



**PUTUSAN**  
**Nomor 52 K/TUN/2012**

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

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

**1. Ir. CHAIRIL ANWAR**, Kewarganegaraan Indonesia, Umur 48 tahun, Pekerjaan PNS, beralamat di Jalan Tanjung Duren Utara II B/4, Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

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

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada

1. DERMAWAN SEBAYANG, S.H.;

2. HERLI LUBIS, S.H.;

3. MEDY. LELELANGAN, A.Ptnh;

, 4. EDDY SOFYAN, S.H.;

5. H. BUDIHONO TRI. S.;

6. SARMINTO;

7. SYAMSUL RIZAL, S.H.;

Kesemuanya adalah Pegawai pada Badan Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 3094/SK-600/X/2010, tertanggal 14 Oktober 2010;

Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pembanding/ Tergugat, Tergugat II Intervensi;

**melawan:**

**PT. BUMI SERPONG DAMAI Tbk**, beralamat Taman Perkantoran I Bumi Serpong Damai di Jalan Pahlawan Seribu, Serpong Tangerang. Dalam hal ini diwakili oleh: Harry Budi Hartanto, Petrus Kusuma dan Syukur Lawigena., ketiganya bertindak dalam jabatannya selaku Direksi PT. BUMI SERPONG DAMAI Tbk, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Taman Perkantoran I Bumi Serpong Damai Jalan Pahlawan Seribu, Serpong Tangerang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1 EBROWN LUBUK, S.H.;



2 MONA MARTINA RIANA LUBUK, S.H.;

3 FERDINAND LUBUK, S.H.;

4 ACHMADDIN, S.H.;

Kesemuanya para Advokat pada Kantor Advokat Ebrown Lubuk, SH dan Rekan, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Business Park Tangerang City, Blok E No. 19 Tangerang Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 65/SK/EL/XI/2011 tertanggal 1 November 2011.

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/ Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

**I. OBJEK SENGKETA:**

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

**II. PENGAJUAN GUGATAN MASIH DALAM TENGGANG WAKTU.**

- 2 Bahwa Penggugat baru mengetahui bahwa diatas tanah miliknya tersebut telah dikeluarkan dan atau diterbitkan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa pada tanggal 20 Juli 2010, pada saat terdapat pihak yang bernama Sdr. H. Anwar Junus, SH mengajukan klaim terhadap Penggugat dengan menyatakan bahwa telah terdapat tanah miliknya dengan dasar Sertifikat Hak Milik objek sengketa berada diatas bidang tanah milik Penggugat yang telah pula bersertipikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari, tertanggal 21 Juni 1997. dengan atas nama Penggugat;
- 3 Bahwa untuk memastikan kembali kebenaran atas klaim dari Sdr. H. Anwar Junus. SH tersebut, selanjutnya pada tanggal 30 Juli 2010 kemudian Penggugat mengajukan surat ke Tergugat sebagaimana surat Penggugat No. 156/E/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BSDNII/2010, tertanggal 30 Juli 2010, yang pada intinya meminta kepada Tergugat untuk mengadakan penelitian secara menyeluruh terhadap data fisik dan data yuridis terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari, tertanggal 21 Juni 1997, atas nama Penggugat ;

- 4 Bahwa atas surat Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dengan suratnya No. 2732/Ket-200-3/IX/2010, tertanggal 3 September 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa didalam bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 9/Desa Taman Sari atas nama Penggugat telah terdapat bidang tanah berupa Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* ;
- 5 Bahwa atas dasar surat Tergugat tertanggal 3 September 2010 itulah Penggugat akhirnya memperoleh keyakinan bahwa diatas tanah milik Penggugat ternyata telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Pihak Lain (Ir. Chairil Anwar).
- 6 Bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 tentang JUKLAK Beberapa Ketentuan dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang pada point V angka 3 menentukan :  
*"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut ".*
- 7 Bahwa dikarenakan Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh obyek sengketa dalam perkara *a quo*. maka jelas dalam menghitung tenggang waktu haruslah dihitung secara kasuistis sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan yakni ketika mengetahui eksistensi obyek sengketa yaitu berdasarkan klaim Sdr. H. Anwar Junus, S.H. pada tanggal 20 Juli 2010 yang dipastikan kebenarannya dengan adanya surat dari Tergugat pada tanggal 3 September 2010 :
8. Bahwa Penggugat mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 22 September 2010, sehingga terhadap gugatan Penggugat tersebut masih dalam kurun waktu 90 hari sebagaimana telah diatur didalam pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :  
"Gugatan dapat diajukan hanya dalam waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".



III. ADANYA KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN ATAS DIKELUARKANNYA SURAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA BERUPA SERTIPIKAT HAK MILIK YANG MENJADI OBJEK SENGKETA .

- 9 Bahwa Penggugat dalam hal ini mempunyai kapasitas / kepentingan untuk mengajukan gugatan karena Penggugat adalah pemilik atas tanah yang diatasnya telah terbit Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa dalam perkara *a quo*.
- 10 Bahwa dasar kepemilikan Penggugat adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9 / Desa Taman Sari, tertanggal 21 Juni 1997, seluas 63.916 M2, atas nama pemegang hak PT. Bumi Serpong Damai Tbk (Penggugat) ;
11. Bahwa dengan dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa oleh Tergugat secara jelas dan terang telah merugikan kepentingan Penggugat secara langsung yakni dimana Penggugat telah tidak dapat memanfaatkan atas tanah milik Penggugat tersebut secara maksimal dan optimal;
- 12 Bahwa pembangunan di atas tanah milik Penggugat tersebut telah mengalami kendala sebagai akibat dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa, sehingga hal ini jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku pemilik atas tanah tersebut ;
- 13 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas telah terang dan jelas kapasitas / kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan dan gugatan Penggugat telah sesuai dengan aturan / ketentuan pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut :
- “ Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi ”.*
- 14 Bahwa sebagaimana menurut penjelasan pasal tersebut menerangkan bahwa hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan karena Penggugat terkena langsung kepentingannya.

IV. KEWENANGAN MENGADILI.



15 Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 63, Desa Tamansari, Kec. Rumpin, Kab. Bogor, tertanggal 28 Mei 1999. Surat Ukur tanggal 4 November 1998, No. 04/Tamansari/1998, luas 4.000 M2, atas nama pemegang hak Siti Syamsiah, yang mana pada tanggal 22 April 2010 telah beralih dan tercatat atas nama pemegang hak terakhir Ir. Chairil Anwar, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Bogor.

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

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

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

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

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

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



*"Keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat bagi seseorang atau badan hukum perdata"*

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

**VI. ALASAN - ALASAN GUGATAN.**

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



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

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

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

adalah merupakan milik Penggugat.

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

## VII. PERMOHONAN PENANGGUHAN OBJEK SENGKETA.

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

Pasal 67 ayat (2):

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

Pasal 67 ayat (3):

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

30 Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, Penggugat jelas-jelas telah dirugikan, dengan terkendalanya pembangunan diatas tanah milik Penggugat tersebut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31 Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian lebih lanjut dan lebih besar resiko akibat dari diterbitkannya Sertifikat Hak Milik tersebut serta menghindari pemindahtanganan dan atau pengalihan tanah objek sengketa kepada pihak lain serta untuk tidak dipergunakan pihak lain guna mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan diatas tanah tersebut;

Dengan ini cukup beralasan apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan penangguhan dalam objek sengketa ;

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

## DALAM PENANGGUHAN OBJEK SENGKETA:

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

## DALAM POKOK PERKARA:

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

Halaman 9 dari 32 halaman. Putusan Nomor. 52 K/TUN/2012

### 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)



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

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

**A. KEDUDUKAN HUKUM PENGUGAT.**

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



apakah tidak bertentangan dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1986 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, seperti yang Penggugat ragukan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari (obyek gugatan). Sehingga Tergugat II Intervensi makin meragukan keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Taman Sari dimaksud.

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

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

Karenanya dalil Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **B. ALASAN GUGATAN.**

- 6 Alasan gugatan dari Penggugat masih sangat kabur tidak didasarkan kepada alasan-alasan yang layak sehingga tidak memenuhi Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004.
- 7 Didalilkan oleh Penggugat seolah-olah Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari, tidak didasarkan dan atau bertentangan dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (dalil Penggugat Nomor 22).
- 8 Dalil tersebut tidak benar, justru sebaliknya penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari, adalah didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut telah terpenuhi



semua persyaratan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat materiil/substansial, serta diterbitkan oleh pejabat berwenang (Tergugat).

- 9 Selain itu dalil Penggugat tentang pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik tidak jelas (kabur), artinya Penggugat gagal menyampaikan alasannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

### **C. TENGGANG WAKTU.**

- 10 Gugatan yang diajukan Penggugat telah melewati waktu 90 (sembilan puluh) hari, karena Keputusan Tata Usaha Negara (Sertifikat Hak Milik Nomor 63/ Taman Sari) yang digugat oleh Penggugat terbit pada tanggal 28-5-1999, gugatan baru pada tanggal 22-9-2010 sehingga berdasarkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, telah melewati waktu 90 (sembilan puluh) hari.
- 11 Kalau dihitung sejak merasa dirugikan atau mengetahuinya, sebagaimana dimaksudkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991, poin V ayat (3), sama juga telah melewati waktu, karena Penggugat bukannya baru merasa kepentingannya dirugikan atau baru mengetahui pada tanggal 3-9-2010, ketika menerima surat dari Badan Pertanahan Negara (BPN) Bogor seperti yang didalilkan Penggugat pada poin (2) sampai dengan (8) surat gugatannya, melainkan sesungguhnya Penggugat sudah merasa kepentingannya dirugikan atau mengetahuinya jauh sebelum tanggal 3-9-2010 tersebut. Hal ini dapat dibuktikan, antara lain dari:
  - a Surat Kepala Desa Taman Sari tanggal 9 Januari 2003 nomor: /Pm/Tm/I/2003, perihal: Undangan, yang ditujukan kepada PT.Wira Perkasa Agung (pemilik lama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Taman Sari) dan kepada Saudara H. Ja'far Siddik (pengurus Sertifikat Hak Milik Nomor 63/ Taman Sari, juga Sertifikat Hak Milik Nomor 60,61,62).
  - b Bangunan rumah penjaga yang didirikan sejak tahun 1996 untuk menjaga lokasi Sertifikat Hak Milik Nomor 60,61,62 dan 63, berkali kali ingin dibongkar oleh Penggugat, namun urung (tidak jadi) dilaksanakan, justru karena Penggugat mengetahui telah terbitnya Sertifikat Hak Milik dimaksud.
  - c Pemilik lama dari Sertifikat Hak Milik Nomor 60,61,62,63, juga sudah memenuhi Penggugat di Kantor Penggugat mempersoalkan mengapa Penggugat selalu mengganggu padahal Tergugat II Intervensi (pemilik lama) memiliki Sertifikat Hak Milik.



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

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

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut”. Maka Penggugat tidak lagi dapat mengajukan gugatannya.

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

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

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



Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 70/G/2010/PTUN.BDG tanggal 16 Februari 2011 yang amarnya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat II Intervensi;

**Dalam Pokok Sengketa:**

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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan Nomor 98/B/2011/PT.TUN.JKT tanggal 23 Agustus 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/ Tergugat II Intervensi pada tanggal 12 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/ Tergugat II Intervensi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Oktober 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 70/G/2010/PTUN-BDG Jo. No. 98/B/2011/PT.TUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 26 Oktober 2011;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 26 oktober 2011 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, diajukan Jawaban



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 10 November 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemanding/ Tergugat pada tanggal 12 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh Pemanding/ Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Oktober 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 70/G/2010/PTUN-BDG Jo. No. 98/B/2011/PT.TUN.JKT yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 3 November 2011;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 7 November 2011 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II, akan tetapi tidak diajukan Jawaban Memori Kasasi;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi Pemohon Kasasi II baru diajukan pada tanggal 27 Oktober 2011 sedangkan pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar telah terjadi pada tanggal 12 Oktober 2011 sehingga permohonan tersebut telah melewati tenggang waktu pengajuan permohonan kasasi sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 46 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, maka permohonan kasasi Pemohon Kasasi II tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

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

## alasan kasasi

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

- 1 Bahwa ada sejumlah fakta hukum yang sama sekali belum/tidak dipertimbangkan baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara.
- 2 Bahwa ada sejumlah bukti yang sama sekali belum/tidak dipertimbangkan.
- 3 Bahwa ada sejumlah keterangan saksi dalam persidangan tidak sesuai atau tidak termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan.



- 4 Bahwa putusan didasari oleh sejumlah pertimbangan hukum yang bertentangan dengan keadilan, tidak sesuai dengan peraturan-perundangan yang berlaku atau keliru dalam menerapkan hukum.
- 5 Bahwa bobot sengketa ini lebih condong sebagai sengketa kepemilikan tanah karena baik Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi maupun Termohon kasasi/Terbanding/Penggugat sama-sama mengklaim bahwa tanah yang menjadi alas hak penerbitan Sertifikat adalah miliknya.
- 6 Bahwa pokok-pokok keberatan tersebut di atas terurai sebagai berikut ini.
- 7 Bahwa eksepsi tentang tenggang waktu yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/Tergugat II Intervensi, sama sekali belum/tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama (PTUN Bandung) maupun oleh Majelis Hakim tingkat banding, malahan dinyatakan oleh Majelis Hakim bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi “tidak menyampaikan bantahan atau eksepsi yang berkaitan dengan tenggang waktu” (pertimbangan hukum *a quo* halaman 43 putusan), padahal sebetulnya sudah disampaikan (fakta hukum eksepsi *a quo* tentang tenggang waktu tertuang pada halaman 21 sampai 23 putusan), hal mana bertentangan dengan ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986.
- 8 Bahwa eksepsi tentang alasan gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi sama sekali belum/tidak dipertimbangkan, padahal sudah diajukan (fakta hukum eksepsi *a quo* tentang alasan gugatan tertuang pada halaman 20 sampai dengan 21), hal mana bertentangan dengan ketentuan pasal 53 ayat (2) UU No.5 tahun 1986 yang telah diubah dengan UU No.9 Tahun 2004.

Bahwa alasan keberatan selengkapya akan diuraikan selanjutnya.

- 9 Bahwa bukti-bukti tertulis dan bukti-bukti fakta fisik lapangan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi sama sekali belum/tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama (PTUN Bandung) maupun oleh Majelis Hakim tingkat banding. (Fakta Hukum tentang bukti perkara *a quo*, T II Int 1 sampai 25 tertuang pada halaman 30 sampai dengan 35 putusan), hal mana bertentangan dan tidak memenuhi ketentuan pasal 109 ayat (1) sub (d) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.
- 10 Bahwa keterangan saksi-saksi dalam persidangan tidak sesuai dan tidak termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan. Misalnya saksi Sdr.



H. Djafar Sidik memberikan kesaksian bahwa Penggugat/Terbanding/Termohon kasasi sudah lama mengetahui (sejak tahun 2003) adanya Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari dan sering ribut sampai rumahnya dibongkar oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, dalam Berita Acara Persidangan tidak dicatat.

Demikian juga kesaksian sdr. Nuradi yang mengatakan hak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat atas tanah sengketa hanyalah sebagai Pemegang Izin Lokasi dan bukan sebagai Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari. Ditolaknya Permohonan sdr. H. Anwar Yunus, SH. untuk membangun sekolah/Pondok Pesantren di atas tanah sengketa dikarenakan di atas tanah sengketa masih ada Izin Lokasi Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang berlaku sampai dengan tanggal 2 Juli 2011. Hal ini sesuai dengan Surat Badan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Bogor No. 642/586.pp tanggal 24 Juni 2010. (bukti T II Int. 7). Namun dalam Berita Acara Persidangan dicatat tidak lengkap.

B. Adapun keberatan-keberatan secara lengkap dan terperinci Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/Tergugat II Intervensi, adalah sebagai berikut:

11 Bahwa terhadap amar putusan point satu yang berbunyi: “Menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi/Pembanding I dan Tergugat/Pembanding II”, Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I menyatakan menerima sepenuhnya karena amar putusan point satu dimaksud telah memenuhi permohonan banding Pembanding I/kini Pemohon Kasasi I baik permohonan yang secara formal maupun permohonan secara materiel.

12 Bahwa terhadap amar putusan point dua yang berbunyi: “Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 70/G/2010/PTUN-BDG tanggal 16 Februari 2011”, demikian pula amar putusan point tiga yang berbunyi: “Menghukum Tergugat II Intervensi/Pembanding I dan Tergugat/Pembanding II untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), Pemohon Kasasi I/ dahulu Pembanding I menyatakan keberatan dan menolak sepenuhnya karena amar putusan dimaksud selain tidak berdasarkan hukum, terjadi kesalahan dalam penerapan hukum dan tidak adil, juga paradoks dan bertentangan dengan amar putusan point satu yang merupakan induknya atau dengan kata lain amar putusan point dua dan point tiga yang merupakan



turunan dari amar putusan point satu paradoks dan bertentangan dengan amar putusan point satu. Oleh karena itu amar putusan point dua dan point tiga batal demi hukum.

- 13 Bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama (PTUN Bandung) dan Majelis Hakim tingkat banding (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) bertentangan dengan hukum setidak-tidaknya keliru dan tidak cermat dalam menerapkan hukum, utamanya dalam hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

a). TENGGANG WAKTU

- 14 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim keliru dalam menerapkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, karena mengabaikan dan tidak mempertimbangkan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu pengajuan gugatan, dan hanya mempertimbangkan secara sepihak alasan-alasan yang dikemukakan oleh Termohon kasasi/Terbanding/Penggugat, dimana Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 22 September 2010, padahal Penggugat sejak tahun 2003 sudah mengetahui adanya Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari, milik Tergugat II Intervensi/Pembanding I/Pemohon Kasasi I (bukti T II Intervensi 10), berarti pengajuan gugatan Penggugat sudah melewati tenggang waktu (kedaluwarsa). Bahkan Majelis Hakim tingkat pertama dengan enteng mengatakan bahwa Tergugat II Intervensi/Pembanding I/Pemohon Kasasi I tidak mengajukan bantahan/ eksepsi mengenai tenggang waktu (pertimbangan hukum *a quo* tertuang pada halaman 43 putusan), padahal Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi jelas telah mengajukannya (fakta hukum *a quo* tertuang pada halaman 21 sampai 23 putusan).

- Bahwa bukan hanya dalam jawaban gugatan, duplik dan kesimpulan serta dalam memori banding Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi mengajukan dan mempermasalahkan “tenggang waktu” dimaksud, tetapi juga dalam persidangan, Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi senantiasa mengajukannya akan tetapi diabaikan begitu saja oleh Majelis Hakim. Hal ini jelas bertentangan dengan penerapan hukum yang baik, utamanya berdasarkan



Pasal 109 ayat (1) sub (d) dan ayat (2), dapat menyebabkan batalnya putusan Pengadilan dalam perkara *a quo*.

- Bahwa karena Majelis Hakim tingkat pertama (PTUN Bandung) maupun Majelis Hakim tingkat banding (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) tidak mempertimbangkan alasan-alasan Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/Tergugat II Intervensi, berarti memang Majelis Hakim mengakui bahwa gugatan Termohon kasasi/Terbanding/ Penggugat sudah melewati tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan perundangan yang berlaku, maka Pemohon Kasasi I/Pembanding I/ Tergugat II Intervensi memohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan permohonan gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

b). ALASAN GUGATAN

15 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim bertentangan dan keliru dalam menerapkan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dimana gugatan Penggugat semata-mata ditekankan pada asas kecermatan, sesuatu asas yang sama sekali tidak dikenal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, karena dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 hanya ditentukan dan mengenal asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas keterbukaan, asas proporsionalitas, asas profesionalitas dan asas akuntabilitas.

- Bahwa pada saat mengajukan jawaban, duplik, kesimpulan dan banding, Tergugat II Intervensi/Pembanding I/Pemohon Kasasi I telah menyampaikan hal tersebut kepada Majelis Hakim tingkat pertama dan Majelis Hakim tingkat banding, akan tetapi alasan-alasan Tergugat II Intervensi/Pembanding I Pemohon kasasi I sama sekali diabaikan dan tidak dipertimbangkan karena Majelis Hakim tingkat pertama maupun Majelis Hakim tingkat banding tidak menerapkan asas-asas resmi tersebut, bahkan sebaliknya menerapkan hanya asas kecermatan yang notabene tidak dikenal dalam perundang-undangan PTUN, utamanya Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004.

Halaman 19 dari 32 halaman. Putusan Nomor. 52 K/TUN/2012



- Bahwa Pemohon Kasasi I berpendapat bahwa asas kecermatan memang baik dan bagus dan tidak apa diterapkan dalam pertimbangan hukum, akan tetapi janganlah sampai menyingkirkan sama sekali asas yang telah ditetapkan dalam perundang-undangan PTUN, utamanya Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004.

Kalau boleh Pemohon Kasasi I Pembanding I Tergugat Intervensi II mengambil perumpamaan atau perbandingan, janganlah asas Pancasila sebagai Asas dan Dasar Negara Republik Indonesia disingkirkan oleh asas lain di luar Pancasila, bagaimanapun asas lain tersebut bagus dan menarik.

Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi I mohon kiranya gugatan Penggugat/Termohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima.

c). KEDUDUKAN HUKUM (*legal standing*) Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi.

16 Bahwa baik Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding telah mengambil pertimbangan hukum dan keputusan yang bertentangan dan keliru dalam menerapkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, dimana Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding mengakui status Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sebagai pihak yang berhak mengajukan gugatan, padahal tanah (lokasi) sebagai alas hak/Sertifikat tanah berpijak/terletak masih disengketakan antara Penggugat/Pemegang Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari yang jelas-jelas berdiri di atas tanah negara, dengan Tergugat II Intervensi/Pembanding I/Pemohon Kasasi I selaku Pemegang Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari yang jelas-jelas berdiri di atas tanah hak milik adat (Girik), yang mana sengketa ini merupakan kewenangan Peradilan Umum, bukan PTUN.

Bahwa oleh karena itu mohon kiranya permohonan/gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon kasasi dinyatakan tidak dapat diterima dan Pengadilan TUN tingkat pertama dinyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA

a). ALAT-ALAT BUKTI

17 Bahwa baik Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding telah mengambil pertimbangan hukum dan keputusan yang bertentangan dan keliru dalam menerapkan Pasal 109 ayat (1) sub (d) dan



ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang kutipannya sebagai berikut:

Pasal 109 ayat (1) sub (d): “Putusan Pengadilan harus memuat: d. pertimbangan dan penilaian SETIAP BUKTI yang diajukan dan hal-hal yang terjadi dalam persidangan selama sengketa itu diperiksa”.

Pasal 109 ayat (2) : “Tidak dipenuhinya salah satu ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat menyebabkan batalnya putusan peradilan”.

- Bahwa dalam hal ini jelas, Majelis Hakim Tingkat Pertama/Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memberikan pertimbangan dan penilaian terhadap SETIAP BUKTI yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi/Pembanding I/Pemohon Kasasi I, bahkan tidak satupun dari semua bukti (T II Int. 1 s.d 25) yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi/Pembanding I/Pemohon Kasasi I dinilai dan dipertimbangkan, maka berdasarkan Pasal 109 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Pemohon Kasasi I memohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Kasasi berkenan membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi TUN DKI Jakarta No. 98/B/2011/PT.TUN.JKT tanggal 23 Agustus 2011 dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama PTUN Bandung No. 70/G/2010/PTUN-BDG tanggal 16 Februari 2011 dimaksud.
- Bahwa kebenaran tidak dipertimbangkan dan tidak dinilainya SETIAP BUKTI yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi/Pembanding I/Pemohon Kasasi I, terlihat jelas dari pengakuan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama/PTUN Bandung (yang kemudian diakui dan diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta), tertuang dalam pertimbangan hukum *a quo* pada halaman 52 putusan) yang mengatakan” .... sesuai ketentuan pasal 107 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Majelis Hakim “BEBAS” menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian.



- Bahwa bila diteliti dengan cermat, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama PTUN Bandung (yang kemudian diakui kebenarannya dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding PT TUN Jakarta) , terlihat dan terbukti bahwa selain tidak cermat, juga menunjukkan Majelis Hakim Tingkat Pertama PTUN Bandung maupun Majelis Hakim Tingkat Banding PT PTUN Jakarta, setidaknya “keliru dalam menerapkan hukum”, karena dalam pasal 107 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tidak ditemukan adanya kata “BEBAS”.

*Pasal 107 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 kutipannya sebagai berikut:*  
*“Hakim MENENTUKAN apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim”.*

*Kutipan penjelasan pasal 107 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, sebagai berikut:*

*“Pasal ini mengatur ketentuan dalam rangka usaha menemukan kebenaran materiel. Berbeda dengan sistem hukum pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri:*

- a Apa yang harus dibuktikan.*
- b Siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri.*
- c Alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian.*
- d Kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan.*

- Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 di atas Hakim “MENENTUKAN” bukan “BEBAS menentukan”, sebab kata “BEBAS” mempunyai konotasi dan menjurus kepada perbuatan sewenang-wenang. Ketentuan pasal 107 dimaksudkan adalah, ada atau tidak ada fakta dan hal yang diajukan oleh pihak yang bersengketa, dalam rangka memperoleh kebenaran materiel, hakim wajib mencari fakta dan hal yang mendukung untuk diperolehnya kebenaran materiel dalam memutuskan perkara. Jadi bukannya



hakim disuruh mengabaikan atau mencoret atau tidak mengindahkan semua, atau sebahagian bukti atau hal-hal lain yang diajukan oleh pihak yang berperkara. Akibat penerapan kata “BEBAS” ini maka terjadilah seperti apa yang Pembanding I/Pemohon Kasasi I alami di atas yakni dimana “Eksepsi Tenggang Waktu”, “Eksepsi alasan gugatan” tidak dipertimbangkan, keterangan saksi-saksi, alat bukti (Tergugat II Intervensi/Pembanding I, 1 sampai dengan 25 semuanya dikesampingkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama/Majelis Hakim tingkat banding karena dianggap tidak relevan atau karena merasa “BEBAS menentukan” sendiri, hal mana jelas-jelas merupakan pelanggaran atau keliru dalam menerapkan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 dalam kasus/perkara *a quo*.

b). KEKHILAFAN/KEKELIRUAN LAINNYA

18 Bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama (PTUN Bandung) maupun Majelis Hakim Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) yang menyatakan bahwa “*merujuk pada warkah Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari atas nama Ir. Chairil Anwar tidaklah dilakukan penelitian secara cermat terhadap fisiknya dan hanya mendasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik dan riwayat tanah*” (pertimbangan hukum *a quo* halaman 48 putusan baris ke 4 dari bawah) karena pertimbangan dimaksud paradoks, tidak sinkron dan bertentangan dengan pertimbangan hukum *a quo* (halaman 48 putusan baris ke 12 dari atas), yang menyatakan: “*Menimbang, bahwa merujuk pada bukti T-2 sampul warkah permohonan pembuatan Sertifikat diajukan oleh Siti Syamsiah dengan melampirkan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik), izin pemanfaatan ruang, daftar hadir panitia, pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis, risalah penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas, akta jual beli paralel dengan bukti-bukti Tergugat II Intervensi*”.

- Bahwa sesungguhnya yang terjadi adalah Ir. Chairil Anwar adalah pemilik baru, membeli dari pemilik lama bernama Siti Syamsiah, yang memperoleh Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari, yang prosesnya memenuhi persyaratan melalui tahapan-tahapan dan prosedur yang berlaku seperti tertera dalam T-2 pertimbangan

Halaman 23 dari 32 halaman. Putusan Nomor. 52 K/TUN/2012



hukum *a quo* halaman 48 putusan baris ke 12 dari atas dimaksud di atas.

- Jadi Ir. Chairil Anwar hanya sekedar membalik nama saja pada Sertifikat No. 63/Taman Sari yang semula atas nama Siti Syamsiah, sehingga tidak diperlukan penelitian fisik.
- Bahwa kalau yang dimaksud adalah dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari “tidaklah dilakukan penelitian secara cermat terhadap fisiknya dan hanya berdasarkan pada surat pernyataan penguasaan fisik dan riwayat tanah”, juga terbantah dengan sendirinya oleh kenyataan (fakta) dilapangan dimana dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari telah dilakukan pengukuran dan penelitian fisik secara cermat (selama 3 hari) dan ada bukti surat ukur No. 04/Taman Sari/1998 tanggal 4 November 1998.
- Bahwa kebenaran pengukuran oleh petugas ukur BPN Bogor tersebut diperkuat pula oleh kesaksian H. Djafar Sidik (fakta hukum *a quo* halaman 36 putusan) serta diperkuat pula oleh bukti/fakta dilapangan (sampai sekarang masih ada bukti nya) yakni adanya patok-patok batas tanda adanya pengukuran fisik (oleh petugas BPN Bogor) dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari serta adanya rumah dan pagar keliling milik Siti Syamsiah sekarang milik Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi (bukti T II Int-23) yang dibangun tahun 1996 jauh sebelum pengukuran tahun 1998/penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari diterbitkan tahun 1999, malahan jauh sebelum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari diterbitkan tahun 1997.
- Bahwa sebaliknya Majelis Hakim tingkat pertama maupun Majelis Hakim tingkat banding sama sekali tidak mempertimbangkan secara hukum apakah dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari diukur secara fisik/tidak, diteliti secara cermat fisiknya/tidak? Jawabannya adalah dapat dipastikan memang proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman sari bukan hanya “tidaklah dilakukan secara cermat terhadap data fisiknya” melainkan “sama sekali tidak diteliti dan tidak diukur



secara fisik dilapangan”, kecuali hanya sekedar memfoto copy gambar situasi tanah yang memang sudah ada sebelumnya, makanya dalam warkah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari tidak ditemukan bukti/proses surat ukur.

- Bahwa demikian pula karena tidak pernah diukur maka dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari tidak ditemukan/ tidak tertera nomor dan tanggal surat ukur. Demikian juga dilapangan tidak ada patok batas milik Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat sebagai pertanda pernah diukur oleh petugas ukur BPN Bogor sebagai pihak yang berwenang.

Maka menjadi sangat jelas bahwa lokasi (tanah) yang sekarang disengketakan memang bukan tanah Termohon kasasi/Terbanding/ Penggugat yang katanya berasal dari tanah negara, melainkan tanah milik Pemohon Kasasi I/ Pemanding I/Tergugat II Intervensi yang merupakan tanah adat (girik) menyatu dan tidak dapat dipisah-pisahkan dengan Sertifikat Hak Milik No. 60/ Taman Sari, No. 61/Taman Sari, No. 62/Taman Sari, serta tanah adat (girik) milik seluruh penduduk kampung yang belum diterbitkan Sertifikatnya yang merupakan kawasan tanah milik adat penduduk turun temurun.

- Bahwa dengan demikian tidaklah adil dan tidaklah logis bilamana Majelis Hakim tingkat pertama maupun Majelis Hakim tingkat banding menyalahkan Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari, dan membenarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari tanpa diteliti terlebih dahulu.

19 Bahwa Pemohon Kasasi I/Pemanding I/Tergugat II Intervensi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama (PTUN Bandung) yang kemudian diambil alih dan menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) yang menyatakan “*Menimbang, bahwa berkaitan adanya perbedaan alas hak antara Penggugat yang mendasarkan pada alas hak pemberian hak berasal dari tanah negara (partikelir) bekas perkebunan karet sedangkan Tergugat II Intervensi berdasarkan alas hak bekas tanah milik adat Persil 93D.III.C Nomor 2066 asal dari Madi, secara fisik dilokasi merujuk pada lokasi tanah yang sama sehingga dari segi bukti keperdataan diantara Penggugat dan Tergugat II Intervensi tidaklah terdapat Sengketa kepemilikan karena bukti-bukti yang dimiliki kedua belah pihak sudah jelas*”

Halaman 25 dari 32 halaman. Putusan Nomor. 52 K/TUN/2012



*dan terang ...*” (pertimbangan hukum *a quo* halaman 49 putusan), karena bertentangan dengan logika secara umum, sebab bagaimana mungkin bisa dikatakan “tidaklah terdapat sengketa kepemilikan”, padahal inti permasalahan/perkara *a quo* adalah dimulai/diawali oleh gugatan Penggugat dengan alasan tanah (lokasi) sebagai alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9 /Taman Sari adalah miliknya, sementara sebaliknya Tergugat II Intervensi bersikukuh bahwa tanah (lokasi) sebagai alas hak Sertifikat Hak Milik No. 63/Taman Sari adalah miliknya. Jadi baik Pemohon Kasasi I/ Pemanding I/Tergugat II Intervensi maupun Termohon kasasi/Terbanding/ Penggugat, terhadap lokasi yang sama mengatakan bahwa itu lokasi (tanah) miliknya, masing-masing berdasarkan bukti dan saksi. Jadi jelas perkara *a quo* adalah perkara kepemilikan.

- Bahwa andaikata benar kedua Sertifikat dimaksud terbit di atas tanah (alas hak) yang sama yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/ Taman Sari yang terbit tahun 1997, dan Sertifikat Hak Milik No. 63/ Taman Sari yang terbit tahun 1999, namun sampai sekarang belum dapat dipastikan siapa sebenarnya pemilik tanah (alas hak) tersebut, karena masing-masing pihak Pemohon Kasasi I/Pemanding I/ Tergugat II Intervensi maupun Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tetap mengklaim bahwa tanah dimaksud adalah miliknya, dan satu-satunya Instansi yang berwenang memutuskan itu tanah siapa, adalah Peradilan umum/Pengadilan Negeri, sehingga atas dasar asumsi di atas adalah wajar perlu ada kejelasan terlebih dahulu mengenai masalah siapa pemilik tanahnya sebelum memutuskan mengenai penerbitan Sertifikat, karena Sertifikat terbit atas dasar alas hak nya adalah tanah.
- Bahwa atas dasar alasan-alasan di atas mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim tingkat kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

20 Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama (PTUN Bandung) dalam pertimbangan hukum *a quo* halaman 50 putusan, yang kemudian diambil alih dan dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) menyatakan: “*Menimbang, berdasarkan pertimbangan dari segi kepastian hukum itu maka apabila*



*diuraikan berdasarkan tahun penerbitan kedua Sertifikat a quo, yang lebih dahulu terbit adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Taman Sari yang diterbitkan Tergugat tanggal 21 Juni 1997 sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari diterbitkan Tergugat tanggal 28 Mei 1999 maka apabila merujuk pada asas prioritas dari segi perlindungan hukum terhadap Sertifikat yang diterbitkan lebih dahulu haruslah mendapatkan jaminan perlindungan hukum sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau cacat yuridis dalam cara perolehannya maupun prosedur penerbitannya”*

- Bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi sangat keberatan terhadap putusan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama (PTUN Bandung) maupun Majelis Hakim tingkat banding (PT TUN DKI Jakarta), karena tidak konsisten dengan pertimbangannya sendiri, dimana Majelis Hakim sama sekali tidak/ belum mempertimbangkan dan belum menguji apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Taman Sari, yang terbit lebih dahulu itu bertentangan/tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau cacat yuridis dalam cara perolehannya maupun prosedur penerbitannya.
- Jadi telah terjadi kekhilafan Majelis Hakim
- Bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi berpendapat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Taman Sari cacat yuridis dan cacat prosedur, karena:

a). Cacat yuridis

- Diterbitkan di atas tanah milik orang lain tanpa izin (tanah milik Pemohon Kasasi I dan tanah milik adat penduduk setempat lainnya)
- Tidak jelas riwayat tanahnya dan batas-batasnya

b). Cacat prosedur

- Tanpa diukur, sehingga tidak memiliki Surat Ukur dari BPN Bogor, dan hanya memfoto copy Gambar Situasi secara global yang sudah ada sebelumnya
- Tanpa diberi patok batas resmi dari BPN Bogor
- Tanpa pengumuman sehingga para pemilik tanah tidak mengetahuinya.



- Bahwa karena tidak diukur dan oleh karenanya tidak memiliki Surat Ukur maka berdasarkan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9 / Taman Sari tidak / bukan merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridisnya.
- Kutipan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data Yuridis yang memuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data Yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”*

- Bahwa kebenaran adanya cacat Yuridis dan cacat prosedur dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9 / Taman Sari dimaksud diakui sendiri oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor dengan suratnya No. 2732/Ket. 200.3/IX/2010 tanggal 3 September 2010 (bukti T II Intervensi.8), yang sebagian kutipannya sebagai berikut: “.... Setelah dilakukan pengecekan lapangan berdasarkan penunjukkan batas dan penelitian data Yuridis yang ada pada kantor kami, atas bidang tanah yang terletak di desa Taman Sari Kecamatan Rumpin, Kabupaten Bogor, ternyata bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 9/Desa Taman Sari atas nama PT. Bumi Serpong Damai Tbk di dalamnya terdapat bidang – bidang tanah lainnya berupa Sertifikat Hak Milik No. 60/Desa Taman Sari atas nama H. Ragoan Djafar, Sertifikat Hak Milik No. 61/Desa Taman Sari atas nama Ny. Ida Kapariyatun, Sertifikat Hak Milik No. 62/Desa Taman Sari atas nama Pramawati, dan Sertifikat Hak Milik No. 63/Desa Taman Sari terakhir atas nama Ir. Chairil Anwar...”
- Jadi, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari setelah diteliti ulang oleh BPN Bogor berdasarkan data fisik lapangan dan data Yuridis ternyata cacat Yuridis dan cacat prosedur karna di dalamnya terdapat bidang – bidang tanah milik orang lain yang “tercakup” tanpa ijin pemiliknya. Atau dengan kata lain Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari cacat Yuridis dan



cacat prosedur karna dalam prosesnya tanpa diukur dan tanpa diteliti secara cermat sehingga tidak mengindahkan setidaknya tidak menyadari bahwa di lokasi tersebut ada banyak bidang-bidang tanah milik orang lain berupa Hak Milik Adat (Girik) milik penduduk turun temurun yang seharusnya dimintakan ijinnya

- Bahwa sebaliknya Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari, diterbitkan setelah memenuhi semua persyaratan yuridis dan prosedur yang berlaku

a Persyaratan yuridis

- Diterbitkan di atas tanah milik sendiri, atas dasar:
- Surat Girik No. C 2066 (T II Int. 1)
- Surat Keterangan Kepala Desa Taman Sari tanggal 25 April 1996 (T II Int. 2)
- Surat Pernyataan pemilik Girik No. C 2066 tanggal 28 Oktober 1995 (T II Int. 3)
- Surat Jual Beli dihadapan Camat Rumpin tanggal 5 Maret 1996 (T II Int. 4)
- Jelas riwayat tanahnya dan batas-batasnya, diperkuat dengan bukti T II Int. 1 sampai dengan 25.

b Persyaratan prosedur

- Diukur oleh petugas ukur BPN Bogor, disaksikan para pemilik tanah tetangga, ada surat ukur tanggal 4 November 1998 Nomor: 04/Taman Sari/1998
- Diberi patok batas resmi dari petugas BPN Bogor
- Diumumkan
- Sebelum diukur sudah dibangun rumah penjaga dan pagar keliling sebagai batas oleh pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari (T II Int. 23)
- Bahwa atas dasar fakta-fakta hukum dan alasan-alasan di atas, maka walaupun pada dasarnya Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi sangat keberatan atas diterapkannya asas prioritas dalam perkara *a quo* karena bertentangan dengan rasa keadilan dan persamaan kedudukan di depan hukum dan bertentangan dengan



Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28 D Undang-Undang Dasar 1945, yang kutipannya sebagai berikut:

Pasal 27 ayat (1): “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”.

Pasal 28 D: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Namun bilamana menurut pendapat Yang Mulia Majelis Hakim tingkat kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, asas prioritas dapat diterapkan dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi berpendapat asas prioritas hanya dapat diterapkan pada 2 (dua) obyek Sertifikat yang sama-sama benar secara yuridis dan secara prosedur.

- Bahwa dalam hal ini, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas menurut hemat Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi, proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari jauh lebih lengkap, benar dan tepat bila dibandingkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9/Taman Sari. Oleh karena itu Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim tingkat kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, kiranya berkenan agar Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Taman Sari diprioritaskan untuk dilindungi.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *judex facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa harus dibatalkan karena diterbitkan secara cacat yuridis dari segi prosedural maupun material substansinya. Yaitu Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa (SHM No. 63/Tamansari tanggal 28 Mei 1999, seluas 4000 m<sup>2</sup> atas nama Ir. Chairil Anwar diterbitkan diatas tanah yang sudah lebih dahulu berstatus Hak (SHGB No. 9 / Tamansari, tanggal 21 Juni 1997 atas nama PT. Bumi Serpong Damai Tbk. Seluas 63.916 m<sup>2</sup>)

Bahwa alasan tersebut merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam



pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

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

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

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

**MENGADILI,**

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

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

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 17 April 2012 oleh Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan sebagai Ketua Majelis, Dr. Supandi, S.H., M.Hum., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Fitriamina, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

### Hakim-Hakim Anggota :

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

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

### K e t u a :

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

### Biaya – biaya :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i.....Rp. 5.000,-

3. Administrasi Kasasi.....Rp.489.000,-

Jumlah .....Rp. 500.000,-

### Panitera-Pengganti :

ttd./Fitriamina, S.H.,M.H.

Oleh karena Hakim Agung Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, S.H. sebagai Ketua Majelis telah meninggal dunia pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2013, maka putusan ini ditandatangani oleh Hakim Agung/Pembaca I : Dr. H. Supandi, S.H.,M.Hum. dan Hakim Agung/Pembaca II : Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H.,M.S.

Jakarta, 17 Desember 2013

Ketua Mahkamah Agung R.I.

Ttd./

Dr. H.M. Hatta Ali, S.H.,M.H.

### Untuk Salinan

**MAHKAMAH AGUNG R.I.**

**a.n. Panitera**

**Panitera Muda Tata Usaha Negara**

**(ASHADI, SH.)**

**Nip. 220000754.**