



PUTUSAN

Nomor 104 K/TUN/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

IBRAHIM BIN BAKRI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Hijas Gang Suiz Permai Nomor 72, RT.003/RW.017, Kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, pekerjaan swasta, bertindak sebagai kuasa dari para ahli waris Bakri Bin Ali berdasarkan Surat Kuasa tanggal 27 Mei 2014;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: **BOWO ESTY WARDOYO, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Bowo Esty Wardoyo & Partner, alamat di Jalan Selayar Nomor 48B, Lantai 2, Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2015;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

melawan:

I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK**, tempat kedudukan Jalan Jendral A. Yani Nomor 1 Kota Pontianak;

II. **IR. FITRIADI LIM**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Raya Kelapa Nias LC 12/19 RT. 014/RW. 007, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Propinsi DKI Jakarta, Pekerjaan Wiraswasta; Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. **SRI NURLIZA, S.H.**;
2. **H.R. SARBANI, S.H., M.H.**;
3. **I SEN, S.H.**;
4. **KRISTIAN, S.H.**;
5. **EKA, S.H.**;
6. **MARCELINA LIN, S.H.**

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat/ Penasihat Hukum, pada Firma Hukum W. Suwito, S.H. & Associates, alamat di Jalan Purnama, Ruko Pinangsia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Purnama Nomor 1, Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2014;

III. **PT BANK DANAMON INDONESIA, Tbk**, tempat kedudukan di Gedung Menara Bank Danamon, Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. E.4 Nomor 6 Kompleks Mega Kuningan Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh MOCHAMAD DARMAWAN, dan IRAWANTOKO, selaku Litigation Group Head dan Litigation Counsel Head 2 pada Bank Danamon, bertindak untuk dan atas serta mewakili Bank Danamon berdasarkan Akta Surat Kuasa Notariil Nomor 19 tanggal 17 Juni 2015;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. ERIK J. SAGALA;
2. NELSY WATY;
3. ADRIE PRIMERA NUARTI;
4. TUNING SUMIASIH;
5. SENOAJI;
6. KIANTONO TJAHJA;
7. NANI TJIA;

Para Karyawan Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Tanjung Pura, Pontianak, alamat di Jalan Tanjung Pura Nomor 34, Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK-LTG-215, tanggal 30 Oktober 2015;

Termohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, 2;

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 Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, 2 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat baru mengetahui pada tanggal 9 Mei 2014 saat menerima surat jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor 389/600.13/61.71/IV/2014 tertanggal 6 Mei 2014 dimana atas sisa tanah penggugat seluas kurang lebih 3.556 m² telah terjadi peralihan hak

Halaman 2 dari 16 halaman. Putusan Nomor 104 K/TUN/2016



dari Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/ Kelurahan Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 dengan Surat Ukur Nomor 1373/1997 tanggal 19 Desember 1997 seluas 2.513 m² dari atas nama A. Madjid Kadir yang pernah batal dan tidak sah sebagaimana Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh Pengadilan Tata Usaha Pontianak dalam perkara Nomor 31 /G/PTUN-PTK/2004, yang kemudian dibalik nama atau dialihkan menjadi tercatat atas nama Soesanto Tjandera berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 13/PDT.P/2010/PN-PTK, tanggal 10 Februari 2010, sehingga dengan demikian gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal. 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut: "Gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

2. Bahwa Penggugat adalah anak pertama dari 8 (delapan) bersaudara dari Almarhum Bakri bin Ali (Ayah kandung penggugat) dan Ramlah binti Gani (Ibu kandung penggugat) yang merupakan salah satu Ahli Waris berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Pontianak Nomor 36/Pdt.P/2013/PA.Ptk. tanggal 20 Maret 2013;
3. Bahwa Penggugat adalah salah seorang ahli waris dan Almarhum Bakri bin Ali ada memiliki/ menguasai sebidang tanah yang dahulu terletak di dalam Parit Tokaya, Kecamatan Kota Besar, Pontianak, sekarang menjadi Jalan Jend. A. Yani, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, semula tanah perkebunan tersebut dengan luas lebarnya kurang lebih 25 depa dan panjang kurang lebih 200 depa, atau seluas kurang lebih 16.200 m²;
4. Bahwa adapun asal usul tanah tersebut, penggugat peroleh dari Almarhum orang tua penggugat yaitu Bakri bin Ali berdasarkan Surat Jual Beli atas tanah perkebunan tanggal 17 April 1959 dengan Samsuri bin M. Napis, dan oleh orang tua penggugat tanah tersebut secara terus menerus dimanfaatkan dan dikuasai tanpa ada gangguan dari pihak manapun;
5. Bahwa letak batas-batas tanah tersebut berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 17 April 1959, adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sech Ali Banjana;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Hasan Saleh;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Moesen;



- Sebelah Utara berbatasan dengan Parit Tokaya;

Dan letak batas-batas tanah tersebut pada saat sekarang adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah museum;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Hj. Irene A. Muslim, S.H.;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Mega Mal;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Balai Bahasa;

6. Bahwa dari luas tanah kurang lebih 16.200 m² tersebut, pada sekitar bulan Januari 1973 sebagian tanah tersebut telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah oleh Bakri bin Ali untuk lokasi pembangunan gedung museum Provinsi Kalimantan Barat, dan pada sekitar tahun 1979 terkena pembangunan Jalan R. Sutoyo yang diundang oleh Pemda pada saat itu adalah penggugat sendiri (Ibrahim bin Bakri), kemudian pada sekitar bulan Juni 1984 oleh penggugat sebagian dari tanah tersebut diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk pembangunan gedung PMI dan gedung Pekerjaan Umum Provinsi Kalimantan Barat, sedangkan Asli Surat Jual Beli tanggal 17 April 1959 diambil oleh Pegawai Kantor Agraria Pontianak yaitu Sdr. Abbas Sjachrul yang mengatakan untuk diterbitkan sertifikat atas sisa tanah milik penggugat, sesuai bukti surat keterangan tanggal 19 Juni 1984;
7. Bahwa dari sisa tanah penggugat tersebut seluas kurang lebih 3.556 m² masih dikuasai penggugat dan pada sekitar tahun 1980 oleh salah satu ahli waris yaitu M. Yusuf bin Bakri dibangun sebuah rumah kayu dengan luas bangunan lebar 4 Meter dan panjang 10 Meter yang dijadikan rumah kontrakan, kemudian pada sekitar tahun 2006 rumah kayu tersebut di bongkar paksa oleh orang-orang suruhan secara tidak bertanggung jawab dan kemudian tanah milik penggugat tersebut di pagar keliling oleh Sdr. Soesanto Tjandera seluas 2.513 m² dan terpotong oleh Jalan Balai Bahasa sehingga luas dari sisa tanah milik penggugat menjadi hilang kurang lebih 1053 m² sedangkan sisa tanah milik penggugat seluas 3.556 m² tersebut belum pernah diganti rugi dan diperjualbelikan atau dialihkan haknya kepada siapapun dan hingga sekarang penggugat belum pernah mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Pontianak untuk diterbitkan sertifikat Hak Milik ke atas nama Alm. Bakri bin Ali maupun kepada penggugat atau kepada ahli waris lainnya;
8. Bahwa terjadinya peralihan hak atas sisa tanah milik penggugat tersebut di atas yang dilakukan oleh tergugat nyata-nyata telah mengabaikan prosedur dan tata cara peralihan hak, dan oleh karena itu perbuatan/tindakan



tergugat yang tidak cermat dan tidak teliti telah melanggar ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku sehingga penggugat merasa dirugikan dan mempunyai kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut "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";

9. Bahwa perbuatan tergugat yang tidak cermat dan tidak teliti terbukti karena tergugat telah mengabaikan data yuridis sertifikat asal yaitu Sertifikat Hak Milik atas nama A. Majid Kadir yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan tergugat juga mengabaikan data fisik bidang tanah yaitu mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang nyata-nyata mengandung cacat hukum baik dari segi formal maupun material substansial sebagaimana amar putusan dalam perkara Nomor 31/G/PTUN-PTKI2004. Tanggal 4 Oktober 2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 13/PDT.P/2010/PN-PTK tanggal 10 Februari 2010 yang dijadikan dasar Hukum peralihan hak ke atas nama Soesanto Tjandera dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan yang melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu Pasal 31 ayat (1) yang berbunyi: "Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)", dan tergugat juga melanggar Pasal 31 ayat (2) yang berbunyi: "Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus", karena Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 13/PDT.P/2010/PN-PTK tanggal 10 Februari 2010 bukan merupakan putusan pemberian melainkan hanya berisi Pemberian Izin Balik Nama dengan ketentuan harus melalui prosedur dan syarat-syarat ketentuan peraturan yang berlaku, dan Selain dari pada itu bahkan tergugat



sengaja mencari jalan pintas mengalihkan tanah objek sengketa menjadi atas nama Soesanto Tjandera, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanpa terlebih dahulu ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli oleh Ahli Warisnya yang berhak di hadapan PPAT karena A. Madjid Kadir meninggal dunia, sehingga perbuatan hukum atas jual beli tersebut belum tuntas dan tergugat telah nyata-nyata melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

10. Bahwa atas perbuatan tergugat yang tidak cermat dan tidak teliti tersebut dikarenakan tata cara atau prosedur penerbitan objek sengketa tidak sesuai dengan peraturan yang menjadi dasarnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah merupakan perbuatan yang melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik, khususnya azas kecermatan sehingga perbuatan tersebut memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut "Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah":

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik;

Oleh karena itu peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Kelurahan Pant Tokaya, tanggal 28 Desember 1999, dengan Surat Ukur Nomor 1373/1997 tanggal 19 Desember 1997, seluas 2.513 m² tercatat atas nama A. Madjid Kadir kepada Soesanto Tjandera yang berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 17 Januari 2000 dan Penetapan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 13/PDT.P/2010/PN-PTK tanggal 10 Februari 2010 adalah merupakan perbuatan tergugat sebagai penyelenggara negara yang tidak profesional dan melanggar tertib penyelenggara negara serta menimbulkan ketidakadanya kepastian hukum Nomor 1373/1997 tanggal



19 Desember 1997 seluas 2.513 m² atas nama Ir. Fitriadi Lim juga hams dinyatakan batal atau tidak sah;

11. Bahwa dalam pemeriksaan persiapan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak pada tanggal 16 Juli 2014, baru penggugat ketahui ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Kelurahan Parit Tokaya, tanggal 28 Desember 1999, dengan Surat Ukur Nomor 1373/1997 tanggal 19 Desember 1997, seluas 2.513 m² atas nama Soesanto Tjandera sudah beralih yang tercatat menjadi atas nama Ir. Fitriadi Lim berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1294/2013, tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Joko Sabastian, SH. Mkn, dengan demikian karena peralihan Hak atas objek sengketa dari A. Madjid Kadir ke atas nama Soesanto Tjandera adalah cacat hukum, maka dengan sendirinya peralihan hak dari Objek sengketa tersebut kepada Ir. Fitriadi Lim harus dinyatakan batal atau tidak sah;

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

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Kelurahan Parit Tokaya, tanggal 28 Desember 1999 dengan Surat Ukur Nomor 1373/1997 tanggal 19 Desember 1997 seluas 2.513 m² terakhir atas nama Fitriadi Lim;
3. Memerintahkan tergugat mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Kelurahan Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 dengan Surat Ukur Nomor 1373/1997 tanggal 19 Desember 1997 seluas 2.513 m² terakhir atas nama Ir. Fitriadi Lim;
4. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya masing-masing atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat dalam sengketa ini kecuali diakui secara tegas;
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tidak mempunyai Kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, walaupun yang dijadikan objek sengketa adalah Sertipikat perkara *a quo* akan tetapi



karena Penggugat mendalihkan memiliki sebidang tanah dengan luas 3.556 m² yang terletak Jalan Jendral A. Yani, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, maka untuk membuktikan kepemilikan tanah tersebut harus terlebih dahulu diajukan gugatan di Pengadilan Negeri sebagaimana;

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 " Meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan alas tanah, maka gugatan alas sengketa tersebut diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena sudah merupakan sengketa perdata";
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 28 Februari 2001 "Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan";
3. Bahwa gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu dimana berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan: 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 sertipikat itu telah 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;
- a. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kepentingan hukum untuk melakukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak karena di atas tanah perkara *a quo* telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11820/ Kelurahan Parit Tokaya tanggal 28 Desember 1999 dengan Surat Ukur Nomor 1373/1997 tanggal 19 September 1997 NIB.14.01.01.04.01285 seluas 2.513 m² semula tercatat atas nama: A.Majid Kadir dan terakhir tercatat atas nama: Insinyur Fitriadi Lim;
 - b. Bahwa menurut pendapat Indroharto, S.H. dalam bukunya "Usaha Memahami Undang undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara", Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta tahun 1993 edisi revisi buku II cetakan ke empat halaman 37-38 menyebutkan pengertian kepentingan



- dalam kaitannya dengan Hukum Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) anti yaitu: menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum dan kepentingan berproses di Pengadilan. Adagium hukum acara tidak tertulis mengatakan *point d'interest-point d'action*, tanpa adanya kepentingan maka tidak ada gugatan, bila ada kepentingan, maka disitu baru dapat berproses;
- c. Bahwa menurut Prof. Dr.Philippus M. Hajjon, SH, dkk dalam bukunya "Pengantar Hukum Administrasi Indonesia" Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta Cetakan ke empat Tahun 1995 halaman 324 menyebutkan "Penggugat (seseorang atau badan hukum perdata) mempunyai kepentingan menggugat (hak gugat) apabila ada hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan kerugiannya atau kepentingannya";
- d. Bahwa memperhatikan dasar dari penerbitan Sertipikat perkara *a quo*, maka tidak ada lagi kepentingan dari Penggugat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak;
5. Bahwa sesuai Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat telah salah menafsirkan pengertian dari pada sertifikat karena sertifikat bukan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Kongkrit, Individual dan Final karena berdasarkan:
- 5.1. Bahwa menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan sertifikat adalah Surat Tanda Bukti Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atau satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau Badan Hukum tertentu, selanjutnya di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Sertifikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak Yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan;
- 5.2. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas jelaslah bahwa Sertifikat bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Kongkrit, Individual dan Final sehingga yang merupakan Keputusan Tata Usaha



Negara bukanlah Sertifikat melainkan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara;

Eksepsi Tergugat II Intervensi 1:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut;

1.1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* hams dipandang sebagai sengketa kepemilikan fisik tanah balk antara ahli warts maupun antara Penggugat di pihak lain atas tanah seluas 16.200 m² yang tidak jelas bukti data kepemilikannya atas nama siapa saja, dengan jelas dari tanah seluas 16.200 m² tersebut dan mat ini pihak Penggugat juga tidak memiliki bukti hak atas tanah yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya halaman 2 point 2 sampai dengan point 7, oleh karena itu menurut hemat kami sesuai dengan ketentuan undang-undang bukanlah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, tetapi merupakan kewenangan Peradilan Umum/Pengadilan Negeri sebagaimana diisyaratkan dalam kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 tentang Kompetensi Absolut (Pertanahan) adalah sebagai berikut:

"Bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata (Umum) untuk memeriksa dan memutusny";

Oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak berkenan memutus perkara *a quo*, menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dan merupakan kewenangan Peradilan Perdata (Peradilan Umum) sedangkan segala biaya agar dibebankan kepada Penggugat;

2.1. Bahwa menurut hemat kami gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, baik formil maupun materiil hams dipandang telah tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu dengan tanpa memeriksa pokok perkara Majelis Hakim segera memutus perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sesuai dengan landasan yuridis yang diisyaratkan dalam Pasal 62 ayat (1) dari Undang-Undan Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

"Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang



memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak dapat diterima atau tidak berdasar dalam hal:

- a. Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan;
 - b. Syarat-syarat gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 tidak dipenuhi oleh Penggugat sekalipun ia telah diberitahu dan diperingatkan;
 - c. Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;
 - d. Apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;
 - e. Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya;
2. Eksepsi Relatif (Eksepsi Lain-Lain);

2.1. Bahwa menurut hemat kami Penggugat (Ibrahim bin Bakri) tidak mempunyai kapasitas sebagai subjek hukum Penggugat dalam perkara ini karena disamping Penggugat mengaku sebagai salah satu dari 8 (delapan) orang ahli waris almarhum Bakri bin Ali dan almarhumah Ramlah binti Gani, dalam hal ini tidak bias ia bertindak sendiri sebagai Penggugat tetapi secara hukum harus ke 8 (Delapan) orang ahli Waris siapa saja selengkapnya para ahli waris almarhum Bakri bin Ali dan almarhumah Ramlah binti Gani tersebut? Oleh karena itu gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dipandang telah diajukan dengan tidak memenuhi subjek hukum semestinya dan tidak mempunyai kapasitas menggugat;

2.2. Bahwa adanya satu dari 8 (delapan) orang ahli waris menjadi kuasa hukum, apakah dibenarkan suatu kuasa insidentil tanpa ada surat izin beracara dari Ketua Pengadilan? Kemudian satu orang ahli waris tersebut memberikan kuasa pada seorang Advokat, apakah pemberian kuasa tersebut langsung atau pemberian kuasa substitusi, hal ini sangat diragukan keabsahannya/legalnya karena kalau satu orang ahli waris saja langsung mengaku atas nama para ahli waris lainnya hal ini menjadi tidak lengkap dan harus dipandang tidak sempurna, sedangkan apabila bersifat pelimpahan substitusi maka dalam perkara *a quo* harus ada 2 (dua) surat kuasa yang sah, sedangkan setelah adanya Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Advokat, semua yang beracara di Pengadilan secara limitative telah diatur dan hanya Advokat/Penasihat Hukum, Pengacara yang telah diangkat



PERADI yang boleh beracara di Pengadilan, selainnya tidak dibenarkan bahkan ada sanksi pidana bagi yang mengaku-ngaku pengacara padahal bukan Advokat yang sah menurut undang-undang, karena berbenturan dengan peraturan perundangundangan, maka substitusi tersebut menjadi tidak sah menurut hukum/undang-undang, oleh karena itu telah semestinya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dalam perkara ini;

3. Eksepsi Daluarsa;

Bahwa gugatan Penggugat harus dipandang telah daluarsa karena pihak Penggugat bukan barn tahu adanya suatu peralihan hak yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Kelurahan Parit Tokaya atas nama IR. Fitriadi Lim yang berasal dari transaksi jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1294/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat PPAT Joko Sebastian, SH., MKn., tetapi Penggugat dalam gugatannya mengetahui balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 11820/Kelurahan Parit Tokaya tersebut dari A. Madjid Kadir kepada Soesanto Tjandra 3 (tiga) tahun yang lalu, sehingga gugatan Penggugat telah lebih/melebihi dari 90 (Sembilan) puluh hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu mohon berkenan Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat, setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Eksepsi Tergugat II Intervensi 2:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 pada pokoknya menyangkal/ membantah seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 4 Juni 2014 dalam Perkara Tata Usaha Negara Nomor 37/G/2014/PTUN.PTK., kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Tergugat II Intervensi 2 di dalam tanggapan/jawaban ini;
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak secara Absolut dinilai tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena dilihat alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat Ibrahim bin Bakri dalam gugatannya Nomor 37/G/2014-PTUN.PTK., lebih menonjol dalam perkara sengketa perdata antara para pihak dimana dalam gugatannya penggugat mendalilkan bahwa atas tanahnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.11820/Parit Tokaya, atas nama Insinyur Fitriadi Lim, yang terletak di Propinsi Kalimantan Barat, Kotamadya Pontianak, Kecamatan Pontianak



Selatan, Kelurahan Part Tokaya, harus terlebih dahulu diuji kepemilikannya oleh dan antara Penggugat (Ibrahim bin Bakri) sebagai pihak yang mengklaim tanah dengan orang yang tersebut namanya dalam sertifikat objek sengketa. Sebelum adanya peradilan perdata yang menyangkut hak kepemilikan atas tanah, maka sepanjang itu pula Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa itu. Sebab tanpa ada putusan pengadilan perdata menyangkut hak kepemilikan, maka posita yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut tidak atau belum teruji secara yuridis;

3. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 *Juncto* Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, Tentang Peradilan Umum Pasal 50 menentukan: "Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata ditingkat pertama";
 4. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 88/K/TUN/1993, Tanggal 7 September 1994 yang menurunkan pertimbangan hukum: Meskipun sengketa dalam suatu perkara terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika di dalam perkara tersebut menyangkut kepemilikan atau hak, maka gugatan atau sengketa tersebut harus terlebih dahulu di ajukan ke Peradilan Umum;
 5. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 14 Nopember 1974 Nomor 339 K/Sip/1973 dan Tanggal 31 Oktober 1974 Nomor 981 K/Sip/1972 menurunkan pertimbangan hukum: Bahwa menurut yurisprudensi "*onrechtmatige overheidsdaad*" Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadilinya;
 6. Bahwa dalam perkara ini gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan sengketa hak milik, maka Pengadilan yang berwenang mengadili adalah kewenangan kompetensi absolut Peradilan Umum, yaitu Pengadilan Negeri Pontianak;
- B. Eksepsi Tentang Daluarsa:
1. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 pada pokoknya menyangkal/ membantah seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 04 Juni 2014 dalam Perkara Tata Usaha Negara Nomor 37/G/2014/PTUN.Ptk, kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Tergugat II Intervensi 2 di dalam tanggapan/jawaban ini;
 2. Bahwa gugatan Penggugat telah melampaui batas yang telah



ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang menyatakan objek sengketa *a quo* baru diketahui Penggugat pada tanggal 9 Mei 2014 saat menerima surat jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Nomor 389/600.13/61.71/IV/2014 tertanggal 6 Mei 2014 dimana atas sisa tanah Penggugat seluas lebih kurang 3.556 m² telah terjadi peralihan hak adalah merupakan dalil yang tidak benar, karena Penggugat sesungguhnya telah mengetahui sekitar tahun 2006 dimana tanah milik Penggugat telah dipagar keliling oleh Sdr. Soesanto Tjandera seluas 2.513 m² dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 11820, atas nama Soesanto Tjandera sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam positanya angka 7;
4. Dengan Penggugat telah mengetahui adanya peralihan tanah milik Penggugat sekitar tahun 2006, justru membuktikan bahwa gugatan dimaksud bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang menyebutkan;- "Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan";

Dari ketentuan di atas maka gugatan dimaksud bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, sebab gugatan baru diajukan pada tahun 2014, sehingga melewati tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 11820 atas nama Insinyur Fitriadi Lim yang diterbitkan pada tahun 1999, sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 37/G/2014/PTUN-PTK, tanggal 10 Desember 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi -1;

Dalam Pokok Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.911.000,00 (dua juta sembilan ratus sebelas 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 130/B/2015/PT.TUN.JKT, tanggal 2 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding pada tanggal 27 Agustus 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 10 September 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 September 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 37/G/2014/PTUN-PTK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tersebut pada tanggal 21 Oktober 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II, III yang pada tanggal 28 Oktober 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi II, III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak masing-masing pada tanggal 6 November 2015 dan 9 November 2015;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Memori Kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak pada tanggal 21 Oktober 2015, sedangkan permohonan kasasi telah diterima pada tanggal 11 September 2015. Dengan demikian penyampaian Memori Kasasi telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) 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. Oleh karena itu, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ibrahim bin Bakri tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Halaman 15 dari 16 halaman. Putusan Nomor 104 K/TUN/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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,

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **IBRAHIM BIN BAKRI** tersebut tidak dapat diterima;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 16 Mei 2016, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., 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 Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

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

ttd.

Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. MeteraiRp 6.000,00
2. RedaksiRp 5.000,00
3. AdministrasiRp 489.000,00
- JumlahRp 500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.
NIP. 220000754

Halaman 16 dari 16 halaman. Putusan Nomor 104 K/TUN/2016