



**PUTUSAN**  
**Nomor 84 PK/TUN/2014**

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

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**Ir. CHAIRIL ANWAR**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan PNS, beralamat di Jalan Tanjung Duren Utara II B/4, Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

**Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi I /  
Pembanding I/Tergugat II Intervensi;**

**melawan:**

**PT. BUMI SERPONG DAMAI Tbk**, beralamat di Jalan BSD Boulevard Kav. Office Park No. 1, BSD City Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten, dalam hal ini diwakili oleh: Petrus Kusuma, Syukur Lawigena., dan Hermawan Wijaya, ketiganya kewarganegaraan Indonesia, selaku Direksi PT. BUMI SERPONG DAMAI Tbk, beralamat di Jalan BSD Boulevard Kav. Office Park No. 1, BSD City Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. FERDINAND LUBUK, S.H.;
2. MONA MARTINA RIANA LUBUK, S.H.;
3. ACHMADDIN, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Advokat Lubuk's, dan Rekan, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Business Park Tangerang City, Blok E No. 19 Tangerang Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 27/SK/LBK/VI/2014 tertanggal 16 Juni 2014.

**Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/  
Terbanding/Penggugat;**

**dan :**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Cibinong Bogor;

**Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon  
Kasasi II /Pembanding II /Tergugat;**

Mahkamah Agung tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I /Pembanding I / Tergugat II Intervensi telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 52 K/TUN/2012 tanggal 17 April 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II /Pembanding II /Tergugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

## I. OBJEK SENGKETA:

1. Adapun yang menjadi objek sengketa Penggugat adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 63, Desa Tamansari, Kec. Rumpin, Kab. Bogor, tertanggal 28 Mei 1999. Surat Ukur tanggal 4 November 1998, No. 04/Tamansari/1998, luas 4.000 M2, atas nama pemegang hak Siti Syamsiah, yang mana pada tanggal 22 April 2010 telah beralih dan tercatat atas nama pemegang hak terakhir Ir. Chairil Anwar ;

## II. PENGAJUAN GUGATAN MASIH DALAM TENGGANG WAKTU.

2. Bahwa Penggugat baru mengetahui bahwa diatas tanah miliknya tersebut telah dikeluarkan dan atau diterbitkan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa pada tanggal 20 Juli 2010, pada saat terdapat pihak yang bernama Sdr. H. Anwar Junus, SH mengajukan klaim terhadap Penggugat dengan menyatakan bahwa telah terdapat tanah miliknya dengan dasar Sertifikat Hak Milik objek sengketa berada diatas bidang tanah milik Penggugat yang telah pula bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari, tertanggal 21 Juni 1997. dengan atas nama Penggugat;

3. Bahwa untuk memastikan kembali kebenaran atas klaim dari Sdr. H. Anwar Junus. SH tersebut, selanjutnya pada tanggal 30 Juli 2010 kemudian Penggugat mengajukan surat ke Tergugat sebagaimana surat Penggugat No. 156/E/BSDNII/2010, tertanggal 30 Juli 2010, yang pada intinya meminta kepada Tergugat untuk mengadakan penelitian secara menyeluruh terhadap data fisik dan data yuridis terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari. tertanggal 21 Juni 1997, atas nama Penggugat ;

4. Bahwa atas surat Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dengan suratnya No. 2732/Ket-200-3/IX/2010, tertanggal 3 September 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa didalam bidang tanah Hak Guna

Halaman 2 dari 22 halaman Putusan Nomor 84 PK/TUN/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 9/Desa Taman Sari atas nama Penggugat telah terdapat bidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* ;

5. Bahwa atas dasar surat Tergugat tertanggal 3 September 2010 itulah Penggugat akhirnya memperoleh keyakinan bahwa diatas tanah milik Penggugat ternyata telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Pihak Lain (Ir. Chairil Anwar).
6. Bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 tentang JUKLAK Beberapa Ketentuan dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang pada point V angka 3 menentukan :  
"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut".
7. Bahwa dikarenakan Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh obyek sengketa dalam perkara *a quo*. maka jelas dalam menghitung tenggang waktu haruslah dihitung secara kasuistis sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan yakni ketika mengetahui eksistensi obyek sengketa yaitu berdasarkan klaim Sdr. H. Anwar Junus, S.H. pada tanggal 20 Juli 2010 yang dipastikan kebenarannya dengan adanya surat dari Tergugat pada tanggal 3 September 2010 :
8. Bahwa Penggugat mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 22 September 2010, sehingga terhadap gugatan Penggugat tersebut masih dalam kurun waktu 90 hari sebagaimana telah diatur didalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :  
"Gugatan dapat diajukan hanya dalam waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".
- III. ADANYA KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN ATAS DIKELUARKANNYA SURAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK YANG MENJADI OBJEK SENGKETA .
9. Bahwa Penggugat dalam hal ini mempunyai kapasitas / kepentingan untuk mengajukan gugatan karena Penggugat adalah pemilik atas tanah yang diatasnya telah terbit Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa dalam

**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)



perkara *a quo*.

10. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9 / Desa Taman Sari, tertanggal 21 Juni 1997, seluas 63.916 M2, atas nama pemegang hak PT. Bumi Serpong Damai Tbk (Penggugat) ;
11. Bahwa dengan dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa oleh Tergugat secara jelas dan terang telah merugikan kepentingan Penggugat secara langsung yakni dimana Penggugat telah tidak dapat memanfaatkan atas tanah milik Penggugat tersebut secara maksimal dan optimal;
12. Bahwa pembangunan di atas tanah milik Penggugat tersebut telah mengalami kendala sebagai akibat dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa, sehingga hal ini jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku pemilik atas tanah tersebut ;
13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas telah terang dan jelas kapasitas / kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan dan gugatan Penggugat telah sesuai dengan aturan / ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut :

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

14. Bahwa sebagaimana menurut penjelasan pasal tersebut menerangkan bahwa hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan karena Penggugat terkena langsung kepentingannya.

#### IV. KEWENANGAN MENGADILI.

15. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 63, Desa Tamansari, Kec.



Rumpin, Kab. Bogor, tertanggal 28 Mei 1999. Surat Ukur tanggal 4 November 1998, No. 04/Tamansari/1998, luas 4.000 M2, atas nama pemegang hak Siti Syamsiah, yang mana pada tanggal 22 April 2010 telah beralih dan tercatat atas nama pemegang hak terakhir Ir. Chairil Anwar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bogor.

16. Bahwa kewenangan mengadili jelas Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung bukan Pengadilan Negeri, karena jelas obyek dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.

17. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa :

" Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang / Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang- undangan yang berlaku".

Sehingga jelas dalam hal ini gugatan Penggugat tentang penyelesaian masalah ke Administrasian / Prosedur Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa adalah merupakan kewenangan absolute Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

## V. KEPUTUSAN TERGUGAT BERSIFAT KONKRET, INDIVIDUAL. DAN FINAL.

18. Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat yang berupa Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* telah didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum, dalam hal ini Penggugat, sehingga keputusan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa :

"Keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi



tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat bagi seseorang atau badan hukum perdata"

19. Bahwa dengan demikian, Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, secara hukum telah memenuhi syarat untuk dijadikan objek sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

VI. ALASAN - ALASAN GUGATAN.

20. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* jelas-jelas telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini dikarenakan surat keputusan tata usaha negara yang berupa Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* telah dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Tergugat di atas tanah yang telah pula bersertifikat Hak Guna Bangunan dengan pemegang hak adalah Penggugat ;
21. Bahwa dapat dibuktikan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang saat ini dimiliki oleh Penggugat telah terbit terlebih dahulu daripada Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa, dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan terbit pada tanggal 21 Juni 1997 sedangkan Sertifikat Hak Milik objek sengketa terbit pada tanggal 28 Mei 1999 ;
22. Bahwa fakta tersebut jelas membuktikan bahwa didalam penerbitan Sertifikat objek sengketa oleh Tergugat tidak didasarkan dan atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, terutama Pasal 19 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
23. Bahwa lebih jauh lagi apabila diteliti secara seksama dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik objek sengketa dibandingkan dasar penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari milik Penggugat terlihat jelas perbedaannya. yaitu Sertifikat Hak Milik objek sengketa yang diterbitkan pada tanggal 28 Mei 1999 berasal dari tanah adat (hak milik) berasal dari C 2066 P. 93 D. III. sedangkan tanah *a quo* milik Penggugat berasal dari bekas Tanah Partikelir, sehingga fakta ini jelas menunjukkan Sertifikat Hak Milik objek sengketa tidak ada hubungan dengan tanah *a quo* milik Penggugat dan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa tidak berada di atas tanah milik Penggugat ;
24. Bahwa fakta Sertifikat Hak Milik objek sengketa tidak ada hubungannya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanah *a quo* milik Penggugat semakin dipertegas dengan adanya bukti surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Taman Sari No. 593.5/02NI11/2010. tertanggal 2 Agustus 2010 yang secara tegas menunjukkan bahwa tanah milik adat C 2066. Persil 93 D. III yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik objek sengketa tidak berada diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari milik Penggugat;

25. Bahwa oleh karena itu berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas membuktikan bahwa tanah seluas kurang lebih 4.000 M2 yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik objek sengketa yang termasuk didalam bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9 / Taman Sari, atas nama PT. Bumi Serpong Damai Tbk (Penggugat) dengan total keseluruhan 63.916 M2, dengan batas-batas tanah:

1. Sebelah Utara : Jalan Desa ;
2. Sebelah Timur : Tanah Milik Penggugat ;
3. Sebelah Selatan : Tanah Milik Penggugat ;
4. Sebelah Barat : Tanah Milik Penggugat ;

adalah merupakan milik Penggugat.

26. Bahwa dengan demikian telah secara terang dan jelas penerbitan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak didasarkan pada fakta lapangan yang sebenarnya, terutama telah terjadi kesalahan mengenai penunjukkan letak tanah persil 93 D.III yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik objek sengketa. karena jelas-jelas bahwa tanah persil 93 D. III tidak berada diatas tanah milik Penggugat. Maka secara *de jure* dan *de facto* atas Sertifikat Hak Milik objek sengketa telah mengandung cacat hukum, sehingga sudah seharusnya keputusan Tergugat tersebut dibatalkan atau dinyatakan tidak sah;

27. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap diatas, jelas Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 63, Desa Tamansari, Kec. Rumpin, Kab. Bogor. Tertanggal 28 Mei 1999, Surat Ukur tanggal 4 November 1998, No. 04/ Tamansari/1998, luas 4.000 M2, atas nama pemegang hak Siti Syamsiah, yang mana pada tanggal 22 April 2010 telah beralih dan tercatat atas nama pemegang hak terakhir Ir. Chairil Anwar tersebut terbukti telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran



Tanah serta telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya Asas Kecermatan dan Ketelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karenanya terbukti bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 63, Desa Tamansari, Kec. Rumpin, Kab. Bogor, tertanggal 28 Mei 1999, Surat Ukur tanggal 4 November 1998, No. 04/Tamansari/1998, luas 4.000 M2, atas nama pemegang hak Siti Syamsiah. yang mana pada tanggal 22 April 2010 telah beralih dan tercatat atas nama pemegang hak terakhir Ir. Chairil Anwar telah mengandung cacat hukum, dan haruslah dinyatakan batal.

28. Bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah merugikan Penggugat, maka sangat beralasan secara hukum Penggugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 63, Desa Tamansari, Kec. Rumpin, Kab. Bogor, tertanggal 28 Mei 1999, Surat Ukur tanggal 4 November 1998, No. 04/Tamansari/1998. luas 4.000 M2, atas nama pemegang hak Siti Syamsiah, yang mana pada tanggal 22 April 2010 telah beralih dan tercatat atas nama pemegang hak terakhir Ir. Chairil Anwar tersebut.

#### VII. PERMOHONAN PENANGGUHAN OBJEK SENGKETA.

29. Bahwa permohonan penangguhan pelaksanaan putusan diatur dalam ketentuan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 dan telah diubah lagi dengan Undang - Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya dalam Pasal 67 ayat (2) dan (3) sebagai berikut:

Pasal 67 ayat (2):

"Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap".

Pasal 67 ayat (3):

"Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketa".

30. Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek



sengketa dalam perkara *a quo*, Penggugat jelas-jelas telah dirugikan, dengan terkendalanya pembangunan diatas tanah milik Penggugat tersebut :

31. Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian lebih lanjut dan lebih besar resiko akibat dari diterbitkannya Sertifikat Hak Milik tersebut serta menghindari pemindahtanganan dan atau pengalihan tanah objek sengketa kepada pihak lain serta untuk tidak dipergunakan pihak lain guna mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan diatas tanah tersebut; Dengan ini cukup beralasan apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan penangguhan dalam objek sengketa ;

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

#### DALAM PENANGGUHAN OBJEK SENGKETA:

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak mengeluarkan keputusan dan atau produk hukum tata usaha negara atas tanah milik Penggugat sampai dengan adanya putusan dalam perkara *a quo* yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
2. Menetapkan tanah seluas 4.000 M2 yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik objek sengketa yang termasuk didalam bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Tamansari. atas nama PT. Bumi Serpong Damai Tbk (Penggugat) dengan total keseluruhan 63.916 M2, tetap dalam penguasaan dan pemanfaatannya ada pada Penggugat ;

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 63, Desa Tamansari, Kec. Rumpin, Kab. Bogor, tertanggal 28 Mei 1999, Surat Ukur tanggal 4 November 1998, No. 04/Tamansari/1998, luas 4.000 M2, atas nama pemegang hak Siti Syamsiah, yang mana pada tanggal 22 April 2010 telah beralih dan tercatat atas nama pemegang hak terakhir Ir. Chairil Anwar;
3. Mewajibkan Tergugat mencabut dan mencoret dalam buku tanah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 63, Desa Tamansari, Kec. Rumpin, Kab. Bogor, tertanggal 28 Mei 1999, Surat Ukur tanggal 4 November 1998,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 04/Tamansari/1998, luas 4.000 M2, atas nama pemegang hak Siti Syamsiah, yang mana pada tanggal 22 April 2010 telah beralih dan tercatat atas nama pemegang hak terakhir Ir. Chairil Anwar;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

## A. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT.

1. Penggugat tidak mempunyai kapasitas, kompetensi dan kualitas yang memadai sebagai Penggugat sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, karena:
  - a. Penggugat mengaku bahwa tanah seluas 4.000 m<sup>2</sup> yang sekarang menjadi obyek gugatan (Sertifikat Hak Milik No.63/Taman Sari) adalah tanah milik Penggugat, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Taman Sari (angka II nomor 10 dalam surat gugatan Penggugat).
  - b. Sementara itu Kepala Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor, dengan suratnya Nomor 642/586.pp tanggal 24 Juni 2010, tentang Pemberitahuan, menerangkan bahwa kedudukan hukum Penggugat atas lokasi (Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari) adalah sekedar "Pemegang Izin Lokasi", artinya bukan sebagai pemilik lokasi. Izin lokasi dimaksud adalah berdasarkan Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.1/001/0005/2009 tanggal 2 Juli 2009, dengan masa berlaku sampai dengan tanggal 2 Juli 2011.
2. Kebenaran Surat Kepala Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor tersebut sangat masuk akal, karena disamping tanah obyek gugatan secara yuridis dan de facto memang milik Tergugat II Intervensi (walaupun sekarang Sertifikatnya digugat), sebab "andaikata" sekali lagi "andaikata" tanah seluas 4.000 m<sup>2</sup> tersebut benar-benar milik Penggugat sendiri berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sah, mengapa pula Penggugat meminta Izin Lokasi kepada Pemda Kabupaten Bogor, karena status hukum "Pemegang Izin Lokasi" adalah pemegang hak untuk membebaskan tanah yang bukan miliknya, supaya setelah dibebaskan, "Pemegang Izin Lokasi" dapat melanjutkan kegiatan sampai kepada hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan.

Halaman 10 dari 22 halaman Putusan Nomor 84 PK/TUN/2014



3. Jadi di sini ada kontradiksi, disatu pihak Penggugat mengakui sebagai "Pemilik", tetapi dilain pihak ternyata sebagai "Pemegang Izin Lokasi".
4. Tergugat II Intervensi semakin merasa tanda tanya ketika Penggugat mengatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Taman Sari berasal dari bekas tanah partikelir, tetapi tidak menguraikan bagaimana proses pengalihannya apakah tidak bertentangan dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, seperti yang Penggugat ragukan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari (obyek gugatan). Sehingga Tergugat II Intervensi makin meragukan keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Taman Sari dimaksud.

Berdasarkan hal-hal di atas maka menjadi sangat terang dan jelas, alas hak yang dijadikan Penggugat untuk menggugat Tergugat II Intervensi sangat kabur (*obscuur libel*), oleh karena itu mengakibatkan kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat ikut kabur (*obscuur libel*) pula sebagai Penggugat yang memiliki kompetensi dan kualitas sebagai Penggugat, sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Tentang kepentingan Penggugat yang dirugikan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat (pada poin III surat gugatannya), karena kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka sulit pula diyakini bahwa ada kepentingan Penggugat yang dirugikan. Malahan sebaliknya Tergugat II Intervensi yang sangat dirugikan oleh Penggugat, karena selain Penggugat selalu mengganggu Tergugat II Intervensi, Penggugat menggugat Tergugat (BPN Bogor), yang sebagai konsekuensinya Tergugat II Intervensi juga wajib ikut membela hak Tergugat II Intervensi dalam perkara ini. Karenanya dalil Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

#### B. ALASANGUGATAN.

6. Alasan gugatan dari Penggugat masih sangat kabur tidak didasarkan kepada alasan-alasan yang layak sehingga tidak memenuhi Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004.



7. Didalilkan oleh Penggugat seolah-olah Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari, tidak didasarkan dan atau bertentangan dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (dalil Penggugat Nomor 22).
8. Dalil tersebut tidak benar, justru sebaliknya penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari, adalah didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut telah terpenuhi semua persyaratan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat materiil/substansial, serta diterbitkan oleh pejabat berwenang (Tergugat).
9. Selain itu dalil Penggugat tentang pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik tidak jelas (kabur), artinya Penggugat gagal menyampaikan alasannya.  
Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

#### C. TENGGANG WAKTU.

10. Gugatan yang diajukan Penggugat telah melewati waktu 90 (sembilan puluh) hari, karena Keputusan Tata Usaha Negara (Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari) yang digugat oleh Penggugat terbit pada tanggal 28-5-1999, gugatan baru pada tanggal 22-9-2010 sehingga berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, telah melewati waktu 90 (sembilan puluh) hari.
11. Kalau dihitung sejak merasa dirugikan atau mengetahuinya, sebagaimana dimaksudkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991, poin V ayat (3), sama juga telah melewati waktu, karena Penggugat bukannya baru merasa kepentingannya dirugikan atau baru mengetahui pada tanggal 3-9-2010, ketika menerima surat dari Badan Pertanahan Negara (BPN) Bogor seperti yang didalilkan Penggugat pada poin (2) sampai dengan (8) surat gugatannya, melainkan sesungguhnya Penggugat sudah merasa kepentingannya dirugikan atau mengetahuinya jauh sebelum tanggal 3-9-2010 tersebut. Hal ini dapat dibuktikan, antara lain dari:
  - a. Surat Kepala Desa Taman Sari tanggal 9 Januari 2003 nomor: /Pm/Tm/I/2003, perihal: Undangan, yang ditujukan kepada PT.Wira Perkasa Agung (pemilik lama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor



9/Taman Sari) dan kepada Saudara H. Ja'far Siddik (pengurus Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari, juga Sertifikat Hak Milik Nomor 60,61,62).

b. Bangunan rumah penjaga yang didirikan sejak Tahun 1996 untuk menjaga lokasi Sertifikat Hak Milik Nomor 60,61,62 dan 63, berkali-kali ingin dibongkar oleh Penggugat, namun urung (tidak jadi) dilaksanakan, justru karena Penggugat mengetahui telah terbitnya Sertifikat Hak Milik dimaksud.

c. Pemilik lama dari Sertifikat Hak Milik Nomor 60,61,62,63, juga sudah memenuhi Penggugat di Kantor Penggugat mempersoalkan mengapa Penggugat selalu mengganggu padahal Tergugat II Intervensi (pemilik lama) memiliki Sertifikat Hak Milik.

12. Gugatan yang diajukan Penggugat telah melewati 5 (lima) tahun, karena:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari yang digugat Penggugat telah terbit sejak tanggal 28-5-1999, sehingga berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3696), yang berbunyi:

“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”. Maka Penggugat tidak lagi dapat mengajukan gugatannya.

- Ternyata setelah setelah Tergugat II Intervensi (juga sejak pemilik lama Siti Syamsiah) memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari secara sah dan beritikad baik, serta menguasai, memanfaatkan/mengelola, memagar dan menjaga (ada rumah penjaga) tidak pernah ada pihak yang mengajukan gugatan tersebut kepada Tergugat II Intervensi (pemilik lama Siti Syamsiah), Kantor



Pertanahan Bogor, maupun ke Pengadilan kecuali baru sekarang ini  
Penggugat mengajukan gugatan.

Atas dasar fakta hukum di atas Penggugat tidak mempunyai hak untuk  
mengajukan gugatan karena telah melewati waktu (kadaluarsa),  
sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

13. Berdasarkan uraian Tergugat II Intervensi diatas, utamanya yang  
menyangkut tidak memadainya (kaburnya) kapasitas, kompetensi dan  
kualitas Penggugat, kabur (*obscuur libel*) nya kerugian kepentingan yang  
dialami Penggugat, kabur (*obscuur libel*) nya alasan gugatan Penggugat  
serta lewatnya tenggang waktu yang ditentukan oleh Peraturan  
Perundangan yang berlaku, maka dalam Eksepsi, Tergugat II Intervensi  
berkeyakinan telah terpenuhi syarat bahwa gugatan Penggugat harus  
dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Bandung Nomor 70/G/2010/PTUN-BDG, Tanggal 16 Februari 2011 adalah  
sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat  
berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Tamansari tanggal 28 Mei 1999, Surat Ukur  
tanggal 4 November 1998 Nomor 4/Tamansari/1998 luas 4.000 m<sup>2</sup>, Desa  
Tamansari, Kecamatan Rumpin, Kabupaten Bogor atas nama Ir Chairil Anwar;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dalam buku tanah Surat  
Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan tergugat berupa Sertifikat Hak  
Milik Nomor 63/Tamansari tanggal 28 Mei 1999, Surat Ukur tanggal 4 November  
1998 Nomor 4/Tamansari/1998 luas 4.000 m<sup>2</sup>, Desa Tamansari, Kecamatan  
Rumpin, Kabupaten Bogor atas nama Ir Chairil Anwar;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi membayar biaya Perkara secara  
tanggung renteng sebesar Rp 1.035.000,- (Satu juta tiga puluh lima ribu rupiah),- ;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha  
Negara Jakarta Nomor 98/B/2011/PT.TUN.JKT, Tanggal 23 Agustus 2011  
adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi/Pembanding I  
dan Tergugat/Pembanding II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 70/G/2010/PTUN-BDG tanggal 16 Februari 2011 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat II Intervensi/Pembanding I dan Tergugat/Pembanding II untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 52 K/TUN/2012 Tanggal 17 April 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: Ir. CHAIRIL ANWAR tersebut;

Menyatakan tidak dapat diterima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.00,- (lima ratus ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 52 K/ TUN/2012 Tanggal 17 April 2012 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi, pada tanggal 06 Mei 2014, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Tanggal 06 Juni 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 70/G/2010/PTUN-BDG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan tersebut diikuti alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada Tanggal 16 Juni 2014;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 18 Juni 2014, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Tanggal 17 Juli 2014;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya 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 PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

### A. Dalam Hal Eksepsi

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 70/G/TUN/2010 sebagaimana pada halaman 39-41 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Menimbang, bahwa dalam pertimbangan terhadap Eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim senantiasa merujuk pada ketentuan Pasal 77 Unclang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dimana menurut pendapat Majelis Hakim Eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi dapat dikategorikan sebagai Eksepsi Absolut bersifat *preparatoir* artinya Eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan Penggugat dan Eksepsi demikian menurut ketentuan Pasal 77 ayat (1) dimana sekalipun tidak ada eksepsi Majelis akan mempertimbangkannya sebelum pokok sengketa *a quo* dengan pertimbangan sebagai berikut :

Inti dari pertimbangan Majelis Hakim adalah bahwa Kedudukan PT Bumi Serpong Damai Tbk dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cukup berkualitas, dengan demikian merujuk pada *adagium hukum poit de interest point de action* (bila ada kepentingan maka boleh berproses) maka kepentingan Penggugat mengajukan gugatan terhadap pembatalan sertifikat Hak Milik Nomor 63/Tamansari di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cukup beralasan dan berdasar hukum, dan karenanya terhadap kapasitas dan kualitas Penggugat sebagaimana Eksepsi Tergugat II Intervensi tidaklah cukup beralasan, maka terhadap eksepsi demikian haruslah dinyatakan ditolak; (Putusan No. 70/G/TUN/2010 Halaman 41;

Bahwa putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta melalui Putusannya Nomor 98/B/2011/PT.TUN.JKT tanggal 23 Agustus 2011 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 52 K/TUN/2013 tanggal 17 April 2012:

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung tersebut, kiranya



cukup jelas bahwa terhadap Putusan-putusan tersebut telah suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi menyangkut Kepentingan Penggugat, namun dalam penafsiran Majelis Hakim dapat dikategorikan Eksepsi Absolut, kalau memang Majelis Hakim memandang itu Eksepsi Absolut sependapat dengan Pemohon PK, namun Eksepsinya tidak dipertimbangkan, sementara Eksepsi Absolut tentang kewenangan mengadili sudah jelas-jelas terlihat dan dibuktikan dimana pihak Penggugat mempertahankan kepemilikannya atas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Desa Tamansari, tertanggal 21 Juni 1997, seluas 63.9162 M2 atas nama PT. Bumi Serpong Damai Tbk, sedangkan Tergugat II Intervensi mempertahankan Kepemilikan yang sempurna atas Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Tamansari tanggal 28 Mei 1999, Surat Ukur tanggal 4 November 1998 Nomor 4/Tamansari/1998 luas 4.000 M2, Desa Atamansari, Kecamatan Rumpin, Kabupaten Bogor atas Nama Ir. Chairil Anwar;
- b. Bahwa semestinya Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu masalah siapa yang berhak atas 2 kepemilikan tanah yang satu Sertifikat Hak Guna Bangunan dan yang satu yang dimiliki Pemohon PK adalah kepemilikan sempurna yaitu Sertifikat Hak Mili;
- c. Bahwa mendasari kepada masalah kepemilikan siapa yang berhak, seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak memeriksa sengketa tersebut mengingat Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di bawah ini:
  1. Nomor Perkara : 93 K/TUN/1996 Tanggal 24 Februari 1998  
Kaidah Hukum : Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru;
  2. Nomor Perkara : 16 K /TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001;  
Kaidah Hukum : Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya;



3. Nomor Perkara : 22 K/TUN/1998 Tanggal 27 Juli 2001;

Kaidah Hukum : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;

4. Nomor Perkara : 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999.

Kaidah Hukum : Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut, pemohon PK beralasan apabila sengketa tersebut harus diselesaikan dahulu di Pengadilan Negeri Bogor, agar jelas siapa sebenarnya yang menjadi pemilik atas dua obyek sengketa yang sama-sama mengklaim sebagai pemiliknya;

Jadi jelaslah terdapat kekhilafan baik pada tingkat pertama, banding dan Kasasi, sehingga putusan-putusan tersebut haruslah dibatalkan;

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 70/G/TUN/2010 sebagaimana pada halaman 42- 43 yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

Menimbang, bahwa merujuk pada dalil-dalil gugatannya Penggugat menguraikan dalam surat gugatannya halaman 2 dan 3, ia (Penggugat) baru mengetahui adanya objek sengketa yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Tamansari tanggal 28 Mei 1999, Surat Ukur tanggal 4 November 1998 Nomor 4/Tamansari/1998 luas 4000 M2, Desa Tamansari, Kecamatan Rumpin, Kabupaten Bogor atas nama Ir. Chairil Anwar pada tanggal 3 September 2010 berdasarkan surat Tergugat Nomor 2732/Ket-200-3/IX/2010 tanggal 3 September 2010 dan gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 30 September 2010 dan atas dalil gugatan Penggugat demikian baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi atas dalil tersebut dalam jawabannya tidak menyampaikan bantahan atau Eksepsi yang berkaitan dengan tenggang waktu sehingga secara teori pernyataan (*verklaring theorie*) dalil demikian harus dianggap benar menurut hukum kecuali dapat dibuktikan sebaliknya sehingga gugatan yang diajukan Penggugat secara normatif merujuk pada



ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara masih dalam tenggang waktu sebagaimana disyaratkan dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara:

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung tersebut, kiranya cukup jelas bahwa terhadap Putusan-putusan tersebut telah suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon PK melalui Jawabannya tertanggal 15 November 2010 dalam persidangan tanggal 18 November 2010 telah mengemukakan baik dalam Eksepsi yaitu Eksepsi menyangkut Kedudukan Hukum Penggugat, Eksepsi Alasan Gugatan dan Tenggang waktu; Bahwa menyangkut Eksepsi tenggang waktu Pemohon PK melalui eksepsinya mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat daluarsa/melewati tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dengan alasan:
  - Sertifikat terbit tanggal 28-5-1999, sehingga telah melewati waktu Sembilan puluh hari yakni 11 Tahun (sebelas Tahun);
  - Surat Undangan Kepala Desa Taman Sari tanggal 9 Januari 2003 menyangkut sertifikat juga sehingga telah melewati waktu Sembilan puluh hari yakni 7 Tahun (tujuh tahun);
  - Bangunan rumah Pemohon PK yang didirikan sejak Tahun 1996 sehingga telah melewati waktu Sembilan puluh hari yakni 14 Tahun (empat belas Tahun);

Bahwa secara nyata dan actual pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang dikuatkan oleh Putusan-putusan Banding dan Kasasi adalah kekeliruan dan kekhilafan yang nyata, sehingga cukup beralasan apabila Yang Mulia Majelis Agung dapat mempertimbangkan Eksepsi dari Pemohon PK dahulu Tergugat II Intervensi yang melalui 3 (tiga) tingkat acara biasa lolos tidak dianggap dan apalagi dipertimbangkan, dengan demikian pertimbangan Majelis tingkat pertama, banding dan Kasasi yang menyatakan tidak ada eksepsi tenggang waktu dan menganggap mengakui terhadap dalil Penggugat dapatlah terbantahkan kiranya Eksepsi Tergugat II Intervensi/Pemohon PK tersebut terlihat dan dapat



dipertimbangkan sehingga dapat dikabulkan dengan menyatakan gugatan Penggugat lewat waktu;

**B. Dalam Hal Pokok Perkara:**

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 70/G/TUN/2010 sebagaimana pada halaman 50 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dari segi kepastian hukum itu maka apabila diuraikan berdasarkan tahun penerbitan kedua sertifikat *a quo*, yang lebih dahulu terbit adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Tamansari yang diterbitkan Tergugat tanggal 21-6-1997 sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Tamansari diterbitkan Tergugat tanggal 28-5-1999, maka apabila merujuk pada asas prioritas dari segi perlindungan hukum terhadap sertifikat yang diterbitkan lebih dahulu haruslah mendapatkan jaminan kepastian hukum dan haruslah mendapatkan perlindungan hukum sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau cacad yuridis dalam cara perolehannya maupun prosedur penerbitannya";

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung tersebut, kiranya cukup jelas bahwa terhadap Putusan - putusan tersebut telah suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan nyata dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II Intervensi/Pemohon PK tidak melanggar hukum atau prosedur yang ditentukan oleh Undang-undang sebab :
  - Tergugat II Intervensi/Pemohon PK sebelum melakukan pembelian terhadap tanah tersebut terlebih dahulu melakukan pengecekan atas sertifikat tersebut sebagaimana tanda pengecekan dan kantor pertanahan tertanggal 05 April 2010.
  - Tergugat II Intervensi telah membeli dengan itikad baik sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 16/2010 tanggal 16 April 2010 yang dibuat oleh Eggie Oktiasari, SH, M.Kn selaku PPAT;
  - Bahwa terhadap Akta tersebut, kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor memproses balik nama Sertifikat menjadi nama Pemohon PK/Tergugat II Intervensi;
  - Bahwa tidak terdapat prosedur yang dilanggar oleh Pemohon PK/Tergugat II Intervensi terhadap proses penerbitan sertifikat dimaksud;



- Bahwa fisik atas tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa dalam perkara ini secara utuh dikuasai oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat II Intervensi;
- Bahwa Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Hukum;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

1. Bahwa putusan *Judex Juris* sudah tepat dan benar, karena tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf ( f ) 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; karena objek sengketa diterbitkan secara melawan hukum baik prosedural maupun substansial, karena alasan-alasan Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan lebih merupakan pendapat dari Pemohon Peninjauan Kembali saja.
2. Bahwa bukti-bukti baru (*novum*) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tidak bersifat menentukan sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf [b] 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Pemohon Peninjauan Kembali yang diajukan oleh : Ir. CHAIRIL ANWAR tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI,

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **Ir. CHAIRIL ANWAR** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Kamis, tanggal 20 November 2014 oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., dan H. Yulius, S.H., M.H., 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 Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:  
ttd./  
Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.  
ttd./  
H. Yulius, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
ttd./  
Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H

Panitera Pengganti,  
ttd./  
Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

### Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

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

ASHADI, S.H.  
NIP. 220000754