



PUTUSAN

Nomor 456 K/TUN/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

IRWAN SETIAWAN, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Kenangan Raya No. 09, Kav. 84, RT. 001/006, Desa Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, Pekerjaan Karyawan Swasta, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Adi Warman, SH., MH., MBA., 2. M. Arifsyah Matondang, SH., 3. Rizky Nugraha, SH., dan 4. Merlina, SH. semuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, pada Kantor Advokat Adi Warman, SH., MH., MBA., beralamat di Grand Slipi Tower 18th Floor, Jalan Letjen S. Parman Kav. 22-24, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 448/SKK/AW/VI/2014 tanggal 19 Juni 2014,
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

melawan:

I KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,

berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. Andjar Setiana, SH., Direktur Perkara Pertanahan;
2. Didik Bangun Restuaji, SH., Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah III;
3. Sitti Hafsiyah, SH., Kepala Seksi Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III;
4. Suwardi, SH., Kepala Seksi Perkara Perdata Wilayah III;
5. Wahyu Arthamaji Stia Widodo, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan;
6. Seri Maharani Br Karo, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan;
7. Chrisning Thyas Mamik, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan;
8. Bugi Riyantoro, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 23/Sk/VII/2013, tanggal 3 Juli 2013,

II KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, berkedudukan di

Jalan Chairil Anwar Nomor 25, Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Budi Setiawan, SH., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
 - 2 Suhudi, A.Ptnh, MH., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
 - 3 Purnomo Sudaryanto, SH., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
 - 4 Labi Ranggina, SH., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
 - 5 Yunita, SH., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
 - 6 Bambang Kusnoto, SP., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
 - 7 Azhar, SH., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
- Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 116.32.75/600/VI/2013 tanggal 20 Juni 2013;

III IR. FREDDY SANTOSO, Warganegara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Dr. Susilo 3/24 RT. 010/RW. 004, Jakarta Barat, selaku Ahli Waris dari Kimmy Dewi Himawan berdasarkan Akta Keterangan Ahli Waris No. 04/XII/2010 tanggal 22 Desember 2010,

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1 Bahwa sebagai obyek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini adalah :

- a Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan oleh Tergugat I (selanjutnya disebut Keputusan Nomor 426) ;

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)



b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/ Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu (dh. Bekasi Timur), Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang diterbitkan oleh Tergugat II (Bukti P-2) (selanjutnya disebut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu) ;

2 Bahwa berdasarkan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 40/1996) menyatakan bahwa dasar perolehan hak guna bangunan atas tanah Negara adalah dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk itu. Adapun bunyi Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40/1996 tersebut adalah sebagai berikut :

Pasal 22

1 Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk ;

Bahwa berdasarkan Pasal tersebut di atas, maka pemberian hak guna bangunan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat ic. Tergugat I, sehingga berdasarkan Keputusan dari Tergugat I melalui Keputusan Nomor 426, maka oleh Tergugat II diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/ Bojong Rawalumbu atas nama Kimmy dewi Himawan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40/1996 yang berbunyi sebagai berikut :

2 Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan;

3 Sebagai tanda bukti hak Kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan Sertifikat Hak atas tanah;

Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan

3 Bahwa keberadaan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang



diterbitkan Tergugat II tersebut di atas baru diketahui oleh Penggugat sebagai pihak ketiga (pihak yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut) pada tanggal 15 Februari 2013, yaitu ketika Saudara Rutjun Tasman memberitahukan kepada Penggugat adanya Rencana

Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Sebagaimana Tersebut Dalam Surat Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : W11-U5- 450-HT.01.10-1-2013, Tertanggal 31 Januari 2013, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks dimana salah satu dasarnya yaitu adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diletakkan pada tanah *a quo*, oleh karena itu gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, angka V tentang Tenggang waktu (Pasal 55) butir 3 ;

4 Bahwa bunyi selengkapnya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, angka V tentang Tenggang waktu (Pasal 55) butir 3 adalah sebagai berikut :

“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” ;

Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Penggugat

5 Bahwa Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, sehingga memenuhi unsur dari Pasal 1 angka 3 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Konkret** : Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/ Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II mengenai bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bojong Rawalumbu kota Bekasi ;
- Individual** : Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan kenama tertentu sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu tersebut ;
- Final** : Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/ Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum terhadap Penggugat, berupa pengakuan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah milik Penggugat menjadi tanah Hak Guna Bangunan atas nama orang lain, yaitu Kimmy Dewi Himawan ;

Dengan demikian berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II. Untuk jelasnya Penggugat kutip bunyi Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu sebagai berikut :

“(1) Sesorang 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 direhabilitasi” ;

Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.



6 Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, jelas bahwa kedua obyek sengketa perkara *a quo* adalah Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang mengandung sengketa tata usaha Negara, sehingga dengan demikian berdasarkan Ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Perkara *a quo* adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Pasal 47

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara” (dikutip sesuai aslinya) ;

7 Bahwa selain hal tersebut di atas, Perkara *a quo* diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah dikarenakan Pihak Tergugatnya lebih dari satu Tergugat yaitu Tergugat I dan Tergugat II, dimana berdasarkan Ketentuan Pasal 54 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Apabila Tergugat lebih dari satu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan berkedudukan tidak dalam satu daerah hukum Pengadilan, gugatan diajukan kepada Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan salah satu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *a quo* ;

Tentang Duduk Perkaranya.

Bahwa Penggugat adalah Pemilik tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kotamadya Bekasi (selanjutnya disebut tanah *a quo*) berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 8 Desember 1995 ;

8 Bahwa setelah Penggugat mendapat informasi bahwa di atas tanah Penggugat telah terbit hak Guna Bangunan atas nama Kimmy Dewi Himawan berdasarkan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I yang ditindaklanjuti dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu oleh Tergugat II, maka Penggugat mencari informasi tentang dasar



terbitnya Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II tersebut dan Penggugat memperoleh dokumen-dokumen yang dijadikan persyaratan terbitnya Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II tersebut, ternyata obyek Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II adalah bukan tanah *a quo* dan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan kedua obyek gugatan tersebut tidak sesuai dengan tanah *a quo* milik Penggugat (mengenai hal ini akan diuraikan secara rinci pada butir-butir berikutnya) ;

9 Bahwa bila diperhatikan pada Konsideran “Memperhatikan” pada Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I pada butir 2 disebutkan “Surat Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, tanggal 22 Juli 1994 Nomor 520.1-76/F”, dimana berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, tanggal 22 Juli 1994 Nomor 520.1-76/F, Perihal : Permohonan Hak Milik Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, atas tanah Seluas 2,325 M², terletak di Kelurahan Bojongrawalumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi (selanjutnya disebut Surat Nomor 520) ;

10 Bahwa merujuk pada Surat Nomor 520, maka jelas bahwa Kimmy Dewi Himawan mengajukan Permohonan untuk memperoleh Hak Milik atas suatu tanah, dimana dalam Surat Nomor 520 *a quo* juga disebutkan bahwa dokumen-dokumen yang dijadikan persyaratan untuk penerbitan sertifikat Hak Milik atas suatu tanah, yaitu berupa dokumen-dokumen sebagai berikut :

- 1 Surat pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 30-6-1994 Nomor 520.1-558-05 ;
- 2 Ikhtiar permohonan Hak milik tanggal 17-6-1994 Nomor 520.1-330/05/1994 ;
- 3 Risalah Panitia Pemeriksaan tanah A kabupaten Bekasi tanggal 16-6-1994 Nomor 520.1/330/05/1994 ;
- 4 Surat Permohonan Hak Milik tanggal 10-6-1994 ;
- 5 Surat Keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bekasi tanggal 30-6-1994 Nomor 520.1/558A/05/1994 ;
- 6 Foto copy Gambar Situasi tanggal 16-2-1994 Nomor 5408/1994 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Foto copy Aspek Tata Guna Tanah tanggal 9-6-1994 Nomor 68/HM/PTN/PGT/1994 ;
- 8 Foto Copy Akta Pembagian Harta Warisan tanggal 4-1-1982 Nomor 11/BSHK/01/I/1982 (selanjutnya disebut APHW Nomor 11) ;
- 9 Foto Copy Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20-12-1988 Nomor 182 (selanjutnya disebut APJB Nomor 182) ;
- 10 Akta Jual Beli tanggal 13-5-1994 No. 960/8.Bks.R/1994 (selanjutnya disebut AJB Nomor 960) ;
- 11 Bahwa bila diperhatikan dari Surat Nomor 520 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat (dimana surat *a quo* hanya meneruskan Surat Tergugat II yaitu Surat Nomor 520.1-558-05, tertanggal 30 Juni 1994), dan dokumen-dokumen yang dilampirkan pada surat tersebut, maka jelas bahwa permohonan *a quo* adalah untuk mendapatkan Hak Milik, namun faktanya berdasarkan Keputusan Nomor 426, yang diberikan oleh Tergugat I adalah Hak Guna Bangunan (HGB) bukan Hak Milik (HM) dengan alasan tanah yang dimohonkan oleh Kimmy Dewi Himawan adalah tanah Negara, dimana berdasarkan Keputusan Nomor 426 dari Tergugat I tersebut di atas, maka Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu, sehingga ini menunjukkan ketidak cermatan Tergugat I dan Tergugat II dalam memproses Pemberian Hak Guna Bangunan dengan menerbitkan Keputusan Nomor 426 oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu oleh Tergugat II, hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a Bahwa bila merujuk pada dokumen-dokumen yang diajukan sebagai persyaratan Permohonan oleh Kimmy Dewi Himawan sehingga diterbitkan Keputusan Nomor 426 oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu oleh Tergugat II, maka jelas bahwa asal tanah yang akan diajukan adalah tanah Hak Milik, sehingga bila jenis kepemilikannya berubah menjadi Hak Guna Bangunan, maka dalam Persyaratan tersebut harus juga melampirkan Akta Pelepasan Hak atas tanah tersebut, copy letter C tanah tersebut dan juga peta ricik desa atas tanah tersebut, namun faktanya ke 3 (tiga) syarat tersebut tidak diajukan untuk syarat dalam permohonan, hal ini dapat dilihat dalam Surat Nomor 520 tidak ada Akta Pelepasan Hak atas tanah

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)



tersebut, copy letter C tanah tersebut dan juga peta ricik desa atas tanah tersebut ;

- b Bahwa kalaulah tanah yang akan diajukan oleh Kimmy Dewi Himawan adalah tanah negara, maka seharusnya Permohonan Kimmy Dewi Himawan tersebut di tolak oleh Tergugat I dan Tergugat II hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah (pada saat itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Belum terbit) yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 28.

- 1 Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
- a ..
- b sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah ;

maka seharusnya Kimmy Dewi Himawan mengajukan Permohonan baru, karena Permohonan yang diajukan oleh Kimmy Dewi Himawan adalah untuk memperoleh Hak Milik atas suatu tanah bukan Hak Guna Bangunan atas suatu tanah, disamping itu juga persyaratan yang diajukan oleh Kimmy dewi Himawan adalah tanah yang berasal dari tanah Hak Milik bukan tanah Negara ;

- c Bahwa merujuk pada Permohonan Kimmy Dewi Himawan yaitu untuk memperoleh Hak milik atas suatu tanah, dan sebelum Tergugat II memproses lebih lanjut dan sebelum menerbitkan Surat Nomor 520.1-558-05, tertanggal 30 Juni 1994, maka Tergugat II seharusnya telah melakukan tindakan-tindakan diantaranya pengumpulan data-data dan pengolahan data-data sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah, dan bila hal tersebut telah dilakukan oleh Tergugat II, maka seharusnya Tergugat II telah mengetahui adanya perbedaan antara data-data yang dimiliki atau diajukan oleh Pemohon Kimmy Dewi Himawan yaitu tanah Hak Milik, dengan data tanah yang dimaksud dalam Keputusan Nomor 426 yang



diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yaitu tanah Negara, sehingga seharusnya Tergugat II menolak Permohonan Kimmy dewi Himawan atau dengan Kata lain tidak memproses Permohonan *a quo*, namun faktanya Tergugat II justru memproses Permohonan *a quo* dengan menindaklanjuti Permohonan *a quo* yaitu dengan menerbitkan Surat Nomor 520.1-558-05, tertanggal 30 Juni 1994, sehingga berdasarkan surat tersebut terbitlah Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II, dalam hal ini juga adanya ketidak cermatan Tergugat I, karena seharusnya Tergugat I mengetahui bahwa dokumen-dokumen yang diajukan oleh Kimmy Dewi himawan sebagai persyaratan untuk memperoleh hak atas suatu tanah, tidak sesuai dengan tanah yang sebenarnya ;

d Bahwa berdasarkan dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat II dalam memproses Permohonan hak atas tanah sebagaimana terurai pada butir 9 angka 8), 9) dan 10) yaitu Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akte Jual Beli Nomor 960 jelas mempunyai obyek tanah dan batas-batas yang berbeda yaitu :

1 Obyek tanah pada Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 adalah tanah Hak Milik C Nomor 554 persil 77 dengan batas-batas, sebagai berikut :

Sebelah Utara : Pekarangan Jikol ;
Sebelah Timur : Pekarangan Cepe ;
Sebelah Selatan : Pekarangan pecahan ;
Sebelah Barat : Jalan ;

2 Obyek tanah , Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akte Jual Beli Nomor 960 adalah Tanah Hak Milik Nomor C.2464 persil 77, seluas 2.270 M² (Dua ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Gang ;
Sebelah Timur : Pekarangan Cepe ;
Sebelah Selatan : Lim Ben Tong (Alm) ;



Sebelah Barat : Jalan ;

Bahwa ternyata berdasarkan hal tersebut di atas luas tanah yang ada dalam Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akte Jual Beli Nomor 960, statusnya berbeda dengan tanah yang ada dalam Keputusan Nomor 426 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu, dan juga memiliki luas yang berbeda dimana dalam Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akte Jual Beli Nomor 960 memiliki luas 2.270 M² (Dua ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), sedangkan luas tanah dalam Keputusan Nomor 426 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu adalah seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), sehingga memiliki selisih luas sebesar 55 M² (lima puluh lima meter persegi) ;

- 12 Bahwa bila memperhatikan dokumen-dokumen yang dijadikan persyaratan untuk memperoleh hak atas tanah sehingga terbit Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II, maka dapat disusun asal usul tanah yang diajukan oleh Kimmy Dewi Himawan yaitu bahwa Kimmy dewi Himawan membeli tanah bekas Hak Milik Adat kohir Nomor C.2464 persil 77 tersebut di atas seluas kurang lebih 2.270 M² (Dua ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dari ahli waris Lie Kam Sui, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182, tertanggal 20 Desember 1988 antara Lie Tiang Sin, Lie Hok Nio, Lie Ie Kim, Lie Kim Nio,

Lie Win Nio, Lie Giok Hwa, Lie Tiang Pang dan Lie Tiang An (seluruhnya selaku ahli waris Lie Kam Sui) selaku penjual dengan Kimmy Dewi Himawan selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Hj. Siti Kamariah Suparwo, SH (selanjutnya disebut Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182) ;

- 13 Bahwa sebagaimana ternyata dalam Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, maka Lie Tiang Sin, Lie Hok Nio, Lie Ie Kim, Lie Kim Nio, Lie Win Nio, Lie Giok Hwa, Lie Tiang Pang dan Lie Tiang An memperoleh tanah obyek Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 melalui warisan dari orang tua mereka Lie Kam Sui ;

- 14 Bahwa Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 yang dibuat dihadapan Camat Tambun adalah cacat hukum dan tidak sah, karena camat Tambun melakukan pengesahan Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah (Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11) adalah di luar wilayah kerja camat Tambun selaku PPAT



karena letak tanah tersebut berada di Kecamatan Perwakilan Bantar Gebang. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selaku PPAT karena jabatannya (*exoffisio*), camat selaku PPAT hanya diperkenankan melakukan pengesahan Akta peralihan Hak Atas Tanah yang meliputi wilayah kecamatannya (wilayah kerjanya selaku pejabat pemerintahan) tidak boleh diluar wilayah kerjanya ;

15 Bahwa berdasarkan uraian dalam butir 15 tersebut di atas, maka terbukti Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 adalah cacat hukum, maka untuk segala turunan dari Akte Pengikatan Hak Waris Nomor 11 *a quo* juga cacat hukum. Adapun turunan-turunannya adalah sebagai berikut :

- a Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182, tertanggal 20 Desember 1988 ;
- b Akta Perjanjian Nomor 87 tanggal 29 September 1993 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Hj. Siti. Komariah Suparwo, SH. ;
- c Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Tergugat II) Nomor 520.1-558-05, tertanggal 30 Juni 1994 ;
- d Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat Nomor 520.1-76/F, perihal : Permohonan Hak Milik atas nama Kimmy Dewi Himawan atas tanah Seluas 2,325 M², terletak di Kelurahan Bojongrawalumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, tertanggal 22 Juli 1994 ;
- e Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, dan ;
- f Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu atas nama Kimmy Dewi Himawan ;

16 Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 yang terbukti cacat hukum, dan untuk meyakinkan dimana letak tanah obyek Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akta



Pembagian Harta Warisan Nomor 11, namun ternyata tanah obyek Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 adalah fiktif, hal ini sesuai surat Lurah Bojong Rawalumbu nomor : 973/299-Kl.Brl/IX/2009 tanggal 14 September 2009, perihal Data Letter C yang menerangkan sebagai berikut :

“Dengan ini kami informasikan bahwa berdasarkan data salinan buku Letter C/ Kohir yang terdapat di Kantor Kelurahan Bojongrawalumbu, sebagai berikut :

1. Letter C Nomor 554 versil 99 atas nama Lie Ben Tong dengan luas $\pm 0,170$ Ha yang terletak di Blok Atas Kelurahan Bojong Rawalumbu ;
2. Letter C Nomor 554 dan C Nomor 2464 versil 77 tidak ditemukan pada salinan buku Letter C Desa/Kelurahan Bojong Rawalumbu tersebut.” (disalin sesuai aslinya) ;

Sehingga dengan demikian berdasarkan Bukti P-9 tersebut di atas, maka terbukti tanah yang menjadi obyek waris dalam Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 yaitu tanah Letter C Nomor 554 dan juga obyek Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 yaitu C Nomor 2464 versil 77 adalah tidak ditemukan atau tidak ada di Kelurahan Bojong Rawalumbu atau dengan kata lain tanah tersebut adalah Fiktif ;

17 Bahwa selain hal tersebut di atas ternyata berdasarkan Keterangan Lurah Bojong Rawalumbu yang merujuk pada buku C desa dan juga data-data tanah lainnya terbukti bahwa tanah obyek Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II, bukan tanah milik Penggugat yaitu tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, hal ini dijelaskan oleh Lurah Bojong Rawalumbu melalui surat Nomor 590/164-Kl.Brl/IV/2013, Tanggal 10 April 2013, Perihal : Informasi Data Leter C Desa/Kelurahan (Bukti P-10), untuk jelasnya kami kutip sebagai berikut ;

“Dengan Demikian tanah, berdasarkan Sertipikat Hak guna Bangunan Nomor 8758/Rawalumbu, bukan tanah jalan Raya Narogong KM.5,5 Nomor 1A Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi,..dst” ;

Sehingga dengan demikian terbukti bahwa obyek Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah bukan tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi milik Penggugat;



- 18 Bahwa atas kesalahan dan ketidak cermatan Tergugat I dan Tergugat II dalam memeriksa persyaratan dan obyek tanah dalam penerbitan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II yang keduanya atas nama Kimmy Dewi Himawan, dan ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu *a quo* telah disalah gunakan oleh Kimmy Dewi Himawan untuk menunjuk dan mengakui tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi milik Penggugat ;
- 19 Bahwa dengan adanya orang lain yang mengaku memiliki tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 No. 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi milik Penggugat dengan menggunakan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II yang penerbitannya berdasarkan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I, maka Penggugat merasa dirugikan dan merasa terganggu atas klaim dan pengakuan dari Kimmy Dewi Himawan ;
- 20 Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menerbitkan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II yang keduanya atas nama Kimmy Dewi Himawan, jelas bertentangan dengan :
- ⇒ Hak Penggugat sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kotamadya Bekasi ;
 - ⇒ Asas pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan (*Principle of Carefulness*), yaitu Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus terlebih dahulu meneliti seluruh persyaratan dan bukti-bukti yang relevan dalam penerbitan keputusan *a quo*. Demikian juga halnya dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II, telah bertentangan dengan asas kecermatan sebagaimana telah diuraikan dalam posita di atas ;



21 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti secara sah dan meyakinkan alasan-alasan yang dikemukakan dalam gugatan ini memenuhi syarat Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut :

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik” ;

22 Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka Penggugat layak memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menetapkan penundaan berlakunya Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II yang keduanya atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang dalam penerbitannya berdasarkan persyaratan-persyaratan yang terbukti cacat hukum atau tidak sah dan juga tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;

23 Bahwa permohonan penundaan yang diajukan Penggugat layak untuk dikabulkan karena terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat

II yang digugat tetap berlaku yaitu dikhawatirkan Kimmy Dewi Himawan membebaskan haknya atau mengalihkan kepada pihak lain, yang tentunya akan menghalangi terlaksananya kepastian hukum seadil-adilnya yang sangat didambakan oleh Penggugat, sehingga permohonan penundaan ini telah memenuhi syarat sebagai mana diatur dalam Pasal 67 ayat (2) dan ayat (4) huruf a Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bunyinya sebagai berikut :

Bunyi Pasal 67 ayat (2) adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“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” ;

Sedangkan bunyi Pasal 67 ayat (4) huruf a adalah sebagai berikut :

“Permohonan Penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) :

- a Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan” ;

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

Dalam Permohonan Penundaan

- 1 Mengabulkan Permohonan Penundaan;
- 2 Menetapkan penundaan berlakunya :
 - a Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan oleh Tergugat I ;
 - b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu (dh. Bekasi Timur), Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang diterbitkan oleh Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah :

Disclaimer

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



a Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan oleh Tergugat I ;

a Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu (dh. Bekasi Timur), Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang diterbitkan oleh Tergugat II ;

3 Mewajibkan :

a Tergugat I untuk mencabut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat ;

b Tergugat II untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu (dh. Bekasi Timur), Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang diterbitkan oleh Tergugat II ;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggungan renteng ;

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

Dalam Eksepsi :

I Eksepsi Absolut/ Kewenangan Mengadili

1 Bahwa obyek gugatan Penggugat bukan merupakan obyek Perkara Tata Usaha Negara dan kewenangan / kompetensi Pengadilan Tata



Usaha Negara karena Penggugat memperlakukan status kepemilikan tanah, sebagaimana ternyata pada :

- a Posita Penggugat halaman 6 angka 8, tentang duduknya perkara yang menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah obyek perkara yang terletak di Jalan Raya Narogong Km. 5,5 Nomor 1A Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 18 Desember 1995, hal ini bertentangan dengan fakta hukum yang tertuang dalam perkara Perdata maupun Tata Usaha Negara yang pernah disampaikan Tergugat II pada pemeriksaan persiapan tanggal 4 Juni 2013, sesuai data yang ada pernah menjadi obyek perkara perdata Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks dan diletakkan Sita Jaminan, perkara Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2010/PTUN.Bdg, perkara pidana dengan pelapor Ritjun Tasman di Polres Metro Kota Bekasi, serta diblokir atas permintaan Adi Warman, SH.,MH.,MBA., selaku kuasa hukum Ritjun Tasman ;
- b Dalil Penggugat halaman 10 sampai 13 intinya berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atas kepemilikan hak atas tanah yaitu keberadaan Girik (C. 2464 Persil 77), Akta Pembagian Hak Warisan (APHW Nomor 11) maupun Perjanjian Jual Beli (APJB No. 182) serta Akta Jual Beli (AJB Nomor 960), oleh karena itu yang menjadi pokok dalam perselisihan adalah hak privat/perdata seseorang tentang siapa yang berhak atas bidang tanah yang menjadi obyek perkara, antara Penggugat, Ritjun Tasman Dan Kimmy Dewi Himawan (Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu), sehingga perkara *a quo* harus diperiksa oleh Hakim Peradilan Umum/Pengadilan Negeri ;
- c Apabila dihubungkan kepentingan Penggugat dengan Perjanjian Jual Beli tanggal 08 Desember 1995 dengan

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)



fakta hukum penguasaan obyek dalam perkara Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2010/PTUN.Bdg yang menyatakan obyek dikuasai oleh Ritjun Tasman patut dipertanyakan posita Penggugat; Untuk itu Penggugat seharusnya membuktikannya dengan mengajukan gugatan perdata perlawanan atas eksekusi pengosongan dan penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks sebagaimana tertuang surat Pengadilan Negeri Bekasi Nomor W11-U5-450-HT.01.10-1-2013 tanggal 31 Januari 2013 ;

Berdasarkan hal tersebut diatas, sesuai ketentuan pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memberikan Putusan Sela dengan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak, karena obyeknya bukan obyek Tata Usaha Negara, sehingga bukan kompetensi/kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi obyek perkara perdata yang merupakan kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) ;

II Eksepsi Relatif

A Mengenai Kapasitas Penggugat.

- 1 Bahwa Tergugat II mempertanyakan kapasitas Penggugat dihubungkan dengan Pemegang Hak yang tercantum dalam sertifikat (Kimmy Dewi Himawan), karena tidak ada hubungan hukum/kepentingan Penggugat dengan Pemegang Hak tersebut, terlebih jika dihubungkan dengan dasar/posita Penggugat yang menyatakan tanah tersebut kepunyaan Penggugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanggal 08 Desember 1995, karena sesuai ketentuan Perjanjian Jual Beli tersebut belum memenuhi persyaratan yang diwajibkan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 19 PP 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan,

Halaman 19 dari 41 halaman Putusan Nomor 456 K/TUN/2014



harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (PPAT)” ;

- 2 Bahwa terdapat amar dalam putusan perkara perdata Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks, yang telah berkekuatan hukum tetap antara lain “menyatakan batal demi hukum atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum seluruh tindakan hukum Tergugat, kepada Pihak ketiga atas dan mengenai bidang tanah dimaksud (Sertipikat Hak Guna Bangunan 8757/Bojong Rawalumbu)” ;

Atas dasar hal tersebut Penggugat tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan ;

B Obyek Perkara Bukan Obyek Tata Usaha Negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 huruf e, obyek perkara Hak Guna Bangunan Nomor 8757/Bojong Rawalumbu tidak termasuk obyek Tata Usaha Negara dengan alasan :

- 1 Posita Penggugat angka 3 halaman 3, adanya rencana eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, sebagaimana suratnya tanggal 31 Januari 2013 Nomor W11-U5-450-HT.01. 10-1-2013, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks ;
- 2 Catatan pada Buku Tanah dan data yang ada, bidang tanah menjadi obyek perkara sebagai berikut :
 - Obyek perkara perdata di Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks, antara Kimmy Dewi Himawan (Pemegang Hak) lawan Ritjun Tasman, gugatan wanprestasi ;
 - Obyek perkara perdata bantahan di Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 343/Pdt.Bth/2004/PN.Bks, antara Ritjun Tasman lawan Kimmy Dewi Himawan (Pemegang Hak), gugatan perlawanan terhadap putusan perkara perdata Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks ;
 - Obyek perkara tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 28/G/2010/PTUN-BDG, antara Ritjun Tasman lawan Kepala Kantor Pertanahan

Disclaimer



Kota Bekasi dan Kimmy Dewi Himawan (Pemegang Hak/Tergugat II Intervensi) ;

- Obyek perkara pidana di Kepolisian Resor Bekasi Kota, Pelapor Ritjun Tasman ;

Dimana atas gugatan perkara perdata, maupun tata usaha negara telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang memenangkan pihak Kimmy Dewi Himawan (Pemegang Hak), sehingga mutatis mutandis obyek perkara bukan merupakan obyek Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 2 huruf e Undang undang Nomor 5 tahun 1986 *Jo.* Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 *Jo.* Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

C Mengenai Daluarsanya Gugatan.

Bahwa obyek gugatan Penggugat telah lampau waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 *Jo.* Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 *Jo.* Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara “, hal ini dapat Tergugat II buktikan dengan antara lain :

- 1 Penggugat selaku pemilik berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanggal 08 Desember 1995, dalam posita angka 3 halaman 3, mengenai Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan, intinya Penggugat baru mengetahui sejak tanggal 15 Pebruari 2013, ketika Ritjun Tasman memberitahukan adanya pemberitahuan rencana eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, sebagaimana suratnya tanggal 31 Januari 2013 Nomor W11-U5-450-HT.01.10-1-2013, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 29/Eks/ 2004/PN.Bks, merupakan suatu yang tidak masuk akal dihubungkan dengan pengakuan Penggugat selaku pemilik, sudah 18 tahun membeli baru tahu, kalau tanah yang dibelinya bermasalah (ada perkara) ;



2 Berdasarkan data yang ada, Irwan (Penggugat) merupakan Saksi yang diajukan oleh Ritjun Tasman dalam perkara Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2010/PTUN-BDG, dimana Saudara Irwan adalah Pensiunan PNS BPN, yang pernah bertugas di BPN Bekasi, inti kesaksian pada saat itu adalah “penerbitan obyek sengketa (Sertipikat Hak Guna Bangunan 8758/Bojong Rawalumbu) telah terjadi kekeliruan” merupakan hal yang sama sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Penggugat ;

3 Kuasa Penggugat adalah kuasa yang sama baik dalam gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 28/G/2010/PTUN-BDG, maupun gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bekasi;

Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima, karena :

- Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan ;
- Obyek perkara bukan merupakan obyek Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 1989, tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Gugatan telah lampau waktu, sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 1989, tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

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

- 1 Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas ;
- 2 Kompetensi Absolut.

Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang berhak atas bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1 A,



Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi berdasarkan perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 8 Desember 1995 ;

Di sisi lain, terhadap status hukum dari tanah yang diakui/diklaim sebagai milik dari Penggugat tersebut saat ini berada dalam penguasaan Kimmy Dewi Himawan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diperoleh dari Tn. Lie Tian Sin, dkk., selaku ahli waris dari Lei Ben Tong berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Mei 1994 Nomor 960/8./Bks/1994 yang dibuat di hadapan Ny. H.S. Kamariah Suparwo, S.H. PPAT di Bekasi Timur ;

Melihat pada kondisi hukum tersebut, secara mendasar yang menjadi permasalahan adalah berkaitan langsung dengan masalah hak kepemilikan, yaitu dari kedua belah pihak tersebut pihak manakah yang secara hukum dikatakan sebagai pihak yang berhak, oleh karena itu untuk menentukan pihak mana yang paling berhak terlebih dahulu perlu dibuktikan keabsahan kepemilikan tanah a quo. Untuk membuktikan hal tersebut lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata) dan hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang pada intinya menegaskan : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau 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” ;

Berdasarkan hal tersebut, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan kiranya untuk memberikan putusan sela terkait dengan kewenangan untuk memeriksa dan mengadili atas perkara a quo (Kompetensi Absolut) ;

3 Penggugat tidak berkualitas (*Disqualificatoire Exeptive*).

Berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986



tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditegaskan bahwa pihak yang kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat mengajukan gugatan ;

Dalam perkara *a quo* Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu atas nama Kimmy Dewi Himawan, mengingat penerbitan Sertipikat *a quo* mendasari adanya jual beli dari ahli waris Lei Ben Tong atas bidang tanah bekas Tanah Milik Adat C. 2464 Persil 77. Sedangkan dalam gugatannya Penggugat hanya mendalilkan sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi dengan tidak menyebutkan bukti kepemilikan berupa status tanahnya sebagai bidang Tanah Milik Adat nomor berapa, luasnya berapa, diperoleh dari mana, sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugat tanah yang telah dikuasai pihak lain yang telah memiliki status hak ;

Berdasarkan fakta hukum tersebut secara jelas menunjukkan bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dalam mengaku atau mengklaim kepemilikan atas tanah *a quo*, sehingga Pengugat tidak mempunyai kualitas dalam mengajukan gugatan *a quo* ;

4. Gugatan Lampau Waktu (*Daluarsa*).

Dalam gugatannya Penggugat menyatakan baru mengetahui penerbitan surat keputusan pemberian hak guna bangunan pada tanggal 15 Februari 2013, yaitu ketika Saudra Rutjun Tasman memberitahukan adanya rencana eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : W11-U5-450-HT.01.10-1-2013 tertanggal 31 Januari 2013 perihal pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan dan penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks. ;

Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat, Tergugat I mempertanyakan hubungan antara Penggugat dengan keberadaan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 31 Januari 2013 Nomor W11-U5-450-HT.01.10-1-2013 yang dijadikan dasar tenggang waktu oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*. Namun oleh karena substansi dari gugatan perkara *a quo* secara langsung berkaitan dengan bidang pertanahan seyogyanya yang harus dijadikan dasar atau landasan dalam memeriksa



perkara *a quo* adalah dengan menggunakan pendekatan Hukum Tanah Nasional sebagai hukum positif ;

Dalam ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada intinya menegaskan bahwa “dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis”, ketentuan Pasal tersebut tentunya dapat dijadikan dasar pertimbangan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menentukan batas waktu atau tenggang waktu bagi Penggugat untuk dapat atau tidaknya mengajukan gugatan atas perkara *a quo* ;

Sebagaimana diketahui oleh umum kondisi fisik yang terjadi di areal atau wilayah tersebut proses pembangunannya sangatlah signifikan dan telah terjadi sejak lama. Sehingga tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui pihak manakah yang saat itu menguasai dan menggunakan tanah dimaksud, dengan adanya jeda atau selisih waktu yang sangat lama dengan batas waktu yang dijadikan dasar bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* dapat dikatakan bahwa Penggugat tidak menunjukkan adanya itikad baik dalam membela serta memperjuangkan kepentingan hukumnya, dan hal ini tentunya merupakan faktor negatif dan dapat merusak proses upaya penegakan hukum dan kepastian hukum yang telah dilaksanakan ;

5 Mengenai Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*)

Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan yang diajukan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

Tergugat I menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Juli 1997 Nomor 426/HGB/BPN/97 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan atas tanah di Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan adanya usulan atau rekomendasi sebagaimana dalam Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 22 Juli 1994 Nomor 520.1-76/F dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 30 Juni 1994



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 520.1-558-05 sebagai tindak lanjut permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Kimmy Dewi Himawan sebagaimana dalam suratnya tanggal 10 Juni 1994 ;

Bahwa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Juli 1997 Nomor 426/HGB/BPN/97 tidak dengan serta merta terbit melainkan melalui proses yang melibatkan Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam memberikan keputusan pemberian hak atas tanah didasari pada adanya permohonan yang disampaikan oleh pemohon melalui Kantor Pertanahan dan diteruskan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan syarat dan tata cara yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku waktu itu, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah beserta penjelasannya dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ;

i Dalam perkara ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat harus ditarik sebagai pihak karena permohonan hak dimaksud tidak akan mungkin dapat dikabulkan apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tidak memberikan rekomendasi/ usulan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional ;

ii Oleh karena itu, untuk lebih menjamin dan tetap terpeliharanya tertib administrasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak ;

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

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 Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui dengan tegas ;

I Eksepsi Kewenangan Mengadili

1 Bahwa objek Gugatan *a quo* adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu atas nama Kimmy Dewi Himawan, akan tetapi pada materi Posita pada Gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan pada pokoknya tentang :

a Cacat Hukum Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11/BS/AK.01/I/82 dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 1988 Nomor 182 yang kemudian didalilkan Penggugat sebagai cacat hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu ;

b Penggugat mempermasalahkan status kepemilikan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu atas nama Kimmy Dewi Himawan;

2.2. Bahwa materi Posita pada Gugatan *a quo* merupakan pengulangan materi Posita Penggugat pada Gugatan Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2010/PTUN.Bdg antara Ritjun Tasman sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Tergugat dan Kimmy Dewi Himawan sebagai Tergugat II Intervensi, dimana Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima ;

1 Bahwa pemeriksaan atas Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11/BS/AK.01/I/82 dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 1988 Nomor 182 merupakan yuridiksi Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;

2 Bahwa Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11/BS/AK.01/I/82 dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 1988 Nomor 182 telah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh Pengadilan Negeri Bekasi dibawah rol Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.BKS dan telah berkekuatan hukum tetap dengan telah dilaluinya seluruh upaya hukum hingga Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dibawah rol Nomor 35/PK/Pdt/2005;

3 Bahwa dengan dalilnya tersebut, Penggugat telah mengabaikan putusan Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berupaya mengabaikan dan membatalkannya dengan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor



8758/ Kelurahan Bojong Rawalumbu dalam Gugatan *a quo*, sehingga merupakan bukti yang cukup atas itikad buruk Penggugat ;

- 4 Bahwa atas materi Posita pada Gugatan *a quo* yang sama, Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara telah menerbitkan produk hukum berupa Penetapan dan Putusan yang berkekuatan hukum tetap dengan menyatakan Kimmy Dewi Himawan merupakan Pemegang Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu ;

Berdasarkan uraian diatas, jelas dan nyata selain Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili Gugatan *a quo*, dan secara jelas dan nyata Penggugat beritikad tidak baik, sehingga dengan mengacu Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peradilan TUN), patut dan pantas Majelis Hakim menolak gugatan *a quo* atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

II. Eksepsi Gugatan Lewat Waktu

- 1 Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur yakni :

”Orang 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 direhabilitasi” ;

Jo. Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni:

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

Maka gugatan terhadap Putusan Tata Usaha Negara diajukan dalam tenggang waktu 90 hari ;

- 4.2. Bahwa lebih lanjut mengenai Tenggang Waktu diatur dalam Pasal 55 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991, yakni :

”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”;

- 4 Bahwa objek Gugatan *a quo* adalah :



- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Kimmy Dewi Himawan, atas tanah di Kabupaten Bekasi ;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997 tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M² (dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), atas nama Kimmy Dewi Himawan;

- 1 Bahwa sebagaimana telah dijelaskan diatas yakni materi Posita pada Gugatan *a quo* merupakan pengulangan materi Posita Penggugat pada Gugatan Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2010/PTUN.Bdg antara Ritjun Tasman sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Tergugat dan Kimmy Dewi Himawan sebagai Tergugat II Intervensi;
- 2 Bahwa dalam persidangan Tata Usaha Negara tersebut yakni acara Pemeriksaan Saksi pada tanggal 24 Juni 2010, Ritjun Tasman sebagai Penggugat mengajukan Irwan Setiawan sebagai Saksi, dimana ketika Majelis Hakim menanyakan Saksi mengenai adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/ BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997 sehingga diterbitkannya Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Saksi menjawab dengan tegas mengetahui adanya Keputusan dan Sertifikat tersebut ;

Dengan demikian, terbukti oleh persidangan dimaksud diatas, Penggugat telah melewati tenggang waktu untuk mengajukan Gugatan, sehingga patut dan pantas Gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

III. Eksepsi Kapasitas/Kualitas Penggugat.

- 1 Bahwa Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) mengatur yakni :

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

Jo. Pasal 37 UUPA, yakni :

“Hak guna-bangunan terjadi :



b. mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.”;

Jo. Pasal 38 UUPA, yakni :

“(1) Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 ;

2 Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir” ;

Jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengatur yakni :

”Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria” ;

2 Bahwa pada dalil Gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan secara detail dan pasti adanya hubungan hukum dan/atau kepentingan Penggugat dengan Kimmy Dewi Himawan sebagai pemilik Sertifikat HGB Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, dan atas dalil tersebut, secara jelas dan nyata tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan atas terbitnya objek Gugatan *a quo*, sebagaimana diatur pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5/Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Berdasarkan hal tersebut, Penggugat tidak berkapasitas dan/atau berkualitas sebagai Penggugat dalam Gugatan Tata Usaha Negara ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 67/G/2013/PTUN-JKT., Tanggal 3 Oktober 2013 yang amarnya sebagai berikut:

1 Dalam Penundaan :

- Menolak Permohonan Penggugat Tentang Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa ;

2 Dalam Eksepsi :



- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi Tentang Kompetensi Absolut ;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta secara absolut tidak berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa Nomor : 67/G/2013/PTUN-JKT ;

3. Dalam Pokok Sengketa :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 422.000,- (Empat ratus dua puluh dua 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 311/B/2013/PT.TUN.JKT., Tanggal 29 April 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemanding/Penggugat pada Tanggal 12 Juni 2014, kemudian terhadapnya oleh Pemanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasar Surat Kuasa Khusus Nomor 448/SKK/AW/VI/2014 tanggal 19 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 20 Juni 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 67/G/2013/PTUN-JKT., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 3 Juli 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II dan III yang pada Tanggal 10 Juli 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) dari Termohon Kasasi I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tanggal 23 Juli 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

alasan kasasi

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:



A. *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan Nomor 311/B/2013/PT.TUN.JKT., tanggal 29 Maret 2013;

1 Bahwa Suatu Putusan Pengadilan harus memenuhi syarat-syarat Putusan sebagaimana diatur dalam Pasal 109 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, yang berbunyi sebagai berikut :

“Pasal 109

(1) Putusan Pengadilan harus memuat :

- a Kepala putusan yang berbunyi : "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
- b nama, jabatan, kewarganegaraan, tempat kediaman, atau tempat kedudukan para pihak yang bersengketa;
- c ringkasan gugatan dan jawaban tergugat yang jelas;
- d pertimbangan dan penilaian setiap bukti yang diajukan dan hal yang terjadi dalam persidangan selama sengketa itu diperiksa;
- e alasan hukum yang menjadi dasar putusan;
- f amar putusan tentang sengketa dan biaya perkara;
- g hari, tanggal putusan, nama Hakim yang memutus, nama Panitera, serta keterangan tentang hadir atau tidak hadirnya para pihak”.

2 Bahwa dalam Putusan *a quo* pada alinia terakhir halaman 9 Putusan *a quo* berbunyi sebagai berikut :

“Demikianlah sengketa ini diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa, tanggal 29 April 2013 oleh kami Istiwibowo, SH., MH. Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Ketua Majelis, HM. Arif Nurdu’a, SH., MH. dan Didik Andy Prastowo, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis Hakim tersebut di atas dan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Diah Yulidar, SH., MH. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa maupun kuasa hukumnya”.

3 Bahwa dari penutup Putusan *a quo* tersebut di atas jelas dinyatakan bahwa Putusan *a quo* diputus dalam rapat permusyawaratan dan dibacakan pada hari Selasa, tanggal 29 April 2013 adalah Putusan banding terhadap Putusan Peradilan Tingkat Pertama (Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 67/G/2013/PTUN.JKT) yang diputus pada tanggal 03 Oktober 2013, sehingga



timbul pertanyaan mana mungkin Putusan banding lebih dahulu diputuskan dari pada Putusan peradilan tingkat pertama, sehingga dengan demikian Putusan *a quo* adalah putusan yang cacat hukum karena antara tanggal Putusan banding dan putusan Peradilan Tingkat Pertama lebih dahulu putusan bandingnya yaitu pada tanggal 29 April 2013, sedangkan Putusan Peradilan Tingkat Pertama yaitu pada tanggal 03 Oktober 2013 sehingga dengan demikian jelas putusan *a quo* adalah batal demi hukum.

B. *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dalam memberikan pertimbangan hukum pada Putusan *a quo*, yaitu sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 7 alinea 3 Putusan *a quo*, yang berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa sengketa *a quo* secara seksama, mulai dari gugatan, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, Surat-Surat Bukti, Saksi dari Penggugat serta kesimpulan dari para pihak, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 67/G/2013/ PTUN.JKT tanggal 3 Oktober 2013, Memori Banding dari Penggugat/ Terbanding, Kontra Memori Banding dari Tergugat II Intervensi/ Terbanding, Kontra Memori Banding dari Tergugat II Intervensi/Terbanding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan Putusan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, bahwa untuk menghindari pengulangan dalam pertimbangan putusan ini maka segala apa yang menjadi dasar dan alasan pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut oleh Majelis hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat disetujui dan dijadikan pula sebagai dasar pertimbangannya dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa dalam pengadilan tingkat banding.

Bahwa merujuk pada pertimbangan hukum tersebut di atas, jelas *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah menjadikan pertimbangan hukum Putusan Peradilan Tingkat Pertama yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 67/G/2013/PTUN.JKT tanggal 3 Oktober 2013, dijadikan pertimbangan hukum dalam putusan Banding *a quo*, sehingga jelas *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum atau



melanggar hukum yang berlaku dalam memberikan pertimbangan hukum pada Putusan *a quo*, dengan alasan sebagai berikut :

1 Bahwa maksud dari gugatan *a quo* diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat) adalah untuk membatalkan kedua obyek gugatan yaitu :

- a Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat (Bukti P-1) yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/ Tergugat I), (selanjutnya disebut Kep. No. 426).
- b Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8758, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kec. Rawalumbu (dh. Bekasi Timur), Kotamadya Bekasi, Propinsi Jawa Barat, atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi) sesuai dengan Gambar Situasi No. 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) (Bukti P-2) (selanjutnya disebut SHGB No. 8758/Bojong Rawalumbu).

Karena dalam penerbitannya telah melanggar hukum dan adanya ketidak cermatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, yaitu dalam penerbitan kedua obyek gugatan *a quo* tidak sesuai prosedur dan tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan hukum agraria, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”.

Sedangkan yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara adalah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, yang berbunyi sebagai berikut :



“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau 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 berdasarkan hal tersebut di atas, peradilan yang dapat memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara yaitu Pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) atau dengan kata lain Kompetensi Absolut PTUN bukan Peradilan Umum, terbukti bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang secara absolute untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan Perkara *a quo*.

2 Bahwa Ketika Pejabat Kantor Pertanahan Ic. Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II selaku Pejabat Tata Usaha Negara mengeluarkan kedua Obyek gugatan tersebut di atas yaitu Kep. No. 426 dan SHGB No. 8758/Bojong Rawalumbu bagi seseorang atau badan hukum perdata ic. Termohon Kasasi II Intervensi, maka tindakan pejabat tersebut masuk dalam kriteria Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga tunduk pada rezim hukum Tata Usaha Negara, hal ini diperkuat oleh pendapat dari Indroharto,SH dalam Bukunya Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara halaman 52 (lima puluh dua) yang menyatakan :

“Dalam proses PERATUN kita dapat lihat dasar untuk menguji tentang sah tidaknya suatu perbuatan pemerintahan yang harus dilakukan oleh Hakim TUN sudah ditentukan dalam Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang kelak akan kita lihat lebih mendalam. Sedang dalam proses perdata, masalah tersebut menurut sejarahnya berkembang dan selalu dipecahkan oleh jurisprudensi dan ilmu hukum, yang mula-mula dengan melihat apakah perbuatan pemerintahan yang dipersoalkan itu melanggar suatu norma tertulis, yang lalu dapat berupa :

- 1 Pelanggaran terhadap suatu hak subjektif orang lain, atau
- 2 Bertentangan dengan suatu kewajiban hukum si pelaku yang ditentukan dalam undang-undang;

Sejak arrest Lindenbaum / Cohen, HR 31 Januari 1919. NJ halaman 161 mulailah diterima pendapat, bahwa perbuatan demikian itu juga bersifat



melawan hukum kalau ia bertentangan dengan norma yang tidak tertulis. Jadi norma hukum tidak tertulis mulai digunakan sebagai dasar ketiga untuk menentukan tentang sifat melawan hukum tidaknya suatu perbuatan pemerintahan yang dipersoalkan.

3 Bertentangan dengan kecermatan (*xorgvuldigheid*) yang baik dalam masyarakat terhadap orang lain atau barang lain; Pada waktu itu juga mulai disebut-sebut tentang dasar keempat;

4 Bertentangan dengan kepatutan.

Tetapi norma untuk menentukan *onrechtmatigheid* terakhir ini dalam prakteknya hampir tidak berperan sama sekali.”

3 Bahwa selain hal tersebut di atas, bahwa suatu sengketa tata usaha Negara yang berkaitan dengan Sertipikat suatu tanah, maka dalam hal ini ada dua dimensi hukum yaitu disatu sisi ada dimensi hukum Tata Usaha Negara dan dimensi hukum keperdataan, sehingga untuk hal ini ada 2 (Dua) kewenangan peradilan untuk itu suatu sengketa harus dilihat dimensi hukum mana yang dituntut oleh seseorang, yaitu bila pembatalan sertifikat yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena dalam penerbitan kedua obyek gugatan *a quo* tidak sesuai prosedur dan tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan hukum agraria, maka hal itu adalah kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, namun bila berkaitan dengan sengketa keperdataan, maka itu adalah kompetensi absolut peradilan umum, dalam perkara ini jelas yang digugat oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) adalah pembatalan Kep. No.426 dan SHGB No. 8758/Bojong Rawalumbu karena dalam penerbitan kedua obyek gugatan *a quo* tidak sesuai prosedur dan tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan hukum agraria, maka hal ini adalah kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara ic. PTUN Jakarta oleh karena itu jelas Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara salah menerapkan dan mengertikan juga mempertimbangkan tentang Yurisprudensi No. 93K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, dimana menurut Yurisprudensi *a quo* bahwa kewenangan untuk sengketa kepemilikan adalah kompetensi peradilan umum bukan peradilan tata usaha Negara, sehingga jelas bahwa maksud gugatan dari Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) adalah untuk membatalkan kedua obyek gugatan *a quo*, sedangkan hal-hal yang



terurai dalam posita adalah untuk memperjelas tentang legal standing Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) dan juga untuk memperjelas bahwa Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I) dalam menerbitkan Kep. No. 426 dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II) dalam menerbitkan SHGB No. 8758/Bojong Rawalumbu, dalam hal ini adanya ketidak cermatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, karena seharusnya Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II mengetahui bahwa dokumen-dokumen yang diajukan oleh Kimmy Dewi Himawan Termohon Kasasi II Intervensi sebagai persyaratan untuk memperoleh hak atas suatu tanah tidak sesuai dengan tanah yang sebenarnya, dengan pembuktian sebagai berikut :

⇒ Bahwa dalam Bukti TI-1 pada **Konsideran** menimbang huruf c tertulis sebagai berikut :

”Bahwa semasa hidupnya Sdr. Lei Ben Tong menggarap tanah tersebut, yang kemudian diwariskan kepada 8 (delapan) putranya yaitu Lei Tiang Sin, Lie Hok Nio, Lie Ie Kim, Lie Kim Nio, Lie Win Nio, Lie Giok Hwa, Lie Tiang Pang, dan Lie Tiang An, berdasarkan Akta Pembagian waris No. 11/BS/AK/01/I/82 tanggal 4 Januari 1982”.

Terbukti Penerbitan Bukti TI-1 cacat hukum dan menunjukkan bahwa Termohon Kasasi I dalam menerbitkan bukti TI-1 tidak cermat dengan alasan sebagai berikut :

- a Bahwa faktanya berdasarkan Akta Pembagian waris No. 11/BS/AK/01/I/82 tanggal 4 -1-1982 (*Vide* Bukti P-6), bukan surat pembagian harta waris Lie Ben Tong, tetapi surat pembagian harta waris Li Kam Sui, bahkan tak ada nama Lie Ben Tong dalam Akta tersebut sehingga timbul pertanyaan dari mana Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II menyimpulkan Akta tersebut adalah akta Pembagian waris dari harta warisan Lie Ben Tong.
- b Bahwa semasa hidupnya Lie Ben Tong hanya mempunyai 1 (satu) orang anak yaitu Lie Kim Yan (*Vide* Bukti P-20) bukan 8 orang seperti dalam **Konsideran** menimbang huruf c pada Bukti TI-1.
- c Bahwa obyek tanah Lie Ben Tong bukan di jalan Raya Narogong KM. 5,5 No.1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, tetapi di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 No. 2, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi hal ini sesuai



dengan keterangan Ahli Waris Lie Ben Tong sebagaimana ternyata dalam Bukti P-19 dan Bukti P-20.

- d Bahwa obyek tanah Lie Ben Tong yaitu tanah di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 No.2, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi adalah warisan dari Li Kam Sui dan ini ditegaskan oleh Ahli waris Lie Ben Tong sebagaimana ternyata dalam Bukti P-19 dan Bukti P-20.
- e Bahwa berdasarkan keterangan mantan Istri cucu dari Li Kam Sui (Bukti P-19) bahwa Li Kam Sui hanya mempunyai anak lima orang yaitu Tjong Nio, Kim Seng, Lie Ben Tong, Tjiang Nio dan Kim Tek.
- f Bahwa Akta Pembagian waris No. 11/BS/AK/01/I/82 tanggal 4-1-1982 tidak sah karena tidak ditandatangani oleh ke 5 (Lima) Ahli waris Li Kam Sui tersebut di atas.

⇒ Bukti TI-2, Bukti TI-3, dan Bukti TI-4 dari Termohon Kasasi I tidak dapat dijadikan sebagai bukti karena sebagaimana telah diuraikan di atas semuanya juga berdasarkan Akta Pembagian waris No. 11/BS/AK/01/I/82 tanggal 4-1-1982 (*Vide* Bukti P-6) yang telah diuraikan diatas terbukti cacat hukum sehingga batal demi hukum.

⇒ Bukti TI-5 dari Termohon Kasasi I adalah dasar penerbitan Kep. No. 426 (*vide* Bukti P-1) yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi I dan SHGB No. 8758/Bojong Rawalumbu (*Vide* Bukti P-2) yang diterbitkan Termohon Kasasi II, dimana dalam Bukti TI-5 jelas tertulis bahwa tanah obyek dari Kep. No. 426 (Bukti P-1) dan SHGB No. 8758/Bojong Rawalumbu (Bukti P-2) adalah berasal dari tanah Lie Ben Tong, sehingga bila Bukti TI-5 dihubungkan dengan Bukti P-19 dan P-20 yaitu keterangan ahli waris Lie Ben Tong yang menyatakan bahwa semasa hidup Lie Ben Tong hanya memiliki satu bidang tanah yang diperoleh dari warisan orang tuanya yaitu Lie Kam Sui dan saat ini dikenal dengan Tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 No.2, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi dimana tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Pemohon Kasasi yaitu tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 No. 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi sehingga



dengan demikian jelas bahwa obyek Kep. No. 426 (Bukti P-1) dan SHGB No. 8758/Bojong Rawalumbu (Bukti P-2) bukan di atas tanah milik Pemohon Kasasi.

⇒ Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas bahwa penerbitan Kep. No. 426 (Bukti P-1) dan SHGB No. 8758/Bojong Rawalumbu (Bukti P-2) yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara adalah telah melanggar hukum agrarian dan juga tidak sesuai dengan prosedur penerbitan keduanya.

⇒ Bahwa berdasarkan Bukti T II Intervensi-1, T II Intervensi-2, dan T II Intervensi-3, obyeknya bukanlah di atas tanah milik Pemohon Kasasi yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 No.1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, karena obyek ketiga bukti tersebut di atas adalah tanah Hak Milik Adat kohir No. C.2464 persil 77, dimana berdasarkan Bukti P-9 dan P-10 yaitu Surat Lurah Bojong Rawalumbu bahwa tanah Hak Milik Adat kohir No. C.2464 persil 77 tidak ada dalam buku C alias tanahnya NIHIL dan juga obyeknya bukanlah tanah Milik Pemohon Kasasi yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 No. 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi.

⇒ Bahwa Bukti T II Intervensi-4, berdasarkan keterangan Lurah Bojong Rawa Lumbu sebagaimana ternyata dalam suratnya yaitu Bukti P-10 bahwa obyek SHGB No. 8758/Bojong Rawalumbu bukanlah tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 No. 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi milik Pemohon Kasasi yang saat ini dalam penguasaan Pemohon Kasasi.

sehingga jelas perkara *a quo* adalah segketa Tata Usaha Negara bukan perkara perdata, maka yurisprudensi *a quo* tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*.

- 4 Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan Pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 8 alinia 1 Putusan *a quo*, yang berbunyi sebagai berikut :



Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan pihak Penggugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ Terbanding tidak ada hal-hal baru yang bisa melemahkan pertimbangan hukum Peradilan Tingkat Pertama”.

Tanggapan Pemohon Kasasi :

Bahwa Pertimbangan hukum di atas khususnya frase kata ” tidak ada hal-hal baru” adalah salah karena pertimbangan hukum tersebut seharusnya untuk pertimbangan hukum pada perkara Peninjauan Kembali, dan seharusnya Majelis Hakim banding dapat memeriksa perkara tersebut sama dengan pengadilan tingkat pertama, karena itulah Majelis Hakim banding juga disebut *Judex Facti*.

Berdasarkan hal tersebut di atas jelas Majelis Hakim banding salah dalam menerapkan hukum dalam mengambil keputusan banding *a quo* karena dalam pembuktiannya menggunakan cara untuk pemeriksaan peninjauan Kembali.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

- Bahwa dalam perkara *a quo* masih terdapat *Judicial Geschill* berupa sengketa kepemilikan yang menjadi kewenangan Hakim Perdata;
- Bahwa esensi persengketaan *in casu* adalah perbedaan data fisik dan asal-usul kepemilikan atas tanah yang di atasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa. Oleh karena itu tentang perbedaan tersebut harus diselesaikan oleh Peradilan yang berwenang yaitu secara absolut menjadi kewenangan Peradilan Umum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5



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

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **IRWAN SETIAWAN** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **IRWAN SETIAWAN** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 6 Januari 2015, oleh Dr.H.Imam Soebechi, SH.MH., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.Yulius, SH.MH. dan Dr.H. Supandi, SH.M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Sumartanto,SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ttd/H.Yulius, SH.MH

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

Ketua Majelis,

ttd

Dr.H.Imam Soebechi, SH.MH.,



Biaya-biaya

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

Panitera Pengganti,

ttd

Sumartanto,SH., MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

A S H A D I, S H
Nip. 220000754