseluruhan 186.000 m<sup>2</sup> yaitu berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak karena jual beli :
  - a. Penyerahan Hak berdasakan Jual Beli tanggal 6 September Tahun 1995 antara Penggugat Adrian Wattimena selaku Pembeli dengan M. Fatkhi Esmar selaku Penjual atas aset tanah yang terletak di Desa Citaringgul Blok Sodong, Kecamatan Babakan Madang (d/h Tjiteureup) Kabupaten Bogor. Berdasarkan Bukti Konversi/Kikitor Padjeg Boemi Persil Nomor 36 (seb) atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah, dengan luas tanah 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi) ;
  - b. Penyerahan Hak berdasarkan Jual Beli tanggal 7 September 1995 antara Penggugat Adrian Wattimena selaku Pembeli dengan M. Fatkhi Esmar

Hal. 2 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

#### 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)



selaku Penjual atas aset tanah yang terletak di Desa Citaringgul Blok Sodong, Kecamatan Babakan Madang (d/h Tjiteureup), Kabupaten Bogor. Berdasarkan Bukti Konversi/Kikitor Padjeg Boemi Persil Nomor 36 (seb) atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah, dengan luas tanah 31.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu meter persegi) ;

c. Penyerahan Hak berdasarkan Jual Beli tanggal 7 September 1995 antara Penggugat Adrian Wattimena selaku Pembeli dengan M. Fatkhi Esmar selaku Penjual atas aset tanah yang terletak di Desa Citaringgul Blok Sodong, Kecamatan Babakan Madang (d/h Tjiteureup), Kabupaten Bogor. Berdasarkan Bukti Konversi/Kikitor Padjeg Boemi Persil Nomor 36 (seb) atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah dengan luas tanah 71.000 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) ;

d. Penyerahan Hak berdasarkan jual beli tanggal 7 September 1995 antara Penggugat Adrian Wattimena selaku Pembeli dengan M. Fatkhi Esmar selaku Penjual atas aset tanah yang terletak di Desa Citaringgul Blok Sodong, Kecamatan Babakan Madang (d/h Tjiteureup), Kabupaten Bogor. Berdasarkan Bukti Konversi/Kikitor Padjeg Boemi Persil Nomor 36 (seb) atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah dengan luas tanah 72.000 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) ;

2. Bahwa aset tanah milik Penggugat di Desa Citaringgul Blok Sodong, Kecamatan Babakan Madang (d/h Tjiteureup), Bogor, Jawa Barat tersebut adalah dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Aset tanah milik H. Ucu ;
- Sebelah Timur : Kali Cipaeh ;
- Sebelah Selatan : Jalan MH. Thamrin (yang dibangun di atas Tanah Hak Milik Adat atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah) ;
- Sebelah Barat : Hak Milik Adat atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah ;

3. Bahwa Penjual dalam hal ini selaku ahli waris tunggal harta peninggalan Njimas Entjeh Siti Aminah (Osah) John Hendrik Van Bloomestein/NV Bloomkring, berdasarkan ketetapan pengadilan dengan bukti Dokumen Kepemilikan Hak Milik Adat/Kikitor Padjeg Boemi Persil Nomor 36 Seb ;

4. Bahwa Penjual dalam kapasitasnya selaku ahli waristunggal harta peninggalan Njimas Entjeh Siti Aminah tersebut, sejauh ini belum pernah mengover alih haknya kepada pihak lain dalam bentuk apapun kecuali sebagian dialihkan kepada Penggugat seluas 186.000 m<sup>2</sup> ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat selaku Pembeli memiliki itikad yang baik dan oleh karena itu wajib dilindungi hukum sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan atas tanah yang dikuasai Pihak Penggugat tersebut, telah dibayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh Penggugat ;
6. Bahwa terhadap aset tanah milik Penggugat tersebut, juga telah dilakukan pembayaran pengukuran sebagaimana ditetapkan oleh Tergugat atas tanah masing-masing :
  - a. Pengukuran dan pemetaan Kadastral Sporadik (SPOPP-3.09.1) Kikitiir Padjeg Boemi Persil Nomor 36 dengan Nomor (1) DI 306:27254/2008, Nomor Berkas 27301/2008, ID Berkas 101027301/2008 tanggal bayar 2 Juni 2008, luas tanah 12.000 m<sup>2</sup> ;
  - b. Pengukuran dan pemetaan Kadastral Sporadik (SPOPP-3.09.1) Kikitiir Padjeg Boemi Persil Nomor 36 dengan Nomor (2) DI 306:27253/2008, Nomor Berkas 27307/2008, ID Berkas 101027307/2008 tanggal bayar 2 Juni 2008, luas tanah 31.000 m<sup>2</sup> ;
  - c. Pengukuran dan pemetaan Kadastral Sporadik (SPOPP-3.09.1) Kikitiir Padjeg Boemi Persil Nomor 36 dengan Nomor (3) DI 306:31530/2008. Nomor Berkas 31710/2008, ID Berkas 101031710/2008 tanggal bayar 23 Juni 2008, luas tanah 71.000 m<sup>2</sup> ;
  - d. Pengukuran dan pemetaan Kadastral Sporadik (SPOPP-3.09.1) Kikitiir Padjeg Boemi Persil Nomor 36 dengan Nomor (4) DI 306:31528/2008, Nomor Berkas 31704/2008, ID Berkas 101031704/2008 tanggal bayar 23 Juni 2008 luas tanah 72.000 m<sup>2</sup> ;
7. Dokumen Kepemilikan Penggugat telah diperkuat dengan pengakuan dari Surat Keterangan Kepala Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Data Riwayat Tanah pada Institusi Pemerintah yang berada paling dekat terhadap obyek tanah tersebut, adalah benar-benar berstatus Hak Milik Penggugat ;
8. Di samping itu adanya pernyataan dari para Penggarap yang menjelaskan bahwa aset tanah dimaksud adalah berstatus Hak Milik Penggugat sepenuhnya ;
9. Disampaikan bahwa obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul (seb/berdiri di atas aset tanah milik Penggugat a/n) PT. Sentul City berkedudukan di Jakarta dan Nomor 4/Citaringgul (seb/berdiri di atas aset tanah milik Penggugat a/n PT. Bukit Sentul Selatan berkedudukan di Jakarta, dengan luas keseluruhan 186.000 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh enam ribu meter persegi) yang terletak di Desa Citaringgul Blok Sodong,

Hal. 4 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

#### 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

Kecamatan Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat, yang diterbitkan oleh Tergugat dengan tanpa mengindahkan Dokumen Kepemilikan Penggugat yang dilindungi hukum ;

10. Bahwa sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan Pemerintahan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengingat Tergugat dengan tanpa mengindahkan Hak Kepemilikan Penggugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul (seb/berdiri di atas aset tanah milik Penggugat) a/n PT. Sentul City Tbk. berkedudukan di Jakarta ;
11. Bahwa Keputusan Tergugat dalam mengeluarkan obyek sengketa *a quo* tersebut merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat untuk digugat atas tindakan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :
  - a. Bersifat konkret, yaitu Surat Keputusan *a quo* adalah tertentu, tidak abstrak, berwujud tertulis dan dapat di tentukan ;
  - b. Bersifat Individual, yaitu surat *a quo* ditujukan khusus kepada seseorang atau Badan Hukum Perdata, bukan untuk Umum ;
  - c. Bersifat Final, yaitu Surat Keputusan *a quo definitif* tidak memerlukan persetujuan Instansi lain serta telah menimbulkan akibat hukum ;
12. Bahwa timbulnya obyek sengketa *a quo* diketahui Penggugat pada tanggal 27 April 2009, melalui surat Tergugat Nomor 210-622 tanggal 6 Maret 2009 perihal pengembalian berkas, yaitu merupakan revisi surat Nomor 210-2152 tanggal 24 Oktober 2008, atas permohonan Penggugat guna Penerbitan Sertipikat Hak Milik kepada Pihak Tergugat, ternyata menurut isi surat tersebut di atas, tanah milik Penggugat tersebut masuk dalam floating peta PT. Sentul City Tbk., yang telah terbit Serpifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul a/n PT. Sentul City Tbk. dan Nomor 4/Citaringgul a/n PT. Sentul City Tbk. (d/h PT. Bukit Sentul Tbk) ;
13. Bahwa pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan

Hal. 5 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

#### 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)





butir V (3) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 mengenai Petunjuk Pelaksanaan beberapa ketentuan 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 " ;

14. Bahwa lahirnya Sertipikat dimaksud tidak menggunakan mekanisme dan prosedur semestinya sebagaimana yang diperintahkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 pada Pasal 1 ayat (1) yang bunyinya adalah "Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi", dan pada ayat (4) ii. Menentukan yang berhak memperolehnya yakni : "tanah-tanah dari masyarakat hukum adat". Lebih dipertegas lagi pada Pasal 6 yang menekankan bahwa "Dalam mengadakan penaksiran/penetapan mengenai besarnya Ganti Rugi. Panitia pembebasan tanah harus mengadakan musyawarah dengan para Pemilik/Pemegang hak atas tanah dan/atau benda/tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat", dan secara gamblang betapa Tergugat melawan hukum dengan menerbitkan hak atas narna pihak lain, dalam pencabutan hak, haruslah menggunakan standar aturan yang tercermin dalam pengalihan hak atas aset dimaksud sebagaimana diperintahkan Pasal 11 ayat (2), yaitu pembebasan tanah untuk keperluan swasta pada dasarnya harus dilakukan secara langsung, antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi dengan berpedoman kepada asas musyawarah". Sehingga secara jelas Tergugat tidak mengindahkan ketentuan tersebut, yakni dengan secara sewenang-wenang mengalihkan hak kepada pihak lain dengan tanpa memberikan imbalan sebagaimana diperintahkan juga dari maksud dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 khususnya Pasal 5 ayat (1) ;
15. Bahwa perbuatan Tergugat yang menolak permohonan Penggugat dengan alasan telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul dan Nomor 4/Citaringgul atas nama PT. Sentul City Tbk. (d/h PT. Bukit Sentul Tbk.) adalah sebagai tindakan kesewenang-wenangan dan sangat merugikan Pihak Penggugat, dan oleh karenanya telah memenuhi ketentuan sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 53 ayat (1) maupun ayat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan pihak Tergugat telah melanggar dan/atau mengabaikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Kecermatan dan Keadilan. Sekaligus bertentangan dan/atau pelanggaran terhadap :

- a. Amandemen UUD 1945 Pasal 28 H Ayat (4) tentang Hak Asasi Manusia : Setiap orang memiliki Hak Pribadi dan Hak Milik tersebut tidak boleh diambil alih oleh siapapun secara sewenang-wenang ;
- b. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 (LN 1999-165) tentang Hak Asasi Manusia ;
- c. Undang-Undang Pokok Agraria ;  
Pasal 20 tentang Hak Milik : Hak Milik adalah Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah ;  
Pasal 24 tentang Hak Milik : Penggunaan tanah milik oleh bukan Pemiliknya dibatasi dan diatur dengan Peraturan perundang-undangan ;
- d. Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA Ayat (1) : Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi Hak Milik ;
- e. Undang Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 : Penguasaan dan Penggunaan tanah tanpa adanya landasan haknya (*illegal*) tidak dibenarkan bahkan diancam dengan sanksi pidana ;
- f. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, Tentang Sinkronisasi Pelaksanaan Keagrariaan dengan bidang tugas kehutanan ;  
Ketentuan Nomor 3 : Bila Hak Penguasaan Areal Hutan memerlukan Penutupan Areal itu, sehingga mengakibatkan Penduduk atau masyarakat hukum setempat tidak dapat melaksanakan haknya maka Pemegang Hak Penguasaan Hutan harus memberikan ganti rugi ;
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara ;
- h. Keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria Nomor SK 15/Depag/1966 tentang Penetapan Pedoman mengenai ganti rugi kepada bekas Pemilik tanah *Partikelir* dan peruntukan tanahnya ;
- i. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang pengurusan kepemilikan tanah bekas milik Negara ;

Hal. 7 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang pertanahan, secara tegas lahirnya Sertifikat dimaksud tidak menggunakan mekanisme dan prosedur semestinya ;
16. Bahwa kekuatan hukum yang melekat terhadap Dokumen Kepemilikan Penggugat atas bidang tanah tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun penggantinya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terutama Pasal 24 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, maka Surat Permohonan Penggugat pada tanggal 29 Mei 2008 untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM), secara mutlak harus dikabulkan oleh Tergugat ;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak syah :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul (Seb/berdiri di atas aset tanah milik Penggugat), tanggal 14 Juli 1998, seluas (sebelum dipecah) 1.147.260 m<sup>2</sup> (satu juta seratus empat puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 24 Juni 1998 Nomor 29/Citaringgul/1998, sebagaimana telah diganti nama pada tanggal 19 Juli 2006, dan tanggal 20 Agustus 2007, atas nama PT. Sentul City Tbk. berkedudukan di Jakarta ;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Citaringgul (Seb/berdiri di atas aset tanah milik Penggugat), terbit pada tanggal 6 Agustus 1998, seluas 133.990 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 3 Agustus 1998 Nomor 34/Citaringgul/1998, atas nama PT. Bukit Sentul Selatan Tbk, berkedudukan di Jakarta ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut :
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul (Seb/berdiri di atas aset tanah milik Penggugat), tanggal 14 Juli 1998, seluas (sebelum dipecah) 1.147.260 m<sup>2</sup> (satu juta seratus empat puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh meter persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 24 Juni 1998 Nomor 29/Citaringgul/1998, sebagaimana telah diganti nama pada tanggal 19 Juli 2006, dan tanggal 20 Agustus 2007, atas nama PT. Sentul City Tbk, berkedudukan di Jakarta ;

Hal. 8 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Citaringgul (Seb/berdiri di atas aset tanah milik Penggugat), terbit pada tanggal 6 Agustus 1998, seluas 133.990 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh meter persegi), berdasarkan Surat Ukur tanggal 3 Agustus 1998 Nomor 34/Citaringgul/1998, atas nama PT. Bukit Sentul Selatan Tbk, berkedudukan di Jakarta ;
4. Memerintahkan Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik a/n Penggugat terhadap aset tanah Desa Citaringgul Blok Sodong, Kecamatan Babakan Madang (d/h Tjiteureup), Bogor, Jawa Barat, seluas 186.000 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh enam ribu meter persegi), sebagaimana proses administratif yang telah berjalan sehubungan dengan Surat Permohonan yang telah diajukan oleh Penggugat pada tanggal 29 Mei 2008 ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini ;

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

## EKSEPSI TERGUGAT :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat ;
2. TENTANG KUALITAS PENGGUGAT (ONBEVOEG) ;

Bahwa apabila dicermati dalil gugatan Penggugat bagian posita halaman 1, 2 dan 3 angka 1, 2, 3 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat adalah pemilik yang syah atas tanah milik adat/kikitor Padjeg Boemi Persil Nomor 36 Seb asal beli dari ahli waris tunggal harta peninggalan Njimas Entjeh Siti Aminah (Osah) Jhon Hendrik van Bloomestein/NV Bloomkring penggarap seluas 186.000 m<sup>2</sup> (18.6 Ha) yang terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, yang diperoleh berdasarkan jual beli tanggal 6 dan 7 September 1995 ;

Bahwa fakta hukum terhadap tanah *in casu* telah terbit sertifikat yaitu :

- Tanggal 19 Januari 1994 telah diberikan Hak Guna Bangunan Nomor I/Citaringgul, Gambar Situasi tanggal 11 Januari 1994 Nomor 1041/1994, luas 697.000 m<sup>2</sup> atas nama PT. Fajar Marga Permai dan diganti nama menjadi atas nama PT. Sentul City, yang kemudian pada tanggal 6 Agustus 1988 *disptising* menjadi yang salah satunya adalah SHGB Nomor 4/Citaringgul, Surat Ukur tanggal 3 Agustus 1998 Nomor 34/

Hal. 9 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

### 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

Citaringgul/98, luas 133.990 m<sup>2</sup> (obyek perkara) atas nama PT. Bukit Sentul Tbk. ;

- Tanggal 14 Juli 1998 telah diberikan Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul, Surat Ukur tanggal 24 Juni 1998 Nomor 29/Citaringgul/1998, luas 1.147.260 m<sup>2</sup> (luas asal) atas nama terakhir PT. Sentul City ;

Bahwa sedangkan penerbitan sertifikat-sertifikat obyek perkara didasarkan pada :

1. SHGB Nomor 4/Citaringgul :

- a. Bahwa tanah dimaksud semula berasal dari tanah Negara bekas Hak Erfpacht Nomor 35 tertulis atas nama NV. CULTUUR MAATSHAPPIJ PASIR KARET yang terkena nasionalisasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 jis Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1959 dan Nomor 2 Tahun 1959 ;
- b. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria tanggal 20 Agustus 1976 Nomor SK.32/HGU/DA/74 atas tanah tersebut telah diberikan HGU kepada PT. Perkebunan XI berkedudukan di Jakarta, seluas 1.726,3042 Ha ;
- c. Bahwa atas tanah tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Pertanian RI tanggal 12 November 1985 Nomor KB.550/431/mentan/XI/1985 dan Menteri Keuangan RI tanggal 14 Desember 1985 Nomor 5-1394/MK.0 11/1985 ;
- d. Dan telah mendapat persetujuan Lokasi dan Ijin Pembebasan Tanah dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat sesuai Surat Keputusan tanggal 31 Januari 1992 ;
- e. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 06 September 1993 Nomor 1078/HGB/BPN/93 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Fajar Marga Permai atas tanah di Kabupaten Bogor, diberikan Hak Guna Bangunan Nomor 1/Citaringgul, Gambar Situasi tanggal 11 Januari 1994 Nomor 1041/1994, luas 697.000 m<sup>2</sup> atas nama PT. Fajar Marga Permai pada tanggal 29 Agustus 1984 didaftarkan ganti nama menjadi atas nama PT. Royal Sentul Highlands Corporation, pada tanggal 17 November 1997 didaftarkan ganti nama menjadi atas nama PT. ROYAL SENTUL HIGHLANDS, Tbk, pada tanggal 23 Mei 1998 didaftarkan ganti nama menjadi atas nama PT. Bukit Sentul Tbk, dan terakhir pada tanggal 31 Mei 2007 didaftarkan ganti nama kembali menjadi atas nama PT. Sentul City ;

Hal. 10 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

**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

- f. Bahwa pada tanggal 6 Agustus 1998 terhadap HGB Nomor I/Citaringgul telah dilakukan pemisahan yang salah satu diantaranya adalah SHGB Nomor 4/Citaringgul, Surat Ukur tanggal 3 Agustus 1998 Nomor 34/Citaringgul/98, luas 133.990 m<sup>2</sup> (obyek perkara) atas nama PT. Bukit Sentul Tbk ;
2. SHGB NOMOR 3/CITARINGGUL :
- a. Bahwa tanah dimaksud berdasarkan surat dari PT. Perkebunan XI tanggal 6 Februari 1978 Nomor DK.XI/MT/III/02/1978 dan berdasarkan surat Menteri Pertanian RI tanggal 9 Maret 1978 Nomor 163/Mentan/III/78 serta berdasarkan Berita Acara Serah Terima/ Tukar menukar tanah tanggal 7 November 1978 oleh perkebunan XI telah dilepaskan haknya kepada PT. Perkasa Indonesia Cement Enterprise ;
- b. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat yang ditandatangani Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat tanggal 10 Maret 1980 Nomor 247/PM.130-BKPMD/SK/80 atas tanah tersebut telah diberikan Hak Pakai Nomor 1/Citaringgul tanggal 28 Agustus 1980, Gambar Situasi tanggal 30 Oktober 1978 Nomor 8/1978 seluas 1.158.680 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Perkasa Indonesia Cement Enterparise, yang kemudian pada tanggal 24 Februari 1988 didaftarkan ganti nama menjadi PT. Indocement Tunggal Prakarsa, berkedudukan di Jakarta ;
- c. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat yang ditandatangani Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi Tingkat I Jawa Barat tanggal 23 Oktober 1991 Nomor 593.3/SK.158-BKPMD/1991 tentang pemberian Hak Pakai kepada PT. Indocement Tunggal Prakarsa, berkedudukan di Jakarta, Badan Hukum Indonesia, atas tanah seluas 1.158.680 m<sup>2</sup>. terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten DT. II Bogor, atas tanah tersebut telah diberikan Hak Pakai Nomor 2/Citaringgul tanggal 26 Mei 1992, Gambar Situasi tanggal 26 Februari 1992 Nomor 88/1978 seluas 1.158.680 m<sup>2</sup>, atas nama PT. Indocement Tunggal Prakarsa, berkedudukan di Jakarta ;
- d. Berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 1 Desember 1997 Nomor 1 yang dibuat oleh dan dihadapan Stella Marisa, S.H.

Hal. 11 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

#### 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

Notaris di Bogor menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan dimohonkan haknya oleh PT. Bukit Sentul Tbk. ;

- e. Bahwa berdasarkan hasil pengukuran ulang oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diuraikan dalam Peta Situasi tanggal 21 Desember 1995 Nomor 54/1995, yang didukung oleh Risalah Panitia "A" tanggal 25 Maret 1998 Nomor 98/Pan "A"/III/1998, tanah yang dimohon luasnya 1.147.260 m<sup>2</sup> ;
- f. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 30 April 1998 Nomor 64/HGB/KWBPN/1998 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 1.147.260 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten DT. II Bogor, atas nama PT. Bukit Sentul, Tbk. berkedudukan di Jakarta, diberikan Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul, Surat Ukur tanggal 24 Juni 1998 Nomor 29/Citaringgul/1998, luas 1.147.260 m<sup>2</sup> atas nama PT. Bukit Sentul, Tbk. dan pada tanggal 20 Agustus 2007 didaftarkan ganti nama menjadi atas nama PT. Sentul City ;
- g. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul sebagian telah dipisah-pisah menjadi beberapa sertipikat ;
- Bahwa Indroharto, S.H. dalam bukunya "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara" Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 1993 edisi revisi buku II cetakan ke-empat halaman 37 sampai dengan 40 berpendapat pada pokoknya menyebutkan pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti yaitu :
1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dan ;
    - Hal ikhwal yang ditimbulkan atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul dengan keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara ;
    - Ada terdapatnya dilihat dari adanya hubungan antara orang yang bersangkutan disatu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dilain pihak ;
    - Dalam konkretnya adanya suatu kepentingan ditentukan oleh factor-faktor yang ada kaitannya dengan orangnya dan dilain pihak oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan ;

Hal. 12 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

#### 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)



- Kepentingan dalam kaitannya dengan orangnya (yang berhak menggugat) ada terdapat apabila kepentingan itu ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, kepentingan itu bersifat pribadi, kepentingan itu harus bersifat langsung, dan kepentingan itu secara obyektif dapat ditentukan baik mengenai luas maupun intensitasnya, sedangkan kepentingan dalam hubungan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan ada tersedianya apabila Penggugat dapat menunjukkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat merugikan Penggugat secara langsung ;

2. Kepentingan proses artinya apa hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan ;

- Kepentingan dalam arti apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan ada terdapat apabila Penggugat dapat menunjukkan tujuan Penggugat, adagium hukumnya adalah ... *Poin d'interest Point d'action* yang berarti bila ada kepentingan maka disitu baru boleh berproses/mengajukan gugatan ;

Bahwa Prof. Dr. Philippus M. Hajjon, S.H. dalam bukunya "Pengantar Hukum Administrasi Indonesia" Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta, Tahun 1995 cetakan ke-empat halaman 324 berpendapat Penggugat (seseorang atau Badan Hukum Perdata) mempunyai kepentingan menggugat (hak gugat) apabila ada hubungan kausal langsung antara Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan kerugiannya atau kepentingannya ;

Perihal kualitas (kepentingan) merupakan salah satu asas pokok yang berlaku umum (*universal*) dalam hukum acara, yang menimbulkan hak bagi seseorang mengajukan gugatan. Asas kepentingan tersebut terkenal dengan adagium "tiada kepentingan tiada gugatan" yang berarti bila tidak ada kepentingan (interest) yang layak menurut hukum tidak boleh mengajukan gugatan sesuai dengan asas "*Point d'interest-Point d'action* atau *No Interest No action*" ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas jelas terbukti Penggugat tidak mempunyai kualitas (*onbevoeg*) untuk mengajukan gugatan, dan selaku demikian menjadi tidak benar





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak berdasarkan hukum dalil Penggugat dimaksud, dikarenakan atas tanah obyek perkara telah diberikan hak sebagaimana obyek perkara dan *nota bene* alas hak kepemilikan Penggugat adalah Persil Nomor 36 yang mana atas tanah dimaksud sebenarnya adalah hak erpacht Nomor 36 yang terkena nasionalisasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 *jis* Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1959 dan Nomor 2 Tahun 1959, sehingga dapat memberikan keyakinan Majelis Hakim bahwa hubungan kausal langsung antara Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat-sertifikat *in litis* yang digugat (obyek sengketa) dengan kerugian/kepentingan Penggugat jelas tidak terbukti, yang berakibat hukum unsur kepentingan Penggugat sebagai persyaratan formil untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak terpenuhi, dan oleh karenanya gugatan dimaksud untuk dinyatakan tidak di terima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

### 3. 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, sehingga lebih tepat 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 (1) huruf a *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor 224/Td.TUN/XI1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Keterampilan 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 :

Hal. 14 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

#### 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)



Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat 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 permasalahan mengenai kepemilikan atas tanah terperkara yang diperoleh Penggugat, selaku demikian permasalahan *a quo* adalah murni merupakan kepemilikan/keperdataan, yang kewenangan pengujiannya sebagaimana Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah menjadi kewenangan 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 yang menjadi obyek sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Citaringgul atas nama Tergugat II Intervensi ;
  - 2) Bahwa tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Citaringgul atas nama Tergugat II Intervensi, diperoleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah PT. Indocement Tunggal Prakarsa pada tanggal 1 Desember 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Stella Marisa, S.H., Notaris di Bogor yang kemudian dimohonkan haknya oleh Tergugat II Intervensi ;
  - 3) Bahwa tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Citaringgul atas nama Tergugat II Intervensi, diperoleh Tergugat II Intervensi berasal dari Pembebasan Tanah dari PT. Perkebunan XI ;
  - 4) Bahwa di dalam Surat Gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Sertifikat Nomor 3/Citaringgul dan Nomor 4/Citaringgul atas nama Tergugat II Intervensi tersebut berdiri di atas tanah milik Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Bahwa hingga saat ini tidak ada suatu Penetapan/Keputusan pengadilan yang menyatakan bahwa Sertifikat HGB Nomor 3 dan Nomor 4/Citaringgul berdiri di atas milik Penggugat ;
- 6) Bahwa oleh karena Penggugat di dalam gugatannya menyatakan Sertifikat Nomor 3/Citaringgul dan Nomor 4/Citaringgul atas nama Tergugat II Intervensi tersebut berdiri di atas tanah milik Penggugat, dengan demikian maka jelas bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan mengenai sengketa kepemilikan atas tanah, yang bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, melainkan merupakan kewenangan Pengadilan Umum/Pengadilan Negeri ;

## 2. GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU ;

- 1) Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 dan Nomor 4/Citaringgul telah terbit atas nama Tergugat II Intervensi pada tahun 1998 ;
- 2) 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" ;
- 3) Berdasarkan ketentuan tersebut di atas sangat jelas bahwa Penggugat sudah tidak dapat lagi mengajukan gugatan atas penerbitan Sertifikat HGB Nomor 3 dan Nomor 4/Citaringgul atas nama Tergugat II Intervensi ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, karena telah lewat tenggang waktu yang diatur dalam peraturan tersebut di atas ;  
Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 22/G/2009/PTUN.BDG, tanggal 20 Oktober 2009 yang amarnya sebagai berikut :

Hal. 16 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010



**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvenkelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.640.000,- (satu juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan Nomor 22/B/2010/PTTUN.JKT, tanggal 1 Maret 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 Mei 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Mei 2010 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 22/G/2009/PTUN.BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 7 Juni 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat-Tergugat II Intervensi/Terbanding yang pada tanggal 9 Juni 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 1 Juli 2010 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

**I. DASAR HUKUM PERMOHONAN KASASI ;**

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 43 Ayat (1) dinyatakan :

"Permohonan kasasi dapat diajukan hanya jika Pemohon terhadap perkaranya telah menggunakan upaya hukum banding kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang" ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian berdasarkan Pasal 30 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dinyatakan :

"Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-Pengadilan dari semua lingkungan Peradilan karena :

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang ;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan" ;

Untuk itu Memori Kasasi ini mengungkap atas tidak dipedulikannya ketentuan hukum dalam pengambilan putusan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *juncto* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung atas Perkara *in casu*, yang oleh karena itu kiranya Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi ;

## II. DASAR PERMOHONAN KASASI ;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas Penetapan/Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Perkara Nomor 22/B/2010/PTTUN.JKT, yang amar putusannya sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 22/G/2009/PTUN.BDG, tanggal 20 Oktober 2009 yang dimohonkan Banding ;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Dan Penetapan/Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Perkara Nomor 22/G/2009/PTUN. Bandung, pada tanggal 20 Oktober 2009, yang amar putusannya sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

### DAIAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

Hal. 18 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.640.000,- (satu juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) ;

**III. ALASAN KEBERATAN ATAS PENETAPAN/PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA PERKARA NOMOR 22/B/2010/PTTUN.JKT. *juncto* PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG NOMOR 22/G/2009/PTUN Bandung ;**

1. Bahwa Penetapan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, pada tanggal 14 Mei 2010, yang kemudian atas pengajuan memori kasasi didasarkan atas permohonan kasasi pada tanggal 24 Mei 2010 yang oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengeluarkan Akta Pernyataan Kasasi pada tanggal 24 Mei 2010, sehingga pengajuan memori kasasi ini belum lewat waktu, sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 131 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Pasal 55 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung ;
2. Bahwa Judex Fecti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Cq. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam putusannya tidak memberikan pertimbangan hukum yang tepat terhadap posisi dan kedudukan Terbanding/Penggugat serta tidak dapat memberikan penilaian secara obyektif terhadap alat bukti dan materi hukum yang masuk dalam proses persidangan. Di samping itu juga sangat disayangkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Cq. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa perkara ini belum memberikan pertimbangan hukum yang baik sebagaimana mestinya akibat dari dan/atau tidak meneliti/memeriksa materi hukum secara menyeluruh ;

Dengan demikian, putusan yang diambil oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Cq. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak didasarkan atas hasil pemeriksaan yang menyeluruh dari validitas bukti-bukti hukum yang masuk dalam proses persidangan, sekaligus yang memiliki bobot relevansi terhadap perkara guna mendapatkan kesimpulan yang obyektif dan jujur (*fair trial*), demi mengambil putusan yang seadil-adilnya, sekaligus sebagai pertanggungjawaban moral (*moral justice*) sebagai Penegak Hukum,

Hal. 19 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010



mengingat "*outcome*" kekuasaan kehakiman adalah kepastian hukum dan keadilan, dimana "*the ultimate goal*" menjadi "*domain*" Pencari Keadilan (*Justiciable*) yang berlaku juga bagi setiap warga masyarakat tanpa kecuali Pemohon Kasasi. Namun hal tersebut justru belum mendapat perhatian sebagaimana mestinya ;

3. Bahwa *Judex Factie* telah salah dalam menerapkan hukum baik formil maupun materiil, dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan serta tidak diindahkannya prinsip-prinsip kebenaran dan keadilan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *juncto* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung atas pertimbangannya dalam mengambil putusannya, dengan mengemukakan :

"Bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memeriksa perkara *a quo* secara seksama, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Pemeriksaan Persidangan, surat-surat bukti yang diajukan Para Pihak di Persidangan, keterangan saksi-saksi dari Para Pihak yang bersengketa, salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 22/G/2009/PTUN. BDG, tanggal 20 Oktober 2009 dan telah memperhatikan dan mempelajari pula Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan dalam sengketa ini, ternyata tidak memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, bahwa segala apa yang menjadi dasar dan alasan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat disetujui dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam memeriksa dan memutus sengketa ini dalam Pengadilan Tingkat Banding" ;

Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi perkara *in casu* tersebut, menunjukkan tidak dilandasi atas fakta hukum dan/atau materi hukum yang masuk dalam proses persidangan baik di Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tinggi, yang dapat dijelaskan sebagai berikut;

- A. Bahwa telah dibuktikan secara meyakinkan bahkan Para Termohon Kasasi/Para Termohon Banding/Para Tergugat termasuk Para Saksi yang memberikan keterangan di depan Majelis Hakim Pengadilan



Tata Usaha Bandung tidak dapat membantah dengan alat buktinya atas tanah obyek sengketa yang sepenuhnya merupakan Persil Nomor 36 Seb yang terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan fakta hukum yang masuk dalam persidangan berupa :

A.1. Eigendom Verponding Nomor 36 Seb a/n Njimas Entjeh Siti Aminah (Osah)/NV. Blommkring, yang terdiri atas :

- a. Acta Van Eigendom Nomor 36 Seb (P-28) ;
- b. Meetbrief Eig. Verp. Nomor 36 Seb (P-29) ;
- c. Omschrijving Eig, Verp. Nomor 36 Seb (P-30) ;

A.2. Konversi atas Eigendom Verponding Nomor 36 Seb berupa Kikitir Padjeg Boemi Persil Nomor 36 Seb a/n Njimas Entjeh Siti Aminah (Osah)/NV. Blommkring (P-31) ;

A.3. Peta Verponding Desa Tjitaringgul yang dibuat oleh Kantor Kadaster (Hindia Belanda) tahun 1934 (P-44) ;

A.4. Keterangan Saksi :

a. Dari Penggugat :

- H. Machtum Wijaya (Mantan Kepala Desa Citaringgul), yang membawa Peta Desa Tjitaringgul (*autentik*) menerangkan di bawah sumpah bahwa tanah obyek sengketa merupakan :  
"Persil Nomor 36 Seb" ;
- Sodikin Darmadjaja (Koordinator Penggarap), menyatakan di bawah sumpah bahwa Tanah Obyek Sengketa diyakini sebagai :  
"Persil Nomor 36 seb" ;

b. Dari Tergugat :

- Mahfuddin (Kepala Desa Citaringgul, Bogor yang juga selaku Penggarap tanah Obyek Sengketa), dalam menunjukkan Buku Letter C Desa Citaringgul, menyatakan di bawah sumpah bahwa saksi tidak dapat membantah tanah *a quo* berada pada :  
"Persil Nomor 36 Seb" ;
- Fauji B.E., S.H., M.M., (Pejabat Bagian Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) yang membuat Peta Bidang tanah *a quo*, dengan memiliki kesamaan/kecocokan dengan Peta Desa Tjitaringgul yang dibuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor Kadaster (Hindia Belanda) yang secara meyakinkan adalah : "Persil Nomor 36 Seb" ;

B. Bahwa dalam rangka memperkuat alasan hukum atas diajukannya Memori Banding, maka Pemohon Kasasi/Pemohon Banding menyampaikan alat bukti baru (*novum*) berupa :

B.1. Dokumen Afschrift - Omschrijving Nomor 71 Eigendom Verponding Nomor 36 Seb a/n Njimas Entjeh Siti Aminah (Osah)/NV. Blommkring, yang foto copynya telah dilegalisir oleh Balai Harta Peninggalan (BHP) Jakarta ;

B.2. Peta Eigendom Kawedanan Tjibinong, Bogor, yang dikeluarkan oleh Kantor Kadaster (Hindia Belanda) ;

Kedua alat bukti baru tersebut ditujukan untuk lebih menegaskan letak/posisi obyek sengketa yang secara mutlak merupakan :

"Persil Nomor 36 Seb" ;

C Bahwa Obyek Gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/PT. Sentul City Tbk. berkedudukan di Jakarta (yang berasal dari PT. Indocement Tunggal Perkasa) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4/Citaringgul a/n Bukit Sentul Tbk. berkedudukan di Jakarta (semula : PT Royal Sentul Higlands Tbk yang memperoleh Haknya dari PTP XI), diterbitkan di atas lahan "Persil Nomor 35 Seb" ;

Sebagaimana dinyatakan oleh Termohon Kasasi I/Termohon Banding I/Tergugat, berasal dari Erfpach a/n NV. Cultuur Maatschaappij Pasir Karet, berdasarkan data administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;

Dari fakta hukum dimaksud yang masuk dalam proses persidangan di Pengadilan tingkat I dan tingkat Tinggi, telah mengungkap sedemikian jelas, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat *in casu* nyata nyata : "Cacat Administrasi dan cacat Hukum" ; Yang oleh karena itu merupakan kewenangan absolut (*absolute Competence*) Peradilan Tata Usaha Negara untuk meneliti dan mengadili Perkara *a quo* ;

4 Bahwa Judex Factie Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta atas Perkara ini yang menyatakan Memori Banding Pemohon Banding "tidak memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama".

Hal. 22 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

#### 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)



Hal tersebut telah mempertunjukkan kesalahan dalam menerapkan hukum sekaligus sebagai bentuk kelalaian dalam mengambil putusan yang obyektif dan dapat dipertanggungjawabkan ;

A. Bahwa Pemberitahuan tentang diterimanya Memori Banding oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta adalah hari Kamis, tanggal 25 Februari 2010, sementara putusan Banding Perkara *in casu* dilakukan pada hari Senin, tanggal 1 Maret 2010 (terdapat 2 (dua) hari kerja saja antara proses waktu tersebut untuk mengambil putusan, sementara hari Jumat/tanggal 26 Februari 2010 merupakan bukan hari sidang) ;

Oleh karena itu perlu dipermasalahkan, bagaimana mungkin suatu perkara hukum diputuskan hanya dalam jangka waktu 1 (satu) hari, dengan demikian banyaknya alat bukti :

A.1. Pembanding/Penggugat ..... 46 alat bukti tertulis ;

A.2. Termohon Banding I ..... 10 alat bukti tertulis ;

A.2. Turut Terbanding ..... 10 alat bukti tertulis ;

Dan adanya bukti atas begitu dangkalnya Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam dasar pertimbangannya yang sangat bertolak belakang dengan fakta persidangan, sebagaimana diungkapkan dalam Memori Banding ;

B. Bahwa dinyatakan “tidak memuat hal baru” oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, merupakan pertimbangan yang sangat subyektif bahkan mengadakan *contain* materi Memori Kasasi yang jelas-jelas menyebutkan alat bukti baru (*novum*) untuk menguak lebih mendasar atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Bandung yang tidak berpihak pada roh kebenaran yakni secara fulgar telah terbukti dalam persidangan : Sertifikat Hak Guna Bangunan *a quo* melanggar norma kebijakan dan norma hukum Karena terbit di atas lahan yang salah letak ;

C. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *juncto* Pengadilan Tata Usaha Bandung tidak fair (*unfair dealing*) dalam Petimbangan Hukumnya untuk mengambil Putusan, sehubungan adanya fakta obyek sengketa yang diklasifikasikan oleh Temohon Kasasi I sebagai Tanah Negara demi mengabsahkan Sertifikat *in casu*, yang didalilkan berasal dari Eigendom Verponding Nomor 35 a/n NV. Cultuur Matschappij Pasir Karet yang dihapus berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah

Hal. 23 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Partikelir, namun nyatanya tidak dapat diterima secara hukum, dengan dasar ;

C.1. Termohon Kasasi I :

"tidak pernah dapat menunjukan legal formal" Erpach Nomor 5 a/n NV. Cultuur Matschappij Pasir Karet, untuk menguatkan dalilnya ;

C.2. Para Tergugat :

"tidak pernah dapat membuktikan tanah obyek sengketa merupakan Persil Nomor 35, dengan alat bukti yang sah secara hukum ;

C.3. Berdasarkan alat bukti tertulis dan keterangan saksi; Persil Nomor 35 maupun NV. Cultuur Maatschappij Pasir Karet, "tidak pernah dikenal di Desa Citaringgul" ;

C.4. Berdasarkan alat bukti Pemohon Kasasi berupa Eigendom Verponding Nomor 36 yang telah, "dikonversi menjadi Hak Milik Adat" berupa Kikitor Padjeg Boemi Persil Nomor 36 Seb a/n Njimas Entjeh Siti Aminah (Osah)/ NV. Blommkring ;

C.5. Berdasarkan alat bukti Omschrijving Nomor 71 Eigendom Verponding Nomor 36 Seb a/n Njimas Entjeh (P-30) didukung dengan alat bukti baru Afschrift Eig. Verp. Nomor 36 Seb yang "masih dikuasai oleh Pemohon Kasasi", tanah obyek sengketa pada tahun 1936 "disewa oleh NV. Maatschappij Cultuur Pasir Maung" dari Njimas Entjeh, yang dikuatkan dengan alat bukti Peta Perkebunan Pasir Maung (P-36) dan Keterangan Para Saksi Perkara *in casu* ;

C.6. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1078/ HGB/BPN/ 93 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Fajar Marga Permai, atas Tanah di Kabupaten Bogor, yang menyatakan lahan diperuntukan sebagai proyek Agro Tourism (Ranch Agro Tourism Development), namun faktanya Termohon Kasasi II membangun, "fasilitas perumahan mewah dan sarana bisnis" ;

C.7. Berdasarkan Buku Letter C Desa Citaringgul yang ditunjukkan oleh Saksi Mahfuddin (Kepala Desa Citaringgul, Bogor), tanah obyek sengketa merupakan "Persil Nomor 36" dan berstatus Tanah Adat sebagaimana bukti hukum Pemohon Kasasi ;

Hal. 24 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan fakta persidangan tersebut telah mempertunjukkan secara sangat meyakinkan bahwa penerbitan : Sertifikat Hak Guna Bangunan *a quo* "telah menyalahi formal prosedural" ;

Yang oleh karena itu wajib hukumnya untuk diadili di Peradilan Tata Usaha Negara ;

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

Mengenai alasan-alasan ke- I, II dan ke III :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa keberatan-keberatan kasasi tidak dapat dibenarkan karena dari keberatan-keberatan kasasi tersebut semakin jelas bahwa substansi yang paling perlu untuk dijawab adalah "milik siapakah sesungguhnya bidang tanah yang di atasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa". Oleh karenanya *Judex Factie* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima adalah tepat, karena dalam perkara *a quo* ada sengketa kepemilikan yang perlu diselesaikan terlebih dahulu melalui Pengadilan Negeri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Factie* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Adrian Wattimena tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 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 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 bersangkutan ;

## MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : ADRIAN WATTIMENA tersebut ;

Hal. 25 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010



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

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 7 Februari 2011 oleh Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, S.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum. dan Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Subur MS., S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

**Hakim – Hakim Anggota :**

ttd.

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

ttd.

Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A.

**K e t u a,**

ttd.

Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, S.H.

**Biaya – Biaya :**

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1. M e t e r a i ..... | Rp. 6.000,-   |
| 2. R e d a k s i ..... | Rp. 5.000,-   |
| 3. Administrasi .....  | Rp. 489.000,- |

**Jumlah = Rp. 500.000,-**  
=====

**Panitera Pengganti,**

ttd.

Subur MS., S.H., M.H.

**Untuk Salinan**

**MAHKAMAH AGUNG R.I.**

**a.n. Panitera**

**Panitera Muda Tata Usaha Negara,**

**ASHADI, S.H.**

**NIP. 220000754**

Hal. 26 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010



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

Hal. 27 dari 26 hal. Put. Nomor 315 K/TUN/2010

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 27