



PUTUSAN
Nomor 228 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT AWALAN SUKMA SEJAHTERA, diwakili oleh **ABDUL WAHAB JONI**, S.Sos., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama, beralamat di Jalan Dewaruci I Blok AF4 Nomor 72, Perum Bulak Kapal Permai RT. 008/RW. 014, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. ADE S. SHIDDIQIE, S.H.;
2. BAYU SAPUTRA M, S.H.;
3. DITA OCTAVIANE, S.H., M.H.;
4. ARINI MUSLIMIN, S.H.;
5. SITI FATIMAH ASZAHRA, S.H.;
6. SEPTIAN NUGRAHA, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "SSP (*Counsellor And Attorney At Law*)", beralamat di Gedung Multindo Persada Lt. 5, Jalan Mampang Prapatan Nomor 26, Jakarta Selatan 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 008/SSP-SK/SFA/12/2016 tanggal 06 Desember 2016;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;
melawan:

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong Bogor;
- II. **PT BERKAH KARYA BERSAMA**, perseroan terbatas yang dalam hal ini diwakili oleh **ANDREW DASE SIAMPA** dan **EFFENDI SYAHPUTRA**, berkewarganegaraan Indonesia masing-masing selaku Direktur, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada:
 1. ANDI F. SIMANGUNSONG;
 2. BRYAN BERNADI;
 3. DWI LAKSONO SETYOWIBOWO;
 4. ANDAR R. HASIROLAN PANGGABEAN;



5. DEBORAH EVELYN PANJAITAN;

6. HANDY SAMOT SIHOTANG;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum AFS Partnership, beralamat di Menara Thamrin Lt. 14 Suite 1408 Jalan M. H. Thamrin Kav. 3 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 025/AFS-BKB/II/2016 tanggal 12 Februari 2016;

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Terbanding/Tergugat, 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 dahulu sebagai Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan sengketa Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

I. Tentang Objek Sengketa (*Object Van Geschil*);

Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:

1 Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Cileungsi kidul, GS. No. 6601/1987, 26/5/1987, tanggal 6 Juni 1987, luas 313.700. m², atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja;

2 Sertipikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Dayeuh, GS. No.6602/1987, 26/5/1987, tanggal 6 Juni 1987, luas 132.600. m², atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja;

II. Dasar Gugatan;

A. Formil Gugatan;

1. Bahwa kedua objek sengketa tersebut diatas merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa menurut hukum yang berlaku berdasarkan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara adalah bahwa Pengadilan Tata Usaha



Negara bertugas dan berwenang menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara serta mengatur batas-batas kewenangan yang dapat dijangkau oleh Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu hanya sengketa Tata Usaha Negara dan unturnya dapat menimbulkan akibat hukum bagi yang dituju, bagi seseorang atau badan hukum perdata yang bersifat konkrit, individual dan final dengan alasan:

- a. Bersifat konkrit artinya tidak abstrak, dan nyata-nyata berwujud suatu tertulis dan yang secara konkrit menegaskan pemberian Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Cileungsi Kidul dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Dayeuh, atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja;
- b. Bersifat Individual artinya yang dituju dalam Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Cileungsi Kidul dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Dayeuh, sudah jelas institusinya Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja;
- c. Bersifat final artinya Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Cileungsi kidul dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Dayeuh, atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja tersebut sudah tidak memerlukan persetujuan dari Instansi lainnya, juga tidak memerlukan upaya administratif, sehingga bersifat final (*defensif*) dan sudah menimbulkan akibat hukum Penggugat;
- d. Bahwa Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Cileungsi Kidul dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Dayeuh, atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja, nyata-nyata telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yakni telah melanggar kepentingan Penggugat dan oleh sebab itu Penggugat tidak dapat untuk tetap menguasai dan memanfaatkan, atas bidang tanah yang dimaksud yang selama ini kami kuasai, bahkan terancam kehilangan hak atas tanah tersebut, serta menimbulkan kerugian bagi PT Awalan Sukma Sejahtera sehingga merugikan kepentingan Penggugat sebagaimana diatur dalam 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;
- e. Dari Keputusan tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, adapun kerugian yang dimaksud adalah karena



terbitnya objek sengketa, diatas lokasi milik Penggugat yang luasnya 107,2 Ha, yang terletak di Jalan Raya Narogong Km. 23, Desa Dayeuh dan Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

- f. Bahwa Tergugat dalam penerbitan kedua objek sengketa tersebut tidak diberikan batas waktu masa berlakunya sehingga bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bagian IV Hak Pakai Pasal 41 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Bagian keempat jangka waktu hak pakai Pasal 45. Alinea 1,2,3;
- g. Bahwa dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bagian IV Hak pakai Pasal 41;
- (1) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini;
- (2) Hak Pakai dapat diberikan:
1. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
- h. Bahwa dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bagian IV Hak Pakai Pasal 43 (1) Sepanjang mengenai Tanah yang dikuasai oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. (2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu di mungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan;
- i. Bahwa dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Bagian keempat Jangka waktu hak pakai Pasal 45;



1. Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu;
2. Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama;
3. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada:
 - a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
 - b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
 - c. Badan keagamaan dan badan sosial;
- j. Bahwa selain itu Tindakan Tergugat tersebut juga merupakan suatu tindakan kelalaian, ketidakcermatan dan tidak teliti dengan tidak memeriksa ke lapangan tentang kebenaran lokasi tanah yang dimohonkan oleh Pemohon objek sengketa pada waktu itu untuk diterbitkan objek sengketa;
- k. Apabila Tergugat mencari tahu batas lokasi tersebut apakah masih bersengketa atau tidak, sudah tentu tidak akan diterbitkan Objek Sengketa lahan yang dimohonkan oleh pemohon objek sengketa kecuali jika Tergugat telah mengetahui tanah tersebut milik pemohon objek sengketa;
- l. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak cermat dan tidak teliti tersebut merupakan perbuatan yang melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB);
- m. Bahwa dalam penerbitan kedua objek sengketa tersebut di atas oleh Tergugat, tidak terdapat sejarah awal (asal-usul sebelum terbit objek sengketa);
- n. Bahwa dalam penerbitan kedua objek sengketa tersebut yang tidak ada asal usulnya dan berada di atas tanah milik Penggugat adalah Cacat Hukum dan Patut Tergugat untuk membatalkannya atau mencabut kedua objek sengketa tersebut, karena bertentangan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961,



- tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- o. Seharusnya Tergugat sebelum menerbitkan objek sengketa dalam perkara ini terlebih dahulu meneliti dan mencermati keadaan sebenarnya yang terjadi di lapangan termasuk meneliti pihak-pihak yang terkait, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat, sehingga dengan demikian Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya asas kecermatan dan kepastian hukum, maka cukup beralasan hukum objek sengketa dalam perkara ini dinyatakan batal demi hukum;
 - p. Bahwa dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan mengatakan Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan menurut Pasal 11 untuk diajukan materi perbuatan Tergugat jelas tidak memperlihatkan penelitian dan pemeriksaan yang jelas, sehingga melanggar peraturan di atas kelengkapan data yuridis;
 - q. Bahwa Tergugat tidak meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak atas tanah terhadap penempatan kedua objek sengketa tersebut sehingga terjadi salah tafsir penempatan lokasi di lapangan;
 - r. Bahwa Tergugat mengabaikan dan menghilangkan fakta kepemilikan tanah Penggugat/surat tanah Penggugat sehingga Tergugat dengan mudah mengeluarkan dan menerbitkan objek sengketa melalui rekayasa untuk diberikan kepada pemohon objek sengketa;
 - s. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa selain melanggar Undang-Undang diatas, Tergugat juga telah melanggar



Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggara Negara, Asas Kecermatan dan Asas Kepercayaan;

t. Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah 107,2 Ha, merasa dirugikan dan keberatan atas terbitnya kedua objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, jelas dan terang Tergugat telah melanggar undang-undang Pasal 53 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

2. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan ;

Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa 1 (satu) setelah menerima balasan surat dari Ketua Komisi I DPRD Kabupaten Bogor, pada tanggal 1 Desember 2015, yang dilampiri foto copy sertipikat hak pakai;

Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa 2 (dua) pada tanggal 30 November 2015, saat Tergugat mengungkap bukti di persidangan dalam perkara Nomor 151/G/2015/PTUN-BDG, tertanggal 22 Oktober 2015;

Bahwa Penggugat mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Desember 2015 dengan perkara Nomor 164/G/2015/PTUN-BDG, tertanggal 3 Desember 2015;

Bahwa pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari oleh karena objek gugatan baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 1 Desember 2015 untuk objek sengketa 1 (satu) melalui surat dari Ketua Komisi I (satu) DPRD Kabupaten Bogor dan pada tanggal 30 November 2015, dan objek sengketa 2 (dua) diketahui melalui pembuktian Tergugat di dalam persidangan perkara Nomor 151/G/2015/PTUN-BDG, tertanggal 22 Oktober 2015; Maka gugatan ini diajukan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991, tanggal 3 Juli 1991, sehingga oleh karenanya gugatan ini dapat diterima;

3. Kepentingan Penggugat Dalam Perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat mempunyai kepentingan dalam pengajuan gugatan pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Cileungsi Kidul dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Dayeuh, atas nama Yayasan kreatifitas Pemuda dan Remaja, dengan alasan sebagai berikut:

- A. Bahwa tidak ada alasan Tergugat untuk menerbitkan sertipikat atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda Dan Remaja, yang sekarang menjadi objek sengketa karena tanah tersebut milik Penggugat berdasarkan bukti-bukti kepemilikan/dokumen yang lengkap dan sempurna sebagai berikut:
 - a. *Eigendom Verponding* dengan Nomor 22;
 - b. Akta Hak Milik Nomor 22;
 - c. SK Menteri Agraria Nomor SK.401/Ka, ditetapkan di Jakarta 8 Mei 1961;
 - d. Surat Kikitor Padjeg Boemi *Eigendom Verponding* Nomor 22 Tahun 1947 dengan luas 57,6 Ha atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah Van Bloomestein yang terletak di Desa Dayeuh, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor;
 - e. Surat Seksi Pendaftaran tanah - daftar isian dengan hak *Eigendom Verponding* Nomor 22 Surat Ukur tanggal 04 Juni 1947 dengan luas 57,6 Ha atas nama M. Arifin Bin Abdurahman Alatas/Zaenal Asikin;
 - f. Surat Kikitor Padjeg Boemi *Eigendom Verponding* Nomor 22 Tahun 1946 dengan luas 49,6 Ha atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah Van Bloomestein yang terletak di Desa Dayeuh, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor;
 - g. Surat Seksi Pendaftaran tanah - daftar isian dengan hak *Eigendom Verponding* Nomor 22 Surat Ukur tanggal 04 Februari 1946 dengan luas 49,6 Ha atas nama M. Arifin Bin Abdurahman Alatas/Zaenal Asikin;
 - h. Surat Wasiat dari Njimas Entjeh Siti Aminah Van Bloomestein kepada tuan M. Arifin Bin Abdurrahman Alatas yang dibuat di Bandung, 6 September 1933. Diperkuat dengan penetapan Pengadilan Negeri Subang Nomor 21/PDT.P/PN.SBG. tanggal 7 Agustus 2006;

Halaman 8 dari 28 halaman Putusan Nomor 228 K/TUN/2017



- i. Surat Wasiat dari Tuan M. Arifin Bin Abdurrahman Alatas Kepada Zaenal Asikin yang dibuat di Batavia 1 Oktober 1936;
 - j. Surat Wasiat Tuan Zaenal Asikin kepada M. Faikhi Esmar yang dibuat di Jakarta 6 September 1980. Diperkuat dengan penetapan Pengadilan Negeri Subang Nomor 21/PDT.P/PN.SBG. tanggal 7 Agustus 2006.;
 - k. Surat Wasiat mutlak untuk mengurus atau mengelola Yayasan Arifin Bin Abdurrahman Alatas dari Tuan Zaenal Asikin kepada M. Faikhi Esmar yang dibuat di Jakarta 6 September 1984;
 - l. Surat Pernyataan Hibah sepenuhnya dari ahli waris tunggal Tuan Zaenal Asikin atas nama M. Fakhi Esmar pada tanggal 10 Mei 2011 No.010/NEF-Hbh/V/2011 yang diperkuat Penetapan Pengadilan Negeri Subang Nomor 21/PDT.P/PN.SBG. tanggal 7 Agustus 2006 dan penetapan Pengadilan Agama Nomor 042/PDT.P/2010/PA.SBG;
 - m. Akte Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 09 dan 10, tanggal 11 Maret 2014, dari Notaris, Hj. Ofiyati Sobryah, S.H. sebagai pejabat pembuat akte tanah yang mempunyai kekuatan hukum, karena berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3-X.A. 2004, tanggal 4 Maret 2004;
Batas Lokasi dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara : Griya Kenari Mas;
Sebelah timur : Jalan Raya Narogang km. 23;
Sebelah selatan : PT. ASPEK KUMBONG;
Sebelah barat : Kali Cileungsi;
- B. Bahwa Penggugat adalah suatu lembaga atau badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas yang di bernama PT Awalana Sukma Sejahtera yang didirikan pada tanggal 27 Desember 2013, Nomor 63, dengan kelengkapan lainnya:
- a. Akte Pendirian Perseroan Terbatas, dengan Nomor Akta: 63 dari Kantor Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, S.H., tanggal 27 Desember 2013;
 - b. Surat Keterangan Terdaftar Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Pajak Kanwil DJP Jakarta Utara, dengan Nomor: S-1005KT/WPJ.21/KP.00303/2014;
 - c. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP): 66.667.679.6-042.000.;



- d. Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-06533.AH.01.01.Tahun 2014, tanggal 14 Februari 2014;
- e. Akte Perubahan/Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Awal Sukma Sejahtera, Nomor: 16, tanggal 18 Maret 2014;
- f. Surat Keterangan sebagai Penanggung Jawab dan PT Awal Sukma Sejahtera, Nomor: 018/1.824/III/2014, tanggal 20 Maret 2014;
- g. Surat Keterangan Domisili Perusahaan, Nomor: 018/1.824.1/III/2014, tanggal 20 Maret 2014;
- h. Akte Keputusan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Awal Sukma Sejahtera, Nomor: 30, tanggal 16 Juni 2014, dari Kantor Notaris Hj. Ofiyati Sobriyah, S.H.;
- i. Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor: AHU-14647.40.22.2014, tanggal 19 Juni 2014;

B. Substansi Gugatan;

A. Kronologis Kepemilikan Tanah Penggugat;

- a. Bahwa Penggugat memiliki alas hak tanah yang sah yang berasal dari bekas *Eigendom Verponding* Nomor 22, oleh Nyimas Enceh Siti Aminah (istri Van Bloomestein) melalui surat wasiat tanggal 6 September 1933, menunjuk Jajasan Arifin bin Abdulrahman Alatas untuk meneruskan mengurus tanah perkebunan tersebut;
- b. Surat Seksi Pendaftaran tanah daftar isian dengan hak *Eigendom Verponding* Nomor 22 Surat Ukur tanggal 04 Februari 1946 dengan luas 49,6 Ha atas nama M. Arifin Bin Abdulrahman Alatas/Zaenal Asikin;
- c. Surat Kikitor Padjeg Boemi *Eigendom Verponding* Nomor 22 Tahun 1946 dengan luas 49,6 Ha atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah Van Bloomestein yang terletak di Desa Dayeuh, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor;
- d. Surat Seksi Pendaftaran tanah daftar isian dengan hak *Eigendom Verponding* Nomor 22 Surat Ukur tanggal 04 Juni 1947 dengan luas 57,6 Ha atas nama M. Arifin Bin Abdulrahman Alatas/Zaenal Asikin;



- e. Surat Kikitor Padjeg Boemi *Eigendom Verponding* Nomor 22 Tahun 1947 dengan luas 57,6 Ha atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah Van Bloomestein yang terletak di Desa Dayeuh, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor;
- f. Bahwa Surat Keputusan Menteri Muda Agraria tanggal 7 Mei 1960, Nomor: SK.401/Ka, yang menegaskan bahwa tanah *Eigendom Verponding* Nomor: 12, 14, 16, 17, 20, 22. Seb atas nama *Gouvernement Van Nederland seb Indies (ex NV. Mij Tot Explayatlanden of Java Michicle Arnold)* seluas 56.540.000. m² terbagi dalam beberapa blok dengan penjelasan sebagai berikut:
- Untuk Blok Gunung luhut dan sekitarnya masuk *Eigendom Verponding* Nomor: 12, 14, 16, 17, 20, di Kenal kawasan gunung gamping/hambalang;
 - Untuk kawasan lingkungan Mampir blok kali setu, onta, karet, palasari, Dayeuh, janggal, seluas + 2.125 Ha Afdelling tjileungsi masuk *Eigendom Verponding* Nomor: 21 dan 22 seb, Kewedanan Bogor, Daerah Swa Praja Tk.I Djawa Barat;
- g. Bahwa Surat Keputusan Menteri Agraria SK.401/Ka, tanggal 8 Mei 1961, ditetapkan *Eigendom Verponding* Nomor: 12, 14, 16, 17, 20, 22 yang dikuasai Negara, Pemerintah bersedia menyerahkan cuma-cuma seluas 56.540.000 m² sebagai ganti rugi, kepada ex pemilik *Eigendom* (Arifin bin Abdulrahman Alatas dan Zaenal Asikin), sesuai ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958, dengan syarat-syarat tertentu antara lain harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah;
- h. Selanjutnya berdasar Surat Wasiat tanggal 1 oktober 1936, Tuan Arifin Bin Abdulrahman Alatas menghibahkan perkebunan tersebut kepada anaknya Zaenal Asikin;
- i. Selanjutnya melalui Surat Wasiat tanggal 6 September 1980, yang dikuatkan Penetapan Pengadilan Negeri Subang, Zaenal Asikin menghibahkan perkebunan tersebut kepada cucu laki-lakinya an. Fatkhi Esmar;
- j. Selanjutnya Surat Wasiat tanggal 6 September 1984. Zaenal Asikin juga mewasiatkan cucunya Fatkhi Esmar untuk mengurus atau mengelola Yayasan Arifin Bin Abdurrahman Alatas;
- k. Selanjutnya dengan Surat Hibah tanggal 10 Mei 2011, yang diperkuat Pengadilan Negeri Subang Fatkhi Esmar menghibahkan



kepada Direktur Utama PT Subang Membangun (sdr UU Tjahman) guna melanjutkan perkebunan tersebut;

l. 1. Terakhir dengan Surat Akte Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor 09 dan 10, tanggal 11 Maret 2014, di hadapan Notaris, Hj. Ofiyati Sobryah, S.H., Direktur Utama PT Subang Membangun melepaskan haknya atas lokasi tersebut kepada PT Awalan Sukma Sejahtera;

m. Bahwa dengan demikian Penggugat secara nyata menguasai, menggunakan dan memanfaatkan bidang tanah tersebut yang terletak di Jalan Raya Narogong km. 23, Desa Dayeuh dan Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, tanpa ada komplain dan pihak lain;

n. Bahwa Penggugat juga telah berupaya memperkuat penguasaan dan penggunaan tanah milik Penggugat tersebut dengan cara mengurus atau mendaftarkan bidang tanah tersebut serta mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

o. Bahwa berdasarkan permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat tersebut, kemudian pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat) telah melakukan langkah-langkah dalam memproses permohonan Penggugat, antara lain menerbitkan tanda terima dokumen dengan nomor sebagai berikut:

a. Nomor Berkas Permohonan 109868/2014, tertanggal 12 November 2014;

b. Nomor Berkas Permohonan 109849/2014, tertanggal 27 November 2014;

c. Nomor Berkas Permohonan 109839/2014, tertanggal 8 Desember 2014;

p. Bahwa Tergugat telah menerbitkan tanda terima pembayaran untuk pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang tanah dan didaftarkan dalam:

a. Nomor Berkas 109868/2014, DI 302. 43928/2014, tertanggal 13 November 2014, sebesar Rp.16.900.000,- (Enam belas juta sembilan ratus ribu rupiah);



b. Nomor Berkas 109849/2014, DI 302. 46844/2014 tertanggal 27 November 2014, sebesar Rp.16.900.000,- (Enam belas juta sembilan ratus ribu rupiah);

B. Kronologis Penerbitan Sertipikat Hak Pakai Yayasan Kreatifitas Pemuda Dan Remaja;

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan kedua objek sengketa tersebut menunjuk bekas tanah *Eigendom Verponding* 12 sisa. 14 sisa, 16 sisa, 17 sisa, seluas 56.540.000. m² yang merupakan tanah pertikeliran. Miehiels Arnold, terletak di Kewedanan Djonggol Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor: SK.304/KA, tertanggal 16 Oktober 1958;

Bahwa berdasarkan kronologis kepemilikan tanah Penggugat dan Kronologis Penerbitan Sertipikat Objek Sengketa tersebut Tergugat keliru menempatkan *ex Eigendom Verponding* 12 sisa. 14 sisa, 16 sisa, 17 sisa, yang kemudian menjadi lokasi objek sengketa yakni dari Kewedanaan Djonggol menjadi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor;

Oleh karenanya, penerbitannya telah melanggar hukum yang mengakibatkan cacat hukum karena tidak melalui prosedural yang normatif hal ini bertentangan dengan:

- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah BAB II Pengukuran, Pemetaan dan Penyelenggara Tata Usaha Pendaftaran Tanah, bagian I Pengukuran dan Pasal 3 alinea 2 sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Bagian keempat Jangka waktu hak pakai;
- c. Penerbitan sertipikat harus sesuai ketentuan hukum yang berlaku ditinjau dan aspek prosedural kewenangan serta asas-asas pemerintahan yang baik;
- d. Penerbitan sertipikat harus diumumkan melalui kantor kelurahan setempat dan harus diumumkan melalui media massa atau melalui koran supaya pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan;
- e. Substansi bersifat mengatur dan mengendalikan apa (sewenang-wenang/legalitas ekstern) dan untuk apa (penyalahgunaan



wewenang, melanggar undang-undang/legalitas intern) sebab setiap tindakan pemerintahan diisyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah;

f. Aspek prosedur hukum merupakan satu keputusan atau ketetapan yang diterbitkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara. Dalam Pasal 53 ayat 2 a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 salah satu alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain:

- 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah BAB II Pengukuran, Pemetaan dan Penyelenggara Tata Usaha Pendaftaran Tanah, bagian I Pengukuran dan Pasal 3 alinea 2 Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. Penetapan batas-batasnya, *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah bagian keempat Jangka Waktu Hak Pakai;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

g. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara dapat dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural dengan demikian aspek prosedural merupakan salah satu yang menjadi dasar keputusan Peradilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan objek sengketa, disebabkan karena badan atau pejabat Tata Usaha Negara telah melakukan perbuatan hukum mengeluarkan keputusan atau ketetapan karena adanya kesalahan yang bersifat "prosedur hukum" dalam penerbitannya artinya:

Keputusan badan atau pejabat tata usaha negara bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan ditemukannya adanya kesalahan prosedur menjadikan dasar



alasan pengadilan dalam putusannya untuk menyatakan "batal" (*nietig*);

- h. Apabila suatu keputusan tidak memenuhi prosedur hukum dan cara pembuatannya maka keputusan tersebut menjadi batal karena tidak memenuhi prosedur hukum atau syarat formal dan pada intinya Peradilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, karenanya penerbitan objek sengketa di atas tanah milik Penggugat yang sekarang menjadi objek sengketa melanggar undang-undang;

Berdasarkan rangkain uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang mulia memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mempercepat proses pemeriksaan dan memutus:

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

Dalam Pokok Perkara;

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
 - 2.1. Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Cileungsi Kidul, GS. No. 6601/1987. 26/5/1987, tanggal 6 Juni 1987, luas 313.700. m², atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja;
 - 2.2. Sertipikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Dayeuh, GS. No. 6602/1978. 26/5/1987, tanggal 6 Juni 1987, luas 132.600. m², atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja;
- 3 Mewajibkan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
 - 3.1. Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Cileungsi Kidul, GS. No. 6601/1987. 26/5/1987, tanggal 6 Juni 1987, luas 313.700. m², atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja;
 - 3.2. Sertipikat Hak Pakai Nomor 5 /Desa Dayeuh, GS. No.6602/1978, 26/5/1987, tanggal 6 Juni 1987, luas 132.600. m², atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja;
- 4 Mewajibkan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) untuk memproses penerbitan sertipikat hak atas tanah yang dimohonkan Penggugat, atas nama PT Awalun Sukma Sejahtera seluruhnya setelah



Penggugat memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5 Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

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

- 1) Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;
- 2) Tentang Kualitas Penggugat (*Onbevoeg*) tentang kapasitas Penggugat, dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:
 - a. Penggugat yang mengaku sebagai pemilik objek sengketa berdasarkan bukti-bukti kepemilikan *Eigendom Verponding* dengan Nomor 22 Tahun 1946, atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah Van Bloomestein yang terletak di Desa Dayeuh, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor;
 - b. Bahwa, dalil gugatan Penggugat bagian posita angka 7 dan 8 intinya mendalilkan bahwa Penggugat adalah mendapat Hibah dari ahli waris tunggal Tuan Zaenal Asikin atas nama M. Fakri Esmar yang hanya mendapat wasiat dari wasiat yang tidak jelas kronologisnya, tidak ada ifidinya;
 - c. Perlu diketahui dan dipahami oleh Penggugat bahwa terhadap tanah Hak Barat khususnya bekas Hak *Eigendom* berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1958 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir telah ditegaskan bahwa sejak tanggal 24 Januari 1958 menjadi Tanah Negara (tanah yang langsung dikuasai oleh Negara);
 - d. Bahwa dengan mempedomani ketentuan yang diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Pasal I ayat (1) yang dimaksud "Tanah Partikelir", ialah tanah "*Eigendom*" yang mempunyai hak pertuanan dan pada ayat (2) bahwa terhadap tanah *eigendom* yang luasnya lebih dari 10 *bouw* yang dimiliki perorangan atau suatu badan hukum atau milik bersama dari beberapa orang atau beberapa badan hukum, diperlakukan sebagai tanah partikelir. Kemudian terhadap tanah partikelir tersebut jelas dan terang ditegaskan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Pasal 3 kutip "Sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan



tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah negara;

Demikian pula ketentuan Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 menegaskan bahwa kepada bekas pemilik/akhli waris tidak berhak mendapat ganti rugi berupa uang maupun berupa hak atas tanah, terhadap tanah partikelir dan *Eigendom* yang tidak dikuasai oleh pemiliknya dan telah dinyatakan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

- e. Bahwa dikarenakan dasar gugatan Penggugat *quad non* berupa tanah ex Hak *Eigendom Verponding* Nomor 2. Tahun 1946, atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah Van Bloomestein, seluas 57,6 Ha yang notabene luasnya melebihi 10 *bouw* sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas, maka sejak tanggal 24 Januari 1958 Hak *Eigendom* tersebut merupakan tanah partikelir dan telah ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, maka secara nyata dan fakta hukum membuktikan Ahli waris maupun pemegang Hak Ex Hak *Eigendom Verponding* Nomor 22 Tahun 1946, atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah Van Bloomestein, seluas 57,6 Ha *Percerel Verponding* (tanah girik) Nomor 22, Surat Ukur tanggal 04 Februari 1946 dengan luas 59,6 Ha atas nama Arifin Bin Abdurrohman Alatas/Zainal Arifin baik terdaftar maupun tidak terdaftar sudah tidak mempunyai kapasitas kewenangan untuk menguasai mengatur memiliki ataupun mengalihkan kepada pihak lain khususnya untuk diwasiatkan atau dihibahkan kepada Penggugat;

Bahwa dengan demikian terhadap Penggugat sudah tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan karena berdasarkan pengakuan dari Penggugat sesuai dalil posita gugatan, posisi hukum Penggugat adalah sebagai penerima hibah dari ahli waris dari pemilik tanah ex Hak *Eigendom Verponding* Hak Ex *Eigendom Verponding* Induk Ex Hak *Eigendom Verponding* Nomor 22 Tahun 1946, yang merupakan tanah partikelir dan telah ditegaskan menjadi tanah Negara dan sudah barang tentu kewenangan hak mengatur, menguasai telah diambil alih oleh Negara;

Bahwa Indroharto, S.H. dalam bukunya "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara" Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 1993 edisi revisi buku II cetakan ke-empat halaman 37 s/d 40 berpendapat pada pokoknya menyebutkan pengertian



kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti yaitu:

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum; dan
 - Hal ikhwal yang ditimbulkan atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul dengan keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara;
 - Ada terdapatnya dilihat dari adanya hubungan antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan di lain pihak;
 - Dalam konkretnya adanya suatu kepentingan ditentukan oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan orangnya dan di lain pihak oleh faktor-faktor yang ada kaitannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan;
 - Kepentingan dalam kaitannya dengan orangnya (yang berhak menggugat) ada terdapat apabila kepentingan itu ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, kepentingan itu bersifat pribadi, kepentingan itu harus bersifat langsung dan kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan baik mengenai luas maupun intensitasnya, sedangkan kepentingan dalam hubungannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan ada tersedianya apabila Penggugat dapat menunjukkan bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang digugat merugikan Penggugat secara langsung;
2. Kepentingan proses, artinya apa hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;
 - Kepentingan dalam arti apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan ada terdapat apabila Penggugat dapat menunjukkan tujuan Penggugat, adagium hukumnya adalah "*Point d'interet - Point d'action*" yang berarti bila ada kepentingan maka disitu baru boleh berproses/mengajukan gugatan;

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



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

Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat fakta hukum terungkap:

- a. Bahwa Tanah Perkara (tanah Partikelir *ex. eigendom*) telah menjadi tanah Negara;
- b. Bahwa Ahli waris ataupun Pemilik *ex Eigendom Verponding* Induk Nomor 22, seluas 57,6 Ha, Tahun 1946 tidak mempunyai kualitas atas tanah perkara;
- c. Bahwa posisi hukum Penggugat menurut pengakuannya adalah sebagai penerima hibah dari perwaris yang tidak mempunyai kualitas atas tanah perkara;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas jelas terbukti Penggugat tidak berkualitas atas tanah *a quo* sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas, sehingga dapat memberikan keyakinan Majelis Hakim bahwa hubungan kausal langsung antara objek sengketa dengan kepentingan Penggugat jelas tidak terbukti, yang berakibat hukum unsur kepentingan Penggugat sebagai persyaratan formil untuk mengajukan gugatan tidak terpenuhi yang oleh karenanya gugatan dimaksud untuk dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

3) Gugatan *Error In Objecto*;

- a. Bertitik tolak pada dalil gugatan Penggugat yang dasar kepemilikannya adalah berasal dari tanah *ex Hak Eigendom Verponding* Nomor 22 Tahun 1946, atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah Van Bloomestein, seluas 57,6 Ha, sedangkan fakta yang ada, berdasarkan data administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terhadap bidang tanah yang telah diberikan Hak Pakai kepada Yayasan Purna Bhakti Pertiwi berkedudukan di Jakarta yang kemudian telah beralih ke atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda Dan Remaja Indonesia (Yayasan Tiara Indonesia) berkedudukan di Jakarta penerbitannya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 18 Mei 1987 Nomor SK. 44/HP/DA/1987 semula berasal dari bekas hak *Eigendom Verp.* Nomor 12 sisa, 14 sisa,



m 15 sisa, Nomor 16 sisa dan 17 sisa terletak di Desa Cileungsi Kidul Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor yang faktanya akan dibuktikan dalam persidangan pada acara pembuktian;

- b. Bahwa, berdasarkan fakta hukum dan data administrasi, telah nyata-nyata dalil gugatan Penggugat dimaksud telah salah objek, hal mana Penggugat telah salah menunjuk objek yang sebenarnya, mengingat terhadap alas hak kepemilikan atas tanah *a quo* adalah berasal dari Tanah Negara bekas hak *Eigendom Verponding Verva* Nomor 12 sisa, 14 sisa, m 15 sisa, Nomor 16 sisa dan 17 sisa sedangkan bukti alas hak yang ada pada Penggugat berupa bekas hak *ex* Hak *Eigendom Verponding* Nomor 22 Tahun 1946, atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah Van Bloomestein, seluas 57,6 Ha, sehingga dengan perbedaan alas haknya tentu letak tanahnya pun akan berbeda;
- c. Bahwa, dikarenakan dalil gugatan Penggugat dimaksud salah lokasi maka gugatan tersebut diklasifikasikan sebagai gugatan salah objek (*error in objecto*) maka sudah sepatutnya mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan *a quo* untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

4) Tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*);

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena pokok permasalahan/tuntutan pokok objek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah (Hak Kebendaan)/Keperdataan, sehingga lebih tepat Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri, sehingga dapat memenuhi kompetensi peradilan yang berlaku dan dapat memenuhi harapan Penggugat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:



Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertipikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;

Sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah memperlakukan mengenai kepemilikan/garapan atas tanah terperkara yang terletak Desa Cileungsi Kidul dan Desa Dayeuh Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor yang telah diterbitkan Sertipikat oleh Tergugat yang dasar alas hak kepemilikannya berbeda dengan *quad non* (apabila benar) milik Penggugat (sebagaimana dalil surat gugatan Penggugat halaman 7 dan 8 poin A);

Bahwa dikarenakan Penggugat memperlakukan tentang keberadaan atas bidang tanah yang telah terbit sertipikat objek sengketa, maka seyogyanya terhadap permasalahan tersebut terlebih dahulu melalui pengujian dari Peradilan Umum/perdata yang menguji tentang kepemilikan (siapa yang berhak mendapatkan hak atas tanah tersebut), selaku demikian permasalahan *a quo* adalah murni merupakan masalah kepemilikan/keperdataan, yang kewenangan pengujiannya sebagaimana Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah menjadi kewenangan dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan *a quo* yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Sehingga sudah selayaknya Hakim Yang Mulia mengambil putusan dan menyatakan gugatan tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

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

Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut

- A. PTUN Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* karena sekalipun gugatan Penggugat dibungkus dengan judul gugatan sengketa tata usaha negara dan objek gugatan adalah keputusan tata usaha negara (KTUN) SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh, namun pada faktanya sengketa ini adalah sengketa mengenai substansi hak kepemilikan yang menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri;



1. Majelis Hakim yang terhormat setelah kami mencermati Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini ternyata inti dari sengketa ini adalah sengketa mengenai kepemilikan atas tanah sengketa yang tercatat dalam SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh. Hal ini sebagaimana terlihat dari dalil-dalil Penggugat sendiri di dalam gugatannya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat halaman 3, huruf (d):

"Bahwa surat keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 1/Desa Cileungsi Kidul dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 5/Desa Dayeuh, atas nama Yayasan Kreatifitas Pemuda dan Remaja, nyata-nyata telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yakni telah melanggar kepentingan Penggugat dan oleh sebab itu Penggugat tidak dapat untuk tetap menguasai dan memanfaatkan atas bidang tanah yang dimaksud yang selama ini kami kuasai, bahkan terancam kehilangan hak atas tanah tersebut...";

Gugatan Penggugat halaman 3, huruf (e):

"Dari Keputusan tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, adapun kerugian yang dimaksud adalah karena terbitnya objek sengketa, di atas lokasi milik Penggugat yang luasnya 107 Ha, ...";

Gugatan Penggugat halaman 5, huruf (r):

"Bahwa Tergugat mengabaikan dan menghilangkan fakta kepemilikan tanah Penggugat/surat tanah Penggugat sehingga Tergugat dengan mudah mengeluarkan dan menerbitkan objek sengketa melalui rekayasa untuk diberikan kepada Pemohon Objek Sengketa";

Gugatan Penggugat halaman 6, huruf (t):

"Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah 107,2 Ha merasa dirugikan dan keberatan atas terbitnya kedua objek sengketa oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ...";

Gugatan Penggugat halaman 7, huruf (A):

"Bahwa tidak ada alasan Tergugat untuk menerbitkan sertipikat atas nama Yayasan Kreativitas Pemuda dan Remaja, yang sekarang menjadi objek sengketa karena tanah tersebut milik Penggugat berdasarkan bukti-bukti kepemilikan/dokumen yang lengkap dan sempurna sebagai berikut: ...";

Gugatan Penggugat halaman 9, huruf (A):

"A. Kronologis Kepemilikan Tanah Penggugat;

- a. Bahwa Penggugat memiliki alas hak tanah yang sah yang berasal dari bekas *Eigendom Verponding* Nomor 22,";



Gugatan Penggugat halaman 11, huruf (B):

"Bahwa berdasarkan kronologis kepemilikan tanah Penggugat dan kronologis penerbitan sertipikat objek sengketa tersebut Tergugat keliru menempatkan *ex Eigendom Verponding* 12 sisa, 14 sisa, 16 sisa, 17 sisa yang kemudian menjadi lokasi objek sengketa yakni dari Kewedanan Djonggol menjadi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor";

Catatan: menurut Penggugat telah terjadi kekeliruan mengenai letak *Eigendom Verponding* 12 sisa, 14 sisa, 16 sisa, 17 sisa (yang merupakan asal SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh) dimana letak Tanah Sengketa SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh saat ini seharusnya adalah Tanah *Eigendom Verponding* Nomor 22 milik Penggugat;

Gugatan Penggugat halaman 13, huruf (h):

"..., karenanya penerbitan objek sengketa di atas tanah Penggugat yang sekarang menjadi objek sengketa melanggar undang-undang";

Berdasarkan isi gugatan Penggugat di atas, maka terlihat dengan jelas bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah tentang sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah;

2. Menurut Penggugat terdapat kekeliruan mengenai kepemilikan dan fisik tanah sengketa (SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh) dengan kepemilikan tanah Penggugat berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 22. Menurut Penggugat seharusnya tanah sengketa *a quo* adalah milik Penggugat berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 22, bukan milik Yayasan Tiara berdasarkan SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh;

Sehingga dengan demikian maka sekalipun yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh dan gugatannya dibungkus dengan judul sengketa tata usaha negara, namun oleh karena sengketa ini adalah sengketa kepemilikan tanah dan menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka hal ini menjadi wewenang absolut dari kompetensi Pengadilan Negeri;

3. Hal ini sejalan dengan yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

Putusan MARI Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998:

"Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut



perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru”;

Putusan MARI Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001:

“Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya”;

Putusan MARI Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001:

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

Putusan MARI Nomor Perkara 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999:

“Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena Sengketa Perdata”;

4. Mahkamah Agung RI dalam Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA No. 7/2012), dalam Rumusan Hasil Rapat Pleno pada Kamar Chandra, huruf (A), Masalah Teknis, angka (1), halaman 1, menyimpulkan dan menjelaskan sebagai berikut:

“Apa kriteria yang dapat dipakai untuk menentukan suatu sengketa TUN atau sengketa Perdata?;

Untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa perdata (kepemilikan) kriterianya:

- A. ... ;
- B. ... ;
- C. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan Peradilan Perdata”;

5. Demikian pula dalam perkara ini bahwa satu-satunya penentu untuk menguji keabsahan KTUN objek sengketa SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh yang diterbitkan oleh Tergugat ternyata adalah pembuktian mengenai Substansi Hak Kepemilikan, yakni pembuktian apakah benar tanah sengketa tersebut adalah hak milik Penggugat



berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 22 atau hak milik Yayasan Tiara berdasarkan SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh. Dengan demikian maka hal tersebut adalah wewenang dari Pengadilan Negeri karena sengketa mengenai substansi hak masuk dalam ruang lingkup Peradilan Perdata;

6. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka kami mohon Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, serta memutuskan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Eksepsi;

- B. Gugatan Penggugat sudah kadaluarsa karena diajukan lewat waktu 5 tahun sejak SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh diterbitkan;

1. Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) diatur secara tegas bahwa pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertipikat ataupun kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Berikut kami kutipkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

"Dalam hal atas 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 itu 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 dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";

2. SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 6 Juni 1987, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997, maka pihak lain (termasuk Penggugat) yang merasa keberatan dan merasa mempunyai hak atas tanah itu harus mengajukan gugatan dalam waktu selambat-lambatnya 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun sejak tanggal diterbitkannya SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh, yakni tanggal 6 Juni 1992;

Pada faktanya gugatan baru diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Desember 2015 (kurang lebih 28,5 tahun sejak tanggal diterbitkannya SHP Nomor 1/Cileungsi dan SHP Nomor 5/Dayeuh). Oleh karena itu maka gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah daluarsa dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 164/G/2015/PTUN-BDG, tanggal 6 Juni 2016 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar Rp.5.810.000,- (lima juta delapan ratus sepuluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 236/B/2016/PT.TUN.JKT., tanggal 19 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 23 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 008/SSP-SK/SFA/12/2016 tanggal 06 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 07 Desember 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 164/G/2015/PTUN-BDG *juncto* Nomor 236/B/2016/PT.TUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 20 Januari 2017;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang masing-masing pada tanggal 24 Januari 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 08 Februari 2017, sedangkan Termohon Kasasi I

Halaman 26 dari 28 halaman Putusan Nomor 228 K/TUN/2017



tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi sesuai dengan Surat Keterangan Tidak/Belum Mengajukan Kontra Memori Kasasi Nomor 164/G/2015/PTUN-BDG tanggal 22 Maret 2017;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Memori Kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Tanggal 20 Januari 2017 sedangkan permohonan kasasi telah diterima pada Tanggal 7 Desember 2016, 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 : PT AWALAN SUKMA SEJAKTERA, tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Memori Kasasi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

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;

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: **PT AWALAN SUKMA SEJAHTERA** tersebut tidak dapat diterima;

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 Senin, tanggal 05 Juni 2017 oleh Dr. 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. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh Muhammad Aly Rusmin, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Biaya-biaya

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Aly Rusmin, S.H.

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

H. Ashadi, S.H.
NIP. 19540827 198303 1 002

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)