



**PUTUSAN**

**Nomor 254 K/TUN/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar No. 25, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada:
  1. Jumalianto, A.Ptnh.,MM., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
  2. Labi Ranggina, SH., Jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
  3. H. Taufik Hidayat, SH., Jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
  4. H. Sumaryadi, Jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;Kesemuanya beralamat kantor pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, Jalan Chairil Anwar No. 25, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 271.32.75/600/IX/2011, tanggal 28 September 2011;
2. ARVEN TJOENG, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Wisma Jaya Nomor 17 RT. 011/11, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Sumihar LS. Simamora, SH., 2. Marudin Sijabat, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada *LAW OFFICE* SUMIHAR LS. SIMAMORA, SH. dan *Partners*, Advokat & *Legal Consultants*, beralamat di Jalan Raya Pondok Kelapa Blok F1 No. 4, Lantai 2, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Februari 2013;
3. HARNI, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Guru, beralamat di Jalan H. Taiman Raya No. 25 RT. 001 RW. 010, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. SUMIHAR LS. SIMAMORA, SH., 2. MARUDIN SIJABAT, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada *LAW*

Halaman 1 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013

*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)*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

OFFICE SUMIHAR LS. SIMAMORA, SH. dan *Partners*, Advokat & *Legal Consultants*, beralamat di Jalan Raya Pondok Kelapa Blok F1 No. 4, Lantai 2, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Februari 2013;

Pemohon Kasasi I,II,III dahulu sebagai Pembanding I,II,III/Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi.

**melawan:**

Hj. TOTIH binti H. ASMAT, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Raya Hankam TMII RT. 001/01, Kelurahan Ceger, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUSWHIDA, SH., Advokat dan Konsultan Hukum dari *Law Office* "MUSWHIDA & MARUNE HUTABARAT", beralamat di Radio Dalam, Jalan Delta Sari I No. 1, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Maret 2013;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat.

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

**A. OBJEK GUGATAN;**

Bahwa yang menjadi Objek Gugatan adalah:

- a. Sertipikat Hak Milik No.7614/Kelurahan Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Melati dahulu Kecamatan Pondok, Kota Bekasi luas tanah 200 M2, terbit tanggal 12-01-2010 atas nama Arven Tjoeng;
- b. Sertipikat Hak Milik No.7616/Kelurahan Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Melati dahulu Kecamatan Pondok, Kota Bekasi, Luas tanah 191 M2, terbit tanggal 28-01-2010 atas nama Harni;

**B. TENGGANG WAKTU OBJEK GUGATAN:**

1. Bahwa kedua Objek Sengketa Penggugat belum pernah melihat secara jelas kapan diterbitkannya Sertipikat tetapi dari informasi lingkungan Penggugat telah terjadi jual beli tahun 2008 dan telah diterbitkan Sertipikat masing-masing atas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013



- a. Sertipikat Hak Milik No.7614/Kelurahan Jati Rahayu/Kecamatan Pondok Gede Nib. 1026.12.01.06979, Letak Tanah Jalan Pasar Raya Kecapi 2 Rt. 007/Rw. 13, Konvensi Girik C Nomor 614 Persil 38 Surat Ukur Nomor 1926/Jati Rahayu/2009, Luas Tanah 200 m, Sertipikat terbit tanggal 12-01-2010, atas nama Arven Tjoeng;
  - b. Sertipikat Hak Milik No.7616/Kelurahan Jati Rahayu/Kecamatan Pondok Gede Nib. 1026.12.01.06995, Letak Tanah Jalan Pasar Raya Kecapi 2 Rt 007/Rw 13, asal hak dari Konvensi Girik C Nomor Persil 38 Surat Ukur Nomor 1927/Jati Rahayu/2009, Luas Tanah 191 m, Sertipikat terbit tanggal 28-01-2010, atas nama Harni;
1. Bahwa kedua objek sengketa Penggugat baru mengetahui dan melihat langsung objek sengketa buku tanah hak milik Nomor 7616 atas nama Harni 7614 atas nama Arven Tjoeng dan buku tanah hak milik Nomor 7614 atas nama Arven Tjoeng saat gugatan perbaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara tertanggal 6 Oktober 2011 sebagai berikut :
- a. Sertipikat Hak Milik No. 7614/Kelurahan Jati Rahayu/Kecamatan Pondok Gede Nib. 1026.12.01.06979, Letak Tanah Jalan Pasar Raya Kecapi 2 Rt. 007/Rw. 13, Konvensi Girik C Nomor 614 Persil 38 Surat Ukur Nomor 1926/Jati Rahayu/2009, Luas Tanah 200 m, Sertipikat terbit tanggal 12-01-2010, atas nama Arven Tjoeng;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 7616/Kelurahan Jati Rahayu/Kecamatan Pondok Gede Nib. 1026.12.01.06995, Letak Tanah Jalan Pasar Raya Kecapi 2 Rt. 007/Rw. 13, Asal Hak Konvensi Girik C Nomor Persil 38 Surat Ukur Nomor 1927/Jati Rahayu/2009, Luas Tanah 191 m, Sertipikat terbit tanggal 28-01-2010, atas nama Harni;

Maka dengan demikian tenggang waktu diajukannya gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan Undang-Undang untuk proses diadili sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

**C. ALASAN GUGATAN;**

Adapun alasan dan dasar di ajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat baru mengetahui terbitnya kedua Sertipikat Hak Milik tersebut telah dijual oleh Ahli waris Bian bin Akur tetapi setelah didatangi Penggugat ke Purwakarta ahli waris Bian bin Akur tidak pernah menjual



tanah peninggalan Alm. Asmat bin Bian ke pada Harni dan Arven Tjoeng;

2. Bahwa karena tidak pernah menjual tanah dan bangunan di Jalan Raya Pasar Kecapi 2, Kelurahan Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, ahli waris Bian bin Akur melaporkan mantan pengacaranya Soeparman yang melakukan penipuan dan penggelapan Girik C 614 atas nama Alm. Asmat bin Bian ke Polres Bekasi, bukti P-1 dan P-2;
3. Bahwa berdasarkan keterangan Polisi Sertipikat Hak Milik Nomor 7614 atas nama Arven Tjoeng dan jual beli Nomor 3137/K/2008, tertanggal 28 September 2008 saat ada proses sengketa di Pengadilan Agama Bekasi, hal ini dapat dibuktikan oleh Putusan Mahkamah Agung RI, tertanggal 16 Januari 2009;
4. Bahwa kedua objek sengketa Penggugat baru mengetahui dan melihat langsung objek sengketa buku tanah Hak Milik Nomor 7616 atas nama Harni 7614 atas nama Arven Tjoeng dan buku tanah Hak Milik Nomor 7614 atas nama Arven Tjoeng saat gugatan perbaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara tertanggal 6 Oktober 2011 sebagai berikut :
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 7614/Kelurahan Jati Rahayu/Kecamatan Pondok Gede Nib.1026.12.01.06979, Letak Tanah Jalan Pasar Raya Kecapi 2 Rt. 007/Rw. 13, Konvensi Girik C Nomor 614 Persil 38 Surat Ukur Nomor 1926/Jati Rahayu/2009, Luas Tanah 200 m, Sertipikat terbit tanggal 12-01-2010, atas nama Arven Tjoeng;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 7616/Kelurahan Jati Rahayu/Kecamatan Pondok Gede Nib. 1026.12.01.06995, Letak Tanah Jalan Pasar Raya Kecapi 2 Rt. 007/Rw. 13, asal hak dari Konvensi Girik C Nomor Persil 38 Surat Ukur Nomor 1927/Jati Rahayu/2009, Luas Tanah 191 m, Sertipikat terbit tanggal 28-01-2010, atas nama Harni;
1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas Tanah seluas 965 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Raya Pasar Kecapi 2, Kelurahan Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jl. Raya Kecapi Pemecahanya;
  - Sebelah Selatan : Tanah Udju;
  - Sebelah Barat : Pecahannya;
  - Sebelah Timur : Tanah Yahyo dan Wartana;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kepemilikan Penggugat atas Objek Sengketa telah didukung dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum yang tetap/pasti, berdasarkan Putusan sebagai berikut :
  - Putusan Pengadilan Agama Bekasi tanggal 9 Februari 2005 No. 461/Pdt.G/ 2005/PA.Bks.;
  - Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 138/Pdt.G/2006/PTA.Bdg. tanggal 29 Januari 2007;
  - Putusan Mahkamah Agung RI No.286K/AG/2008 tanggal 16 Januari 2006;
  - Penetapan eksekusi dari Pengadilan Agama Bekasi tanggal 12 Januari 2011 pelaksanaan eksekusi tertanggal 16 Februari 2011;
  - Berita Acara Eksekusi tertanggal 16 Februari 2011;
  - Bukti foto pelaksanaan eksekusi disaksikan Penggugat dan Ahli waris bian akur. (Bukti terlampir P-3 s/d P-8);
3. Bahwa pada saat Penggugat mengajukan proses permohonan Eksekusi atas Objek Sengketa, ternyata diatas sebagian tanah milik Penggugat telah diterbitkan 2 (dua) buah sertipikat masing-masing sebagai berikut:
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 7614, Kelurahan Jatirahayu atas nama Arven Tjoeng dengan Surat Ukur Tanah Nomor 1926/Jati Rahayu/2009, tanggal 26 November 2009;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 7616, Kelurahan Jatirahayu atas nama Harni dengan Surat Ukur Tanah Nomor 1927/Jati Rahayu/2009, tanggal 1 Desember 2009;
4. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Agama dalam kasus warisan telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah dikeluarkan penetapan eksekusi dari Pengadilan Agama Bekasi tertanggal 16 Februari 2011 Nomor 461/Pdt.G/2005/PA.Bks. dan pihak BPN telah diundang oleh ketua Pengadilan Agama Bekasi tidak hadir menyaksikan eksekusi (Bukti P- 9);
5. Bahwa Penggugat dan Para Ahli waris lainnya tidak pernah menjual atau mengalihkan sebagian tanah tersebut kepada Pihak Ketiga, khususnya kepada Arven Tjoeng maupun Harni, hal ini sesuai dengan Surat Pernyataan dari Para Ahli Waris lainnya;
6. Bahwa pernyataan ahli waris Bian bin Akur almarhumah Anisah Suhartini dan Aah Bariah maupun pengganti waris menyatakan Alm Asmat bin Bian satu Bapak yang bernama Alm Bian Bin Akur beda ibu;

Halaman 5 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013

#### 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)



7. Bahwa ahli waris Bian bin Akur dan pengganti waris Bian bin Akur tidak pernah mengetahui batas-batas tanah dan bangunan di jalan Raya Pasar Kecapi 2, Kelurahan Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi milik harta peninggalan Alm. Asmat bin Bian apalagi menunjukkan batas-batas kepada pihak Badan Pertanahan Bekasi tidak pernah sama sekali maka dengan sendirinya batas-batas yang ditunjukkan oleh orang lain untuk pengukuran tanah untuk atas nama Harni dan Arven Tjoeng yang dilakukan tergugat cacat hukum;
8. Bahwa dengan fakta-fakta hukum yang membuktikan Penggugat adalah Pemilik yang sah atau tanah sengketa tersebut serta Penggugat maupun Ahli Waris Bian bin Akur tidak pernah menjual dan atau mengalihkan sebagian tanah tersebut, maka jelas Penggugat sangat keberatan dengan terbitnya kedua Sertipikat tersebut dan sampai sekarang lokasi dikuasai oleh Penggugat;
9. Bahwa sudah menjadi bukti dan fakta hukum atas Putusan Pengadilan Agama Bekasi Nomor 461/Pdt.G/PA Bks tertanggal 9 Februari 2006 telah membatalkan Putusan Nomor 271/Pdt.G/2005/PA Bks tertanggal 5 April 2005 telah menyembunyikan Penggugat anak Alm Asmat Bin Bian dan untuk lebih menegaskan Penggugat anak Alm Asmat bin Bian;
10. Bahwa syarat-syarat penjualan dan proses pembuatan sertipikat yang diajukan Arven Tjoeng dan Harni jual beli tanggal 26 September 2008 dalam keadaan *Status Qua* atau sengketa di Pengadilan Agama Bekasi hal ini dapat dibuktikan dalam Putusan Mahkamah Agung di putus tertanggal 16 Januari 2009 maka proses kepemilikan sertipikat Arven Tjoeng dan Harni kepada pihak Tergugat cacat hukum;
11. Bahwa anak Penggugat setelah tanah Penggugat di eksekusi mengajukan permohonan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung loket di depan menolak dengan alasan harus dilampirkan girik asli dan Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan kembali permohonan pembuatan Sertipikat kepada pihak Tergugat;
12. Bahwa sebagai dasar Penggugat mengajukan gugatan *a quo* adalah mengacu kepada Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengingat tindakan Pihak Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusannya sebagaimana

Halaman 6 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013

**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)



disebutkan di atas didasarkan kepada *causa* yang tidak halal, mengandung cacat yuridis dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu:

1. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  2. Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari KKN;
- Pelanggaran Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara, sebagai berikut:
    1. Dalam Penerbitan :
      - a. Sertipikat Hak Milik No. 7614/Kelurahan Jati Rahayu/Kecamatan Pondok Gede Nib. 1026.12.01.06979, Letak Tanah Jalan Pasar Raya Kecapi 2 Rt. 007/Rw. 13, Konvensi Girik C Nomor 614 Persil 38 Surat Ukur Nomor 1926/Jati Rahayu/2009, Luas Tanah 200 m, Sertipikat terbit tanggal 12-01-2010, atas nama Arven Tjoeng;
      - b. Sertipikat Hak Milik No. 7616/Kelurahan Jati Rahayu/Kecamatan Pondok Gede Nib. 1026.12.01.06995, Letak Tanah Jalan Pasar Raya Kecapi 2 Rt. 007/Rw. 13, asal hak dari Konvensi Girik C Nomor Persil 38 Surat Ukur Nomor 1927/Jati Rahayu/2009, Luas Tanah 191 m, Sertipikat terbit tanggal 28-01-2010, atas nama Harni;

Bahwa Tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 45 ayat (1) huruf (b) menjelaskan mengenai peralihan hak atas tanah dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7614, Kelurahan Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Melati dahulu Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi atas nama Arven Tjoeng, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7616 Kelurahan Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Melati dahulu Pondok Gede atas nama Harni Marto Miharjo, hal tersebut dikarenakan Tergugat tidak melakukan pengecekan dan penyelidikan secara teliti dan saksama terhadap riwayat bidang tanah yang dimohonkan, mengingat bidang tanah yang dimohonkan Sertipikat Hak Milik kepada Tergugat tersebut



adalah milik Penggugat yang belum pernah dioperalkan haknya kepada siapapun;

Pelanggaran Tergugat terhadap PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 45 ayat (1) huruf (b), dikarenakan Tergugat telah tidak cermat dalam meneliti keabsahan data Yuridis serta riwayat bidang tanah (*vide* Pasal 3 ayat (2) huruf (a) PP No. 10 Tahun 1961), sehingga Tergugat telah merugikan Penggugat dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik tersebut;

1. Bahwa Tergugat juga telah melanggar Asas Material dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu mengenai Asas Kecermatan dan Ketelitian dalam memeriksa data yuridis atas Objek Tanah yang akan diterbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud, dalam hal ini merupakan pelanggaran atas Tergugat yang telah tidak cermat dan tidak teliti dalam memeriksa data-data yuridis mengenai kepemilikan serta riwayat atas tanah *a quo*, sehingga Penggugat telah sangat dirugikan atas diterbitkannya Surat Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat sebagaimana disebutkan diatas, mengingat Penggugat tidak dapat menikmati keuntungan atas tanahnya;
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan No. 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaannya, pembatalan haknya dapat dilakukan karena:
  - Cacat hukum administrasi dalam penerbitannya;
  - Karena melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
3. Bahwa atas uraian-uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka sangat beralasan Penggugat menuntut dan memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar membatalkan terbitnya kedua Sertipikat Hak Milik tersebut serta menghukum dan memerintahkan Tergugat agar mencoret kedua Sertipikat Hak Milik tersebut dari Daftar Buku Tanah;
4. Bahwa disamping itu mengingat adanya Surat Menteri Dalam Negeri No. 16 Tahun 1984 tentang hal-hal yang sedang diproses oleh Pengadilan, baik yang sudah atau belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Pemerintah/Pejabat setempat wajib mengambil sikap *status quo*;

Halaman 8 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013



5. Bahwa mengingat pula Surat Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara tanggal 29 Mei 1991 No. B.741/I/1991 Perihal: Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat hendaknya membantu kelancaran proses penyelesaian perkara gugatan dan melaksanakan Putusan atau Penetapan Pengadilan dengan sebaik-baiknya;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 7614, Kelurahan Jati Rahayu, atas nama Arven Tjoeng;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 7616, Kelurahan Jati Rahayu, atas nama Harni;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah atas Keputusan Tata Usaha yang di terbitkan oleh Tergugat berupa:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 7614, Kelurahan Jati Rahayu, atas nama Arven Tjoeng;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 7616, Kelurahan Jati Rahayu, atas nama Harni;
4. Memerintahkan Tergugat untuk memproses penerbitan Sertipikat hak atas tanah Penggugat seluas 965 m tercatat pada Letter C 614 Persil 38 kelas 26 yang dikenal Jalan Raya Pasar Kecapi 2, Kelurahan Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Raya Kecapi Pemecahannya;
  - Sebelah Selatan : Tanah Udju;
  - Sebelah Barat : Pecahannya;
  - Sebelah Timur : Tanah Yahyo dan Wartana;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;



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

**Eksepsi Tergugat :**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Pengugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Gugatan Penggugat telah lewat waktu:

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat baru melihat secara jelas dan melihat langsung adanya penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 7616/Jatirahayu dan Sertipikat Hak Milik No. 7614/Jatirahayu pada saat perbaikan gugatan tanggal 6-10-2011 merupakan suatu dalil yang sangat mengada-ada dan suatu dalil yang bohong karena faktanya Penggugat sudah tahu penerbitan kedua sertipikat tersebut jauh hari sebelum Penggugat mengajukan gugatan ini di mana Penggugat telah mengajukan pemblokiran terhadap kedua sertipikat tersebut sejak tanggal 4 Mei 2010 dimana dalam surat pemblokiran tersebut secara jelas telah menyebutkan nomor-nomor sertipikat yang akan dimohonkan pemblokiran. Bahwa dengan fakta tersebut Tergugat menyatakan bahwa gugatan ini telah melewati 90 hari sesuai dengan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 yang diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004, maka dari itu sudah sepatutnya jika gugatan Penggugat dinyatakan telah lewat waktu dan harus ditolak;

Berkenaan dengan hal tersebut di atas maka dengan ini Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

**Eksepsi Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi:**

**GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU/DALUWARSA;**

Bahwa Penggugat didalam dasar gugatan Penggugat, yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui dan melihat langsung objek sengketa buku tanah Hak Milik Nomor 7614 atas nama Tergugat II Intervensi dan buku tanah Hak Milik Nomor 7616 atas nama Tergugat III Intervensi saat gugatan perbaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara tertanggal 6 Oktober 2011, pernyataan ini jelas mengada-ada dan merupakan dalil penuh kebohongan, Penggugat sudah mengetahui penerbitan Sertifikat ini jauh hari sebelum gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini terbukti dari :



1. Bahwa Penggugat sudah mengetahui terbitnya kedua sertipikat dengan mengajukan blokir atas kedua sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 7616 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7614 pada tanggal 20 Mei 2010 dimana jangka waktu tanggal 20 Mei 2010 sampai dengan gugatan Penggugat ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaa Negara Bandung yaitu 1 (satu) tahun 5 (lima) bulan;
2. Bahwa Penggugat juga sudah mengetahui terbitnya kedua sertifikat tersebut pada tanggal 11 November 2010 sewaktu adanya perkara No. 949/Pdt.G/2010/PA.BKS dimana Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi masuk dalam perkara *Denden Verzet*, disaat pembuktian Tergugat II Intervensi dan Tergugsat III Intervensi menyertakan Sertifikat Hak Milik Nomor 7616 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 7614 sebagai alat bukti di persidangan Pengadilan Agama Bekasi, dari Jangka waktu 11 November 2011 sampai dengan 17 Oktober 2011 (gugatan Penggugat masuk ke PTUN) adalah lebih kurang 11 (sebelas) hari atau sekitar 330 (tiga ratus tiga puluh) hari;  
Gugatan Penggugat sudah melewati 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 yang diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004;

Bahwa Gugatan semacam ini jelas-jelas daluwarsa/lewat waktu, hal ini bertentangan dengan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 yang diubah dengan UU No .9 Tahun 2004 yang berbunyi:

*"Gugatan hanya dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya, atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";*

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, tanpa keragu-raguan sedikitpun, dapat dinyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan lewat waktu (daluarsa) sehingga gugatan seperti ini mengada-ada dan wajib ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 84/G/2011/PTUN-BDG. tanggal 12 April 2012 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi;

Halaman 11 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013



## DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa;
  - 1) Sertipikat Hak Milik No. 7614/Kel. Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Melati, luas 200 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 12-01-2010 atas nama Arven Tjoeng;
  - 2) Sertipikat Hak Milik No. 7616/Kel. Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Melati, luas 191 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 28-01-2010 atas nama Harni;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa;
  - 1) Sertipikat Hak Milik No. 7614/Kel. Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Melati, luas 200 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 12-01-2010 atas nama Arven Tjoeng;
  - 2) Sertipikat Hak Milik No. 7616/Kel. Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Melati, luas 200 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 28-01-2010 atas nama Harni;
4. Memerintahkan Tergugat untuk memproses penerbitan sertipikat hak atas tanah Penggugat seluas 965 M yang tercatat pada letter C 614 persil 38 kelas 26 yang dikenal Jalan Raya Pasar Kecapi 2, Kel. Jati Rahayu, Kec. Pondok Gede Kota Bekasi;
  - Sebelah Utara : Jl. Raya Kecapi Pemecahanya;
  - Sebelah Selatan : Tanah Udju;
  - Sebelah Barat : Pecahannya.;
  - Sebelah Timur : Tanah Yahyo dan Wartana.;
5. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan Nomor 170/B/2012/PT.TUN.JKT. tanggal 10 Desember 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi masing-masing pada tanggal 05 Februari 2013, kemudian terhadapnya oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Pemohon Kasasi I No. 271.32.75/600/IX/2011 tanggal 28 September 2011 dan Surat Kuasa Khusus Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III tanggal 08 Februari 2013, diajukan

Halaman 12 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013



permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 12 Februari 2013 dan 14 Februari 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 84/G/2011/ PTUN-BDG. jo No. 170/B/2012/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 masing-masing pada tanggal 26 Februari 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 27 Februari 2013 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan III, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung masing-masing pada tanggal 13 Maret 2013;

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

## ALASAN KASASI

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

### Alasan-alasan Pemohon Kasasi I:

#### DALAM EKSEPSI

A. *Judex Facti* Tidak Tepat dan Keliru Dalam Menerapkan Pasal 47, 50 dan 53 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004.

1. Bahwa Pemohon/Pembanding/Tergugat menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Pengugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa yang menjadi pokok dalam perselisihan (*Objectum Litis*) adalah *Hak Privat* seseorang yaitu tentang siapa yang berhak atas sebidang tanah yang menjadi objek perkara oleh karena itu perkara *a quo* harus diperiksa oleh Hakim biasa.
3. Bahwa dengan disahkannya Penggugat sebagai ahli waris sesuai Putusan Mahkamah Agung RI 286.K/AG/2008 tanggal 12 Januari 2011

Halaman 13 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013



jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 138/G/2006/PTA.Bdg tanggal 29 Januari 2007 jo Putusan No. 461/Pdt.G/2005/PA.Bks tanggal 9 Februari 2005, maka sebagai tindak lanjutnya harus, mengajukan gugatan kepemilikan kepada Pengadilan Negeri, maka *Fundamentum Petendi* terletak dilapangan Hukum Privat (Hak Privat) bukan Hukum Publik dengan demikian pengujian kebenaran siapa sebenarnya selaku pemilik tanah yang sah atas objek perkara hanya dapat dilakukan dengan pengujian pembuktian di Peradilan Umum bukan di Peradilan Tata Usaha Negara.

4. Pernyataan tersebut di atas diperkuat dan dipertegas dengan Yurisprudensi MARI Nomor 151 K/TUN/2004 tanggal 11 September 2007 menyatakan:

"..... terlepas dari alasan Kasasi, *Judex Facti* salah dalam penerapan hukum yaitu bahwa dalam perkara Tata Usaha Negara ini terdapat masalah kepemilikan, oleh karenanya haruslah terlebih dahulu diselesaikan secara perdata siapa yang berhak atas tanah tersebut. Hal ini bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan Wewenang Peradilan Umum".

- B. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* tidak tepat dalam menerapkan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004.

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 43 sampai dengan 46 yang intinya menyatakan gugatan Termohon/Terbanding/Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 adalah tidak tepat hal tersebut didasarkan karena pertimbangan *Judex Facti* hanya semata-mata membaca bahwa gugatan saja yang mengaku baru melihat tanggal 6 Oktober 2011, akan tetapi tidak mengkaji dan menilai jawaban Tergugat/Pembading selaku pihak yang telah menerbitkan sengketa *a quo* dan yang mengetahui duduk permasalahan sebenarnya.
2. Bahwa pernyataan Termohon/Terbanding I/Penggugat yang menyatakan bahwa baru mengetahui sengketa *a quo* ketika saat pemeriksaan persiapan, tidaklah masuk akal, bagaimana seseorang mengajukan gugatan tetapi tidak mengetahui apa yang digugat, merupakan pernyataan kebohongan belaka karena ketika terjadi sengketa atas tanah



tanah *a quo* di Pengadilan Agama telah mengetahui permasalahan yang terjadi dan melampaui batas 90 hari dan sudah selayaknya tidak diterima.

3. Bahwa seharusnya *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak semata-mata hanya berpedoman pada Keputusan Terikat (*gebonden beschiking*) yaitu keputusan yang hanya diukur dengan Peraturan Perundang-undangan (hukum tertulis) akan tetapi juga berpedoman pada Keputusan Beban (*vrije beschiking*) yaitu harus diukur juga dengan hukum tak tertulis atau menggunakan logika Hukum dan nurani hati yang terdapat dalam diri *Judex Facti*.

Maka: berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, dengan ini Pemohon/Pembanding/Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menerima eksepsi Pemohon/Pembanding/Tergugat dengan menyatakan, gugatan telah lewat waktu dan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang mengadili Perkara ini dan menolak gugatan Termohon/Terbanding/Penggugat atau gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

**Alasan-alasan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III:**

**I. TENGGANG WAKTU**

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam penerapan hukum dan atau melanggar hukum yang berlaku, sebab Pemohon II Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi dan Pemohon III Kasasi dahulu Pembanding III/Tergugat III Intervensi, telah tegas menyatakan bahwa sebagaimana yang berlaku dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 yang diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 poin V sub 3;

Bahwa gugatan semacam ini jelas-jelas telah daluwarsa/lewat waktu, hal ini bertentangan dengan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 yang diubah menjadi UU No. 9 Tahun 2004 yang berbunyi :

“Gugatan hanya dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.

SEMA RI NO. 2 TAHUN 1991 POIN V SUB 3 :



“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut”.

2. Bahwa sangat jelas dan nyata, Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat mendatangi BPN Bekasi dan Mengajukan Surat Pemblokiran melalui Kuasa Hukum Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tertanggal Jakarta, 04 Mei 2010 yang ditunjukkan Kepada Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi di Bekasi dengan tujuan untuk memblokir Sertifikat Hak Milik No. 7614/Kel. Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Melati, Luas 200 M2, Terbit tanggal 12-01-2010 atas nama Arven Tjoeng dan Sertifikat Hak Milik No. 7616/Kel. Jati Rahayu, Kecamatan Pondok Melati, Luas 191 M2, Terbit tanggal 28-01-2010 atas nama Harni, jadi jelas dan nyata kalau Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat jauh hari sebelum mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sudah mengetahuinya jadi bukan ketika melakukan perbaikan gugatan;
3. Bahwa di dalam perkara No. 949/Pdt.G/2010/PA.Bks, tertanggal 11 November 2011, Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat jelas dan nyata telah mengetahui tentang terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 7616 atas nama Arven Tjoeng dan Sertifikat Hak Milik No.7616 atas nama Harni, jadi jelas bahwa Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat telah berbohong dihadapan persidangan yang menyatakan dalam gugatannya bahwa Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat baru mengetahui ketika melakukan perubahan gugatan. Sementara Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat telah mengetahui Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 7614 atas nama Arven Tjoeng dan Sertifikat Hak Milik No. 7616 atas nama Harni, jadi jelas bukan pada saat perbaikan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat Intervensi II dan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding III/Tergugat III Intervensi;
4. Bahwa ketika mengajukan gugatan, dari siapa, dari mana Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tahu atau mendapat Sertifikat Para Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi dan Pemohon Kasasi III dahulu Pembanding III/Tergugat III Intervensi, sedangkan secara nyata sistimatis persidangan menurut hukum acara

Halaman 16 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013



adalah pada saat acara pembuktianlah baru sertifikat asli dan copy dapat diperlihatkan;

5. Bahwa dalam salinan putusan/penetapan di hal. 4 tentang duduknya sengketa Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, tertanggal 15 Agustus 2011 yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 15 Agustus 2011 dengan Register Perkara Nomor 84/G/2011/PTUN-BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 17 Oktober 2011 sementara pada hal. 5 poin 2 menguraikan bahwa kedua objek sengketa Penggugat baru mengetahui dan melihat langsung objek sengketa buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7616 atas nama Harni dan buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7614 atas nama Arven Tjong saat gugatan perbaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara tertanggal 6 Oktober 2011;
6. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam merekonstruksikan fakta hukum yang sebenarnya, karena tidak seksama dalam menilai dan mempertimbangkan semua fakta hukum di persidangan, telah nyata dan jelas bahwa gugatan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dalam Tingkat Pertama tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), sebab apa yang telah diuraikan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dalam gugatannya di tingkat pertama sangat jelas dan terang terlihat secara hukum bahwasanya seluruh dalil-dalil yang diuraikan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dalam Positanya tidak sesuai dan tidak ada korelasi/hubungannya dengan tuntutan (*Petitum*);

## II. TENTANG JUAL BELI

Bahwa menurut Pasal 26 UU Pokok Agraria *juncto* Pasal 19 PP No. 10/1961 beralihnya hak atas tanah dalam jual beli terjadi pada saat Pihak Penjual dan Pembeli menandatangani Akta Jual Beli di muka PPAT;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26-09-2008 No. 3137/K/PM/2008 atas nama Arven Tjoeng dari PPAT: Drs. Karto berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 25-08-2005 Nomor 640-1567 dan Akta Jual Beli tanggal 14-11-2008 No. 3240/K/PM/2008 atas nama Harni dari PPAT Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Drs. Karto berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 25-08-2005 Nomor 640-1567, kedua bidang tanah yang terletak di Jalan Kecapi Raya, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi (Sertipikat-sertipikat Hak Milik No. 7614/Jatirahayu atas nama Arven Tjoeng dan Sertifikat Hak Milik No. 7616/Jatirahayu atas nama Harni) telah dijual oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat kepada Pemohon Kasasi III dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi dan Pemohon Kasasi III dahulu Pembanding III/Tergugat III Intervensi, sehingga menurut Pasal 26 UUPA No. 5/1960 *juncto* Pasal 19 PP No. 10/1961 hak atas kedua tanah tersebut di atas sudah beralih pada tanggal 28 Januari 2010 atas nama Harni dan 12 Januari 2010 atas nama Arven Tjoeng dan mulai sejak saat itu pula Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi dan Pemohon Kasasi III dahulu Pembanding III/Tergugat III Intervensi sebagai pemilik yang sah.

1. Bahwa menurut Yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung perihal balik nama itu merupakan ketentuan administrasi belaka, sehingga jual beli kedua bidang tanah yang terletak di Jalan Kecapi Raya, Kec. Pondok Gede, Bekasi tersebut sudah sah dilakukan pada tanggal 28 Januari 2010 atas nama Harni Pemohon Kasasi III dahulu Terbanding II/Tergugat III Intervensi dan 12 Januari 2010 atas nama Arven Tjoeng Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi sudah menjadi pemilik tanah yang dipersengketakan sebelum Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;
2. Bahwa adalah merupakan azas hukum bahwa pembeli yang beritikad baik harus di lindungi, dimana Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi dan Pemohon Kasasi III dahulu Pembanding III/Tergugat III Intervensi berkedudukan sebagai pembeli yang beritikad baik, maka terhadapnya kini harus di lindungi;
3. Bahwa Bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi (Bukti T II Inter-20) sampai dengan (Bukti T II Inter-22) membuktikan adanya Surat Akte Jual Beli (AJB) No. 3137/ K/PM/2008; Surat Pengumuman Data Fisik dan Yuridis Nomor 630.1902.26.2009; serta Sertifikat Tanah No. BE 453772 atas nama Pemohon II Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II Intervensi;

Halaman 18 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013



4. Bahwa bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi III dahulu Pemanding III/Tergugat III Intervensi (Bukti T III Inter-1) sampai dengan (Bukti T III Inter-4) membuktikan adanya Surat Akte Jual Beli (AJB) No. 3240/K/PM/2008 tanggal 14 November 2008; Surat Pengumuman Data Fisik dan Yuridis Nomor 630.1951.26.2009 tanggal 07 November 2009; Setifikat Tanah tanggal 28/01/2010 No. B 453775; serta Sertifikat Tanah No. B 453775 atas nama Pemohon Kasasi III dahulu Pemanding II/Tergugat III Intervensi;
5. Bahwa Bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi III dahulu Pemanding III/Tergugat III Intervensi (Bukti T III Inter-17) sampai dengan (Bukti T III Inter-21) membuktikan adanya Tanda Terima Uang Pembelian Tanah yang diberikan oleh Bpk. Soeparman kepada para ahli waris (Aah Bahriah, Iis Marliah, Anis Binti Bian serta Edy Sudiono) sebagai Hasil Penjualan dari Tanah Warisan yang dibeli dari Pemohon Kasasi II dahulu Pemanding II/Tergugat II Intervensi dan Pemohon Kasasi III dahulu Pemanding III/Tergugat III Intervensi;
6. Bahwa Bukti Pemohon Kasasi III dahulu Pemanding III/Tergugat III Intervensi (Bukti T.III Inter-9) sampai dengan (Bukti T.III Inter-11) membuktikan, bahwa adanya surat pernyataan dari Ahli Waris Asmat Bin Bian yang meminta kepada Bpk. Soeparman untuk mengurus, menguasai serta menyimpan Harta Peninggalan Asmat Bin Bian dan juga Bian Bin Akur dengan persetujuan dari Pemberi Kuasa;
7. Bahwa alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi II dahulu Pemanding/Tergugat II Intervensi dibenarkan oleh Saksi Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat yang bernama Sinan Bin Djibin CS dan Fredy Bin Tanudiharjo Sudiono CS dalam keterangannya yang menyatakan benar menitipkan Girik C : 614 Persil 38 klas 28 atas nama H. Asmat Bian kepada Bpk. Soeparman tanggal 29 Agustus 2006 sampai sekarang dan apabila dipindah tangankan dan perlu ada persetujuan dari Para Pihak Ahli Waris Bian Bin Akur yang menitipkan Girik tersebut. Oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat juga dibenarkan oleh saksi Penggugat, maka cukup beralasan bahwa gugatan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tidak terbukti dan oleh karena itu Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidak menerima Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat gugatan Penggugat;



8. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang ada dalam persidangan seperti di dalam perkara No. 949/ Pdt.G/2010/PA.Bks, dan dalam Eksepsi dan Jawaban Terbantah sekarang Termohon dahulu Terbanding/Penggugat pada halaman 3 poin 5 menyebutkan :

Bahwa Terbantah menolak dengan tegas dalil-dalil Pembantah pada poin 2 bantahannya, karena telah terbukti proses jual belinya mengandung cacat hukum dan tidak sah, maka secara hukum juga, permohonan Sertifikat dari Pembantah adalah mengandung cacat hukum dan tidak sah, sehingga terbitnya sertifikat atas nama Arven Tjoeng (Pembantah) adalah cacat hukum;

Artinya berdasarkan dalil bukti tersebut secara hukum tidak dapat terbantah lagi, bahwa sesungguhnya Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara No. 84/G/2011/PTUN-BDG telah mengetahui kepentingan haknya terganggu sebelum gugatan itu sendiri didaftar atau paling tidak saat gugatan itu sendiri didaftar di Pengadilan Agama dalam Perkara No. 949/Pdt.G/2010/PA.Bks, yaitu pada tanggal 2 September 2010 (399 hari) bukan pada saat gugatan perbaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara tertanggal 6 Oktober 2011;

### III. TERMOHON KASASI BUKAN AHLI WARIS

1. Bahwa Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat mendalilkan dirinya sebagai ahli waris pengganti Bian Bin Akur berdasarkan Keterangan ahli waris. Dalil Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tersebut tidak benar bahwa Totih Bin Asmat bukanlah yang sebenarnya akan tetapi Totih adalah anak dari pada Tohir sesuai dengan perkara yang telah diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan No. Perkara 1454/B/2011/PN.Jkt.Tim. dimana Jaksa Penuntut Umum telah membacakan tuntutananya pada tanggal 12 Desember 2012 dengan ancaman hukuman 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan dan saat ini memasuki acaraputusan;
2. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Ahli Waris Bian Bin Akur, maka Para Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat juga tidak berhak atas barang-barang peninggalannya, yang didalilkan oleh Termohon Kasasi



dahulu Terbanding/Penggugat berupa bidang tanah yang terletak di Jalan Kecapi Raya, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi;

3. Bahwa demikian pula Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tidak berhak mempermasalahkan mengenai sertifikat-sertifikat tanah yang telah diterbitkan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi) baik yang tertulis atas nama Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding II /Tergugat II Intervensi maupun Pemohon Kasasi III dahulu Pembanding III/Tergugat III Intervensi;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* diterbitkan bertentangan dengan pelaksanaan putusan Pengadilan Agama berkekuatan hukum tetap (*vide* Pasal 1 angka 12 PMA/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 jo Pasal 1 angka 14 PMA/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999). Oleh karenanya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa harus dibatalkan;

Bahwa alasan-alasan kasasi ini tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang 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 oleh Para Pemohon Kasasi I: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi II: ARVEN TJOENG, Pemohon Kasasi III: HARNI tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, Pemohon Kasasi II: ARVEN TJOENG dan Pemohon Kasasi III: HARNI tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 17 Oktober 2013, oleh Dr. H. Supandi, SH.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH.,MS. dan Dr. Irfan Fachruddin, SH.,CN., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Rafmiwan Murianeti, SH.,MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ttd/Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH.,MS.

Ketua Majelis,

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

Halaman 22 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd/Dr. Irfan Fachruddin, SH.,CN.

Panitera Pengganti,

Ttd/Rafmiwan Murianeti, SH.,MH.

Biaya-biaya :

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.

NIP. 220000754

Halaman 23 dari 22 halaman. Putusan Nomor 254 K/TUN/2013

**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)