



**PUTUSAN  
Nomor 10 K/TUN/2022**

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

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

**H. MUHAMMAD RAWI SUSANTO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Cipeucang II Nomor 7, RT. 004 RW 012, Kelurahan Koja, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Indra Kasyanto, S.H., M.Si., CPL., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat/Advokat Magang pada Kantor Advokat "YSP & Partners", beralamat di Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 08.80/A-YSP/VIII/2021, tanggal 4 Agustus 2021;

**Pemohon Kasasi;**

**Lawan**

**I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT**, tempat kedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586, Bandung;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dadang M. Fuad, S.H., jabatan Kepala Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 15/SKU-32.MP.02.02/X/2020, tanggal 15 Oktober 2020;

**Termohon Kasasi I;**

Halaman 1 dari 9 halaman. Putusan Nomor 10 K/TUN/2022



**II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**

**BEKASI**, tempat kedudukan di Jalan Daha Blok B4,  
Komplek Lippo Cikarang;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Riyanto S. Tosse S,  
S.SiT., M.Si., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah  
dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bekasi, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus Nomor 1107.2/SK/X/2020, tanggal 27  
Oktober 2020;

**Termohon Kasasi II;**

**III. HO HARIATY**, kewarganegaraan Indonesia, tempat  
tinggal di Jalan Bandengan Utara 1 Nomor 11 JJ, RT 003  
RW 011, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora,  
Jakarta Barat, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Yudi Sastrakusuma,  
S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia,  
para Advokat pada Kantor Hukum "Yudi Sastrakusuma,  
Durakim & Partners", beralamat di Jakarta Utara,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 00032/115/K/  
SKK-PTUN.Bdg/VIII/2021, tanggal 23 Agustus 2021;

**Termohon Kasasi III;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian  
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,  
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk  
memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Penundaan/*Schorsing*;

1. Mengabulkan permohonan penundaan Keputusan Tergugat I Nomor  
01/Pbt/BPN.32/2020, tanggal 18-03-2020, tentang Pembatalan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Nama Hj. Mutiah Karena Waris Dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 138/Segara Makmur, Surat Ukur tanggal 11-01-2010, Nomor 00005/2010 Luas 15.125 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, dan Tindakan Tergugat II berupa Pencatatan Pembatalan Peralihan Hak Tanggal 29-05-2020, berdasarkan AJB Nomor 21/2012, tanggal 14-05-2012, dari Hj. Mutiah ke Muhammad Rawi dan dari Asmawi Djaja ke Hj. Mutiah dalam buku tanah sampai perkara ini mempunyai Putusan berkekuatan hukum tetap (*inkrach*);

2. Mewajibkan Tergugat I dan Tergugat II agar menunda pelaksanaan Keputusan Nomor 01/Pbt/BPN.32/2020, tanggal 18-03-2020, tentang Pembatalan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Nama Hj. Mutiah Karena Waris Dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 138/Segara Makmur, Surat Ukur tanggal 11-01-2010, Nomor 00005/2010, Luas 15.125 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, dan Pencatatan Pembatalan Peralihan Hak Tanggal 29-05-2020, Berdasarkan AJB Nomor 21/2012, tanggal 14-05-2012, dari Hj. Mutiah ke Muhammad Rawi dan dari Asmawi Djaja ke Hj. Mutiah dalam buku tanah;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat I Nomor 01/Pbt/BPN.32/2020, tanggal 18-03-2020, tentang Pembatalan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Nama Hj. Mutiah Karena Waris Dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 138/Segara Makmur, Surat Ukur tanggal 11-01-2010, Nomor 00005/2010, Luas 15.125 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Pembatalan Peralihan Hak Tanggal 29-05-2020, berdasarkan AJB Nomor 21/2012, tanggal 14-05-

Halaman 3 dari 9 halaman. Putusan Nomor 10 K/TUN/2022

**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)



2012, dari Hj. Mutiah ke Muhammad Rawi dan dari Asmawi Djaja oleh Tergugat II;

4. Mewajibkan Tergugat I untuk Mencabut Keputusan Nomor 01/Pbt/BPN.32/2020, tanggal 18-03-2020, tentang Pembatalan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Nama Hj. Mutiah Karena Waris Dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 138/Segara Makmur, Surat Ukur tanggal 11-01-2010, Nomor 00005/2010, Luas 15.125 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;
5. Mewajibkan Tergugat II untuk menghapus atau mencoret Pencatatan Pembatalan Peralihan Hak Tanggal 29-05-2020, Berdasarkan AJB Nomor 21/2012, tanggal 14-05-2012, dari Hj. Mutiah ke Muhammad Rawi dan dari Asmawi Djaja ke Hj. Mutiah dalam buku tanah dan daftar umum yang ada dalam sistem pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II tidak mengajukan eksepsi, sedangkan Tergugat I dan Tergugat III mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan daluarsa;
2. Pihak Penggugat belum melakukan upaya administratif;
3. Asas *Contrarius Actus*;

Eksepsi Tergugat III;

- Eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan Putusan Nomor 115/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 2 Maret 2021, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dengan Putusan Nomor 91/B/2021/PT.TUN.JKT, tanggal 21 Juli 2021;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 27 Juli 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Agustus 2021, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 25 Agustus 2021;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 25 Agustus 2021, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Para Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat I Nomor 01/Pbt/BPN.32/2020, tanggal 18-03-2020, tentang Pembatalan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Nama Hj. Mutiah Karena Waris Dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 138/Segara Makmur, Surat Ukur tanggal 11-01-2010, Nomor 00005/2010, Luas 15.125 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Pembatalan Peralihan Hak Tanggal 29-05-2020, berdasarkan AJB Nomor 21/2012, tanggal 14-05-2012, dari Hj. Mutiah ke Muhammad Rawi dan dari Asmawi Djaja oleh Tergugat II;

Halaman 5 dari 9 halaman. Putusan Nomor 10 K/TUN/2022



4. Mewajibkan Tergugat I untuk Mencabut Keputusan Nomor 01/Pbt/BPN.32/2020, tanggal 18-03-2020, tentang Pembatalan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Nama Hj. Mutiah Karena Waris Dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 138/Segara Makmur, Surat Ukur tanggal 11-01-2010, Nomor 00005/2010, Luas 15.125 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Segara Makmur, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi;
5. Mewajibkan Tergugat II untuk menghapus atau mencoret Pencatatan Pembatalan Peralihan Hak Tanggal 29-05-2020, berdasarkan AJB Nomor 21/2012, tanggal 14-05-2012, dari Hj. Mutiah ke Muhammad Rawi dan dari Asmawi Djaja ke Hj. Mutiah dalam buku tanah dan daftar umum yang ada dalam sistem pendaftaran tanah;
6. Mewajibkan Tergugat II untuk mencatatkan kembali Peralihan Hak berdasarkan AJB Nomor 21/2012, tanggal 14-05-2012, dari Hj. Mutiah ke Muhammad Rawi dan dari Asmawi Djaja ke Hj. Mutiah dalam buku tanah dan daftar umum yang ada dalam sistem pendaftaran tanah;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi, sedangkan Termohon Kasasi III telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 22 September 2021, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pengujian terhadap permasalahan hukum mengenai keabsahan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dari segi kewenangan atau prosedural merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara,



akan tetapi jika di dalamnya masih terdapat sengketa perdata, maka harus diselesaikan terlebih dahulu oleh peradilan umum;

- Bahwa sengketa *a quo* merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang di dalam pengujiannya terdapat permasalahan sengketa kepemilikan tanah terkait peralihan hak karena waris kepada ahli waris Asmawi Djaja atau peralihan hak karena jual beli antara Asmawi Djaja dengan Ho Hariaty yang masih disengketakan di Pengadilan Negeri Cikarang dalam perkara Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Ckr, dan belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga meskipun sengketa *a quo* bertujuan menguji keabsahan objek sengketa yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi di dalamnya terdapat sengketa keperdataan yang harus diselesaikan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim Perdata. Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak berwenang untuk memeriksanya;

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

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-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **H. MUHAMMAD RAWI SUSANTO**;
2. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 8 Februari 2022, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H. dan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Retno Nawangsih, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H. Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

ttd.

Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum.

Halaman 8 dari 9 halaman. Putusan Nomor 10 K/TUN/2022



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

Panitera Pengganti,

ttd.

Retno Nawangsih, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai             | Rp 10.000,00         |
| 2. Redaksi             | Rp 10.000,00         |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp 480.000,00</u> |
| Jumlah                 | Rp 500.000,00        |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
atas nama Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

SIMBAR KRISTIANTO, S.H.  
NIP 19620202 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 halaman. Putusan Nomor 10 K/TUN/2022