



**PUTUSAN**

**Nomor 244 K/TUN/2016**

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

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

**Ny. SUMARNI SUUDI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Sangkuriang Nomor 38, RT 03 RW 13, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **KRISHNA WARDANA, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat & Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Kalijati Indah Nomor 36, Antapani, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2016;

**Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;**  
melawan:

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, tempat kedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 (By Pass), Kota Bandung;

**II. RUDY SOEGIHARTO DJOJONEGORO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Haruman Nomor 2, Kota Bandung, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. **IMAN NURHAEMAN, S.H.**;
2. **ECEP NOVELIA, S.H.**;
3. **AHMAD DODI BUDIYANTO, S.H.**;
4. **TRI LAKSONO, S.H.**;

Kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada "Law Office Iman Nurhaeman S.H. & Associates", beralamat di Hotel Lodaya, Jalan Lodaya Nomor 81 – 83, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2016;

**Termohon Kasasi I, II dahulu Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Objek Gugatan adalah Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra tanggal Peralihan 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014, tanggal 18 September 2014, luas 358 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro;

Dasar-dasar dan alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan ini, adalah sebagai berikut:

Dasar-dasar Gugatan:

1. Gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu menurut undang-undang; Keputusan Tergugat untuk melakukan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra tanggal peralihan 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014, tanggal 18 September 2014, luas 358 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro. Penggugat ketahui setelah Penggugat memperoleh Surat dari Tergugat Nomor : 233/7.32.73/II/2015 tanggal 5 Februari 2015 Perihal : Pemberitahuan Pencatatan Blokir Hak Milik Nomor 4154/Cijagra dan Gugatan Tata Usaha Negara ini Penggugat ajukan serta telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 25 Maret 2015, sehingga gugatan yang Penggugat ajukan tersebut masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan oleh dan dalam Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Objek Gugatan telah memenuhi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
  1. Merupakan perbuatan/tindakan (*beschikking*) berupa Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra tanggal peralihan 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014, tanggal 18



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2014, luas 358 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro;

2. Dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa keputusan yang menjadi objek gugatan dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur oleh Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian, Tergugat adalah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara dan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra, peralihan tanggal 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014, tanggal 18 September 2014, luas 358 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara-*Beschikking*;

3. Bahwa objek gugatan bersifat Konkrit, Individual dan Final;

Konkrit:

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek dalam sengketa Tata Usaha Negara ini berwujud, tertentu atau dapat ditentukan yaitu berupa pengalihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra, Peralihan tanggal 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014, tanggal 18 September 2014, luas 358 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro;

Individual:

Keputusan Tata Usaha Negara berupa pengalihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra, Peralihan tanggal 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014, tanggal 18 September 2014, menjadi atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro, adalah merugikan Ibu Sumarni Suudi yaitu Penggugat sekarang;

Final:

Keputusan Tata Usaha Negara berupa tindakan/perbuatan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra peralihan tanggal 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014, tanggal 18 September 2014, luas 358 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro adalah merupakan tindakan/perbuatan Tergugat yang sudah definitif dan tidak memerlukan persetujuan atasan atau instansi lain;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Objek Gugatan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) butir (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;  
Perbuatan/tindakan Tergugat berupa Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra, Peralihan tanggal 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014, tanggal 18 September 2014, luas 538 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro dilakukan tanpa didasari oleh adanya transaksi yang dilakukan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Dengan demikian Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara melakukan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra, peralihan tanggal 2 April 2015, Surat Ukur Nomor 43/Cijagra/2014, tanggal 18 September 2014, luas 358 M<sup>2</sup> pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro, dengan sewenang-wenang;
5. Keputusan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi dan merugikan Penggugat, dimana Penggugat telah kehilangan kekuasaan atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, sedangkan hingga saat ini Penggugat masih tercatat sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra. Bahwa Penggugat hingga saat ini masih berpindah-pindah tempat tinggal, sehingga sangat memerlukan tempat tinggal yang tetap;

## Alasan-alasan Gugatan terurai sebagai berikut:

1. Bermula dari terjadinya kesepakatan bersyarat secara lisan jual beli rumah Jalan Buah Batu 266 Bandung antara Drs. Suudi Gafoer/suami Penggugat/Penggugat dengan Marijani Muliati pada tanggal 5 September 1993 dengan harga Rp 360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah), namun belum diikuti dengan penyerahan secara hukum, karena, kesepakatan bersyarat secara lisan rencana jual rumah rumah tersebut belum dilakukan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena rumah tersebut adalah rumah yang masih dalam masa cicilan kepada Negara/Bina Cipta Karya, oleh Drs Suudi Gafoer. Dengan kata lain rumah tersebut belum milik Suudi Gafoer dan masih milik Negara, apalagi dengan tulisan tangannya sendiri dan ditandatangani sendiri pada tanggal 26 September 2009 Marijani Mulyati menyatakan belum melunasi harga rumah tersebut;
2. Bahwa dengan demikian pihak Marijani Muliati secara hukum bukanlah pemilik atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266,

Halaman 4 dari 16 halaman. Putusan Nomor 244 K/TUN/2016

### 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

Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung tersebut, mengingat secara hukum untuk terjadinya penyerahan hak milik atas benda-benda tidak bergerak dalam hal ini berupa tanah dan bangunan terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong tersebut, diperlukan dan harus adanya "*Acte van transport*";

2.1. Dalam konsideran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Diktum ke-4 jo. Pasal 19 telah mencabut buku II KUHPerdata, "*mengenai transaksi atau perjanjian ataupun namanya dimaksud untuk memindahkan kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yakni akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang;*"

2.2. Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya 'Hukum Perjanjian', Cetakan ke-21, Intermassa, Jakarta, 2005 menjelaskan bahwa "*untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda tidak bergerak diperlukan suatu akta transport yang merupakan suatu akta bilateral yang harus diselenggarakan oleh kedua belah pihak dan karena itu tidak mungkin diganti oleh suatu Vonis atau Putusan Hakim, selain bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata, disana-sini oleh undang-undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa perjanjian atas ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak menuruti bentuk dan tata cara yang dimaksud oleh undang-undang, kecuali alasan Acontario sebagaimana diatur dalam Pasal 1171 ayat (3) KUHPerdata menjadi hipotik;*"

2.3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Ketentuan Pasal 42 jo. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 02 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 "*Pembayaran Pajak BPHTB (pembeli) dibayarkan sejak dibuat dan ditanda tangannya Akta Jual Beli*" Jo Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 menegaskan bahwa "*Penghasilan dari Peralihan hak atas tanah dan atau bangunan (Penjual) dibayarkan sejak dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli;*"

2.4. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan Atas Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 menegaskan pada

Halaman 5 dari 16 halaman. Putusan Nomor 244 K/TUN/2016

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





pokoknya bahwa *“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris wajib melaporkan tentang perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) meliputi harga transaksi dan nilai pasar, pihak yang mengalihkan dan memperoleh hak, serta tanggal dan jumlah setoran.”* jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 95 bahwa *“Akta tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan dasar peralihan hak dalam pendaftaran tanah”*. Setelah sepakatnya antara Penjual dan Pembeli, terlebih dahulu dibayar Pajak PPh dan BPHTB yang dibuktikan dengan terbitnya SSB yang telah dibayarkan ke Bank Jabar, PPAT mengecek kebenaran dan kelengkapan tersebut, lalu membuat akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak, dan menyerahkan laporannya kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah;

2.5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 7 telah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah jo. Pasal 23, Pasal 26 dan Pasal 27 yang menegaskan pada pokoknya bahwa *“peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar oleh Badan Pertanahan Nasional apabila dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”* PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat PPAT, yang menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Jika dalam jual beli *“dipaksakan”* oleh pejabat yang tidak berwenang sebagaimana dimaksudkan dalam peraturan perundang-undangan, akan menimbulkan permasalahan baru atas keabsahan besluit (Keputusan Tata Usaha Negara) dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta. Dalam terjadi sengketa dasar Hakim dalam pertimbangan maupun keputusannya didasarkan pada peraturan perundang-undangan;

Dengan demikian Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (sesuai dengan Undang-Undang RI Nomor 28



Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme Pasal 53 ayat (2) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Kemudian hanya berdasarkan amar butir 4 (empat) Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung Nomor 318/Pdt.G/2012/PN.Bdg., tanggal 15 April 2013 yang berbunyi *"Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan dan atau menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266, Bandung sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku menjadi hak milik atas nama Penggugat", Tergugat telah melakukan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra, tanggal peralihan 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014 tanggal 18 September 2014, luas 358 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro. Sedangkan Putusan tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Reg. Nomor 317Pdt/2012/PT.Bdg., tanggal 26 September 2014 berdasarkan Pertimbangan 'Menimbang oleh karena untuk memerintahkan Turut Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk melakukan suatu tindakan hukum adalah bukan kewenangan dari Peradilan Umum, melainkan adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara' dan pertimbangan yang menyatakan oleh karena hal tersebut adalah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung selaku Turut Tergugat dalam perkara ini hanya dihukum untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;"*
4. Bahwa dengan demikian peralihan yang dilakukan Tergugat dengan melanggar ketentuan-ketentuan peralihan, yang mensyaratkan dan harus dilengkapi dengan:
  - 4.1. Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - 4.2. Kartu Tanda Penduduk;
  - 4.3. Daftar Keterangan Objek Pajak dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang;
  - 4.4. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;



Dan seandainya pun peralihan tersebut dapat dilakukan berdasarkan suatu putusan pengadilan, maka terhadap putusan tersebut terlebih dahulu harus diajukan Eksekusinya kepada Pengadilan Negeri yang memutus perkara di tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, yang pada pelaksanaannya didahului oleh dilaksanakannya teguran-teguran - *aan maaning* - terhadap pihak Termohon Eksekusi; Telah ternyata Putusan tersebut belum pernah dieksekusi sesuai dengan Pasal 180 H.I.R, karena hingga saat ini tidak pernah ada teguran-teguran dari Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung;

Perlu dikemukakan bahwa tidak semua putusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti harus dijalankan, karena yang perlu dilaksanakan hanyalah putusan-putusan yang bersifat *condemnatoir*, yaitu yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan. (lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 6 Februari 1975" Nomor 951 K/Slip/1974 termuat dalam "Dian Yustisia" Pengadilan Tinggi Bandung 1978 halaman 378-382. Putusan dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memutus perkara tersebut. Pelaksanaan dimulai dengan menegur pihak yang kalah untuk dalam delapan hari memenuhi putusan tersebut dengan suka rela. Jika pihak yang dikalahkan itu tidak mau melaksanakan putusan itu dengan suka rela, maka baru pelaksanaan sesungguhnya dimulai;

5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dalam ketentuan Pasal 50 dan Pasal 54 menegaskan pada pokoknya bahwa "*Badan Pertanahan Nasional dapat menolak untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah dan atau dalam pelaksanaan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ada pengecualiannya yaitu putusan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;*"
6. Karena Perbuatan Tergugat yang melakukan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra dengan tanggal peralihan 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra tanggal 18 September 2014, luas 358 M<sup>2</sup>, Pemegang terakhir tercatat atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro yang sedemikian, telah mengakibatkan Penggugat yang sangat memerlukan tempat tinggal yang tetap dan permanen, kehilangan hak dan kekuasaannya atas tanah dan bangunan terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hingga saat ini Penggugat, yang masih memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Cijagra, harus berpindah-pindah tempat tinggal;

Berdasarkan hal-hal telah cukup beralasan dan berdasar bagi Penggugat untuk menuntut agar perbuatan/tindakan Tergugat melakukan Peralihan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Cijagra tanggal 18 Desember 2014 dengan tanggal peralihan 18 Desember 2014, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra luas 358 M<sup>2</sup> dengan pemegang terakhir tercatat atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro, dinyatakan batal atau tidak sah;

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 Keputusan Tergugat berupa peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra, tanggal 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014 luas 358 M<sup>2</sup> tanggal 18 September 2014, Pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Peralihan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kel. Cijagra, tanggal peralihan 2 April 2015, Surat Ukur Pengganti Nomor 43/Cijagra/2014 tanggal 18 September 2014, luas 358 M<sup>2</sup>, pemegang terakhir atas nama Rudy Soegiharto Djojonegoro, tersebut di atas;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

## Tergugat:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat;
2. Tentang Kualitas Penggugat (*Onbevoeg*);  
Bahwa, objek gugatan Penggugat adalah peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kelurahan Cijagra menjadi atas nama Rudy Soegiharto, yang mana sebelum terjadi peralihan hak kepada Rudy Soegiharto Djojonegoro, tanah tersebut adalah milik Marijani Muliati yang diperoleh berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15-4-2013 Nomor 318/Pdt/2012/PN.Bdg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26-9-2013 Nomor 317/Pdt/2013/PT.Bdg yang telah mempunyai

## 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)



kekuatan hukum tetap antara Marijani Muliati sebagai Penggugat melawan Sumarni Suudi sebagai Tergugat (*in casu* Penggugat) yang amar putusannya antara lain menyatakan sah jual beli antara Penggugat (Marijani Muliati) dengan Tergugat (Sumarni Suudi) atas sebidang tanah dan rumah milik Tergugat (Sumarni Suudi) yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266, Bandung;

Bahwa, pelaksanaan putusan pengadilan dimaksud telah ditindaklanjuti dengan pencatatan peralihan hak pada sertifikat dan buku tanah Hak Milik Nomor 4154/Kelurahan Cijagra atas nama permohonan Marijani Muliati, sehingga tanggal 18-12-2014, tanah tersebut telah beralih haknya kepada Marijani Muliati yang selanjutnya telah beralih lagi berdasarkan jual beli kepada Rudy Soegiharto Djojonegoro yang secara lengkap akan kami jelaskan pada jawaban dalam pokok perkara;

Bahwa, kesepakatan jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 Bandung antara Sumarni Suudi dengan Marijani Muliati tanggal 5-9-1993 telah dinyatakan sah jual belinya berdasarkan putusan pengadilan dimaksud. Dengan demikian maka sudah jelas Penggugat tidak mempunyai kualitas lagi untuk mengajukan gugatan karena tanah tersebut telah dijual kepada pihak lain (Marijani Muliati) dan telah dijual lagi kepada pihak lain (Rudy Soegiharto Djojonegoro), sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas lagi untuk mengajukan gugatan dan sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Objek sengketa tidak termasuk objek Tata Usaha Negara;

Bahwa proses peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 4154/Kelurahan Cijagra, terbit tanggal 8-5-1009, Surat Ukur tanggal 24-4-2009 Nomor 00015/2000 yang telah diganti menjadi Surat Ukur tanggal 18-9-2009 seluas 358 M<sup>2</sup>, dari Ny. Sumarni Suudi kepada Marijani Muliati terjadi sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15-4-2013 Nomor 318/Pdt/G/2012/PN.Bdg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26-9-2013 Nomor 317/Pdt/2013/PT.Bdg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap antara Marijani Muliati sebagai Penggugat melawan Sumarni Suudi sebagai Tergugat (*in casu* Penggugat) yang amar putusannya antara lain menyatakan sah jual beli antara Penggugat (Marijani Muliati) dengan Tergugat (Sumarni Suudi) atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah dan rumah milik Tergugat (Sumarni Suudi) yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266, Bandung;

Bahwa, sebagaimana diatur pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

## Pasal 2:

- 1) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- 2) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- 3) Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- 4) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Acara Pidana atau peraturan-peraturan lain yang bersifat hukum pidana;
- 5) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) Keputusan Tata Usaha Negara mengenai Tata Usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;
- 7) Keputusan Panitia Pemilihan baik di Pusat maupun di Daerah mengenai hasil pemilihan umum;

Bahwa, berdasarkan uraian di atas maka sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa *a quo* untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## Tergugat II Intervensi:

1. Bahwa kami menolak segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya kecuali secara tegas-tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kapasitas sebagai Penggugat dikarenakan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan objek tanah yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266, Bandung. Dikarenakan berkaitan dengan sengketa keperdataan atau hak kepemilikan antara Marijani Muliati dengan Sumarni Suudi (Penggugat dalam perkara Pengadilan Tata Usaha Negara). Gugatan Marijani Muliati telah dikabulkan sebagai Penggugat maka status hak kepemilikan objek tanah yang terletak di Jalan Buah Batu Nomor 266 telah beralih dari Sumarni Suudi kepada Marijani Muliati. Maka hak kepemilikan Sumarni



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suudi telah berakhir dan hubungan hukum hak kepemilikannya atas objek tanah dan rumah dimaksud telah berakhir pula. Hal ini berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu dalam amar Putusannya Pengadilan Negeri Bandung Nomor 318/Pdt/G/2012/PN.Bdg, diputus dalam musyawarah Majelis Hakim pada tanggal 15 April 2013 dan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 17 April 2013, yaitu sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 35/G/2015/PTUN-BDG. Tanggal 10 Agustus 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat perihal objek sengketa tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 330.000 (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 292/B/2015/PT.TUN.JKT. Tanggal 21 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 19 Januari 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 1 Februari 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 35/G/2015/PTUN-BDG Jo. Nomor 292/B/2015/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 tersebut pada tanggal 11 Februari 2016;

Bahwa setelah itu Termohon Kasasi I, II yang masing-masing pada tanggal 15 Februari 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, oleh Termohon Kasasi II diajukan Jawaban Memori Kasasi

Halaman 12 dari 16 halaman. Putusan Nomor 244 K/TUN/2016

#### 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)



yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Maret 2016, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan jawaban memori kasasi sebagaimana Surat Keterangan Tidak/Belum Mengajukan Kontra Memori Kasasi Nomor 35/G/2015/PTUN-BDG tanggal 13 April 2015

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 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 dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

##### **I. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Penerapan Hukum;**

1. Terhadap putusannya tersebut, *Judex Facti* telah mendasarkan pertimbangannya hanya pada pendapatnya bahwa '*ternyata tidak ada bukti baru atau hal-hal baru yang dapat dipertimbangkan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung*' dan kemudian berkesimpulan 'dengan demikian pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut dinilai telah tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutus sengketa ini pada tingkat banding' – pertimbangan halaman halaman 4 (empat) alinea terakhir – halaman 5 (lima);

##### Padahal:

- 1.1. Ada atau tidak adanya bukti serta hal baru bukan lah dasar yang tepat untuk menguatkan suatu putusan Pengadilan di tingkat bawah, padahal pula *Judex Facti* pun telah keliru dengan mendasarkan pertimbangannya bahwa objek sengketa bukan lah objek Tata Usaha Negara pada ketentuan pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;





1.2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, pada BAB VII tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Bagian kesatu Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan Paragraf I tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan, pasal 55 menentukan:

*“(1) Tindakan untuk melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat berupa:*

- a. Pelaksanaan seluruh amar putusan;*
- b. Pelaksanaan sebagian amar putusan;*
- c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan;*

Sedangkan bukti bertanda P-10 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Reg. Nomor 317/Pdt/2011/PT.Bdg., tanggal 26 September 2013, merupakan putusan yang *Non Executable*; Artinya, sebenarnya terdapat pelanggaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tersebut;

2. Berati *Judex Facti* pun telah memberikan Pertimbangan Yang Kurang Cukup – *Onvoldoende Gemotiveerd*, karena tidak meneliti dan memeriksa berkas perkara dengan teliti, karena bila melihat pada bukti bertanda P-10 tersebut, maka objek sengketa jelas harus dipertimbangkan sebagai dan merupakan objek Tata Usaha Negara;

## **II. *Judex Facti* Telah Melanggar Hukum Acara;**

Bahwa dalam hal pengambilalihan segala Pertimbangan dan Putusan Peradilan Tingkat Pertama yang dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ataupun pembatalan Putusan oleh Peradilan Tingkat Banding dalam hal ini adalah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, maka *Judex Facti* harus memberikan Pertimbangan Hukum sendiri dan tidak lah cukup dengan hanya menyatakan bahwa Pertimbangan dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah tepat dan benar, terlebih hanya berdasarkan adanya fakta *‘tidak ada bukti atau hal baru’* sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* yang terkutip di atas;

Padahal:



Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sendiri sebagai Peradilan Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan pada pokoknya bahwa perbuatan Tergugat adalah dalam rangka melaksanakan isi amar putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 317/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 26 September 2013, tidak meneliti bahwa Putusan Pengadilan Tinggi tersebut hanya menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini - dalam hal ini Turut Tergugat dalam Perkara Perdata di atas adalah Tergugat/Terbanding semula dan sekarang Termohon Kasasi;

Dengan demikian, patutlah dipersoalkan, apakah *Judex Facti* telah meneliti dan mempelajari dengan seksama seluruh berkas perkara, mengingat Putusan Perkara Perdata pada Tingkat Banding merupakan putusan yang *Non Executable* karena hanya bersifat *declaratoir* sehingga harus disimpulkan, bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak meneliti dan mempelajari dengan seksama seluruh berkas perkara, dan ini jelas merupakan pelanggaran terhadap Hukum Acara;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan bahwa objek sengketa bukan merupakan keputusan tata usaha negara yang menjadi wewenang peradilan tata usaha negara, karena diterbitkan berdasarkan putusan badan peradilan (perdata), yang tidak bisa dinilai atau diuji kembali oleh peradilan tata usaha negara;

Bahwa disamping itu alasan-alasan kasasi tersebut 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 sebagaimana yang 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, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: Ny. SUMARNI SUUDI tersebut harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Ny. SUMARNI SUUDI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 19 Juli 2016 oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., 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 Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./Is Sudaryono, S.H., M.H.

ttd./Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN.

Ketua Majelis,

ttd./ H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Agus Budi Susilo, S.H., M.H.

### Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI  
atas nama Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP. : 19540827 198303 1 002

Halaman 16 dari 16 halaman. Putusan Nomor 244 K/TUN/2016