



**PUTUSAN**  
**Nomor 126 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:

**TEMAS**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Tentara Nasional Indonesia, beralamat di Kp.Bojong Koneng RT.003 RW.001, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Madang, Kabupaten Bogor, Selanjutnya memberi kuasa kepada : A.R. Tampubolon, S.H., M.H. , Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Pelita SUHADI & A.R Tampubolon & Partners, beralamat di Jl. Biak No.7-O Roxy Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 7 Desember 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jl.Tegar beriman – Cibinong Bogor;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Ispriyadi Nurhantara, S.H., Jabatan Kepala Seksi, Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
2. Sopiyan, A,Ptnh, Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. Ate Sarah, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan konflik Pertanahan;
4. Jakpar, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah;
5. Upi Surasti, S.H., Jabatan Penerima Layanan Pengaduan;
6. Liskiman, S.H., Jabatan Mediator Pertanahan;
7. Sarminto,S.H, Jabatan Mediator Pertanahan;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 534/SK-600/II/2015 tanggal 16 Februari 2015;

**II. PT.SENTUL CITY Tbk**, beralamat di Jalan M.H. Thamrin Kav. 8 Sentul City-Bogor, dalam hal ini diwakili oleh ANDRIAN BUDI UTAMA dan FRANSETYA HUTABARAT, Pekerjaan Wakil Presiden Direktur dan Direktur PT. Sentul City Tbk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya memberi kuasa kepada :

1. Azis Ganda Sucipta, S.H. ;
2. Mitta R. Nashidik, S.H. ;
3. Eva Fitriani, S.H. ;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Gedung Marketing Galery, Jl. MH. Thamrin, No.8, Sentul City, Bogor 16810, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Maret 2015

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

## I. ADAPUN DASAR-DASAR GUGATAN PENGGUGAT SEBAGAI BERIKUT :

### A. Obyek Sengketa adalah :

Pencabutan dan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan N0. 15 Desa/Kel Bojong Koneng, Surat Ukur No. 332/Bojong Koneng/1999 tanggal 09-03-1999, atas tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) milik Penggugat yang termasuk didalam bahagian tanah dari luas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan Sertipikat tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City.Tbk berkedudukan di Jakarta ;

### B. Keputusan Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara :

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Untuk Selanjutnya Disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara atau UUPTUN, menyebutkan yang dikategorikan Keputusan Tata Usaha Negara Adalah Sebagai Berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ;

2. Bahwa Tergugat jelas merupakan Pejabat Tata Usaha Negara. Sedangkan keputusan Tergugat bersifat kongkrit karena obyek yang diputuskan dalam keputusan Tergugat tersebut tidak bersifat abstrak, melainkan berwujud tertentu atau dapat ditentukan, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 15 atas nama PT. Sentul City, Tbk. Keputusan Tergugat bersifat individual, karena keputusan tersebut tidak ditujukan atau diperuntukkan untuk umum tetapi ditujukan atau diperuntukkan kepada individu dalam hal ini adalah PT. Sentul City, Tbk. Keputusan Tergugat bersifat Final dan menimbulkan akibat hukum, karena keputusan Tergugat tersebut tidak perlu lagi meminta persetujuan dari instansi lain dan atau atasan Tergugat, dan keputusan Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu, Penggugat tidak dapat memiliki sertipikat hak milik atas tanah milik Penggugat sendiri ;

Bahwa dengan demikian, Keputusan Tergugat tersebut merupakan keputusan Tata Usaha Negara.;

C. Gugatan a quo Merupakan Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara :

1. Bahwa adapun Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara atau UUPTUN menyatakan:  
“Sengketa Tata Usaha adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat atau di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara ....  
....” ;
2. Bahwa dengan demikian gugatan a quo merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebagaimana ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:  
“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”.

D. Gugatan Masih Dalam Tenggang Waktu :

1. Bahwa obyek Sengketa tersebut baru diketahui oleh Penggugat setelah Tergugat mengeluarkan Surat Pemberitahuan dengan Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 300-6/KET-Sekber/12/01/2015, tanggal 06 Januari 2015. Inti surat pemberitahuan tersebut menyebutkan bahwa diatas tanah bidang milik Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng, berdasarkan nota dinas dari Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan bahwa setelah dilakukan Pengukuran dan Penelitian data pada peta dasar Pendaftaran Lembar : 48.2-36.082-09-5 Kotak : D- E/1-2, sehingga berkas-berkas milik Penggugat dalam mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Pengakuan Hak) dan terdaftar dengan Nomor berkas 5982/2014 tanggal 23-01-2014 tidak dapat diproses dan berkas tersebut dikembalikan Tergugat ke Penggugat ;

2. Bahwa setelah mengetahui adanya Sertipikat HGB No.15/Bojong Koneng tersebut, pada tanggal 5 Februari 2015, Penggugat mengajukan Surat Gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang berkedudukan di Jalan Diponegoro No. 34 Bandung ;
3. Bahwa gugatan yang diajukan sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang ;

## E. Kepentingan Penggugat Dirugikan :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik (Pembeli yang beritikad baik) yang telah membeli sebidang tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) sebagaimana yang dimaksud dalam Gugatan ini dari Muchrip Irfandy selaku Ahli Waris Almarhum Muhtar Hasan yang meninggal pada tanggal 27-01-2000, adalah Pihak yang sangat dirugikan dengan adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, tanggal 10-11-1998, No. 703/HGB/KWBPN/1998 dengan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa/Kel Bojong Koneng. Surat Ukur No. 332/Bojong Koneng/1999, tertanggal 09-03-1999, Luas 66.897 m<sup>2</sup> (Enam Puluh Enam Ribu Delapan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Meter Persegi), setelah dilakukan pemecahan sertipikat dari luas semula tersisa seluas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan Sertipikat Tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City Tbk.;

Halaman 4 dari 49 halaman Putusan Nomor 126K/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)



2. Bahwa Penggugat adalah pemilik SAH diatas sebagian sisa tanah tersebut (44.492 m<sup>2</sup>) sesuai dengan alat bukti berupa Girik C No. 2777 a Persil, 2B D.II, seluas 400 m<sup>2</sup> (Empat Ratus Meter Persegi) atas nama Muchrip Ifandy dan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Novidia Suwarko, SH, MKn selaku PPAT Kabupaten Bogor ;

Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat a quo telah menimbulkan kerugian langsung kepada Penggugat, karena Penggugat tidak bisa menikmati tanah aquo maupun mengurus hal-hal yang berkaitan dengan legalitas tanah tersebut semisal mengurus sertipikat hak milik ;

## II. POSITA GUGATAN PENGGUGAT :

### A. Riwayat Singkat Tanah :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik SAH atas sebidang tanah adat Girik C No. 2777 a, Persil, 2B D.II, seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Kavling Pancar Blok 001 Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Kavling Pancar ;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Temas ;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Muslihat ;
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Anida Heliana ;
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah yang dimaksud pada angka (1) diatas melalui proses Jual Beli dari Muchrip Ifandy (Ahli Waris dan Kuasa Ahli waris dari Alm. Muchtar Hasan) berdasarkan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Novidia Suwarko, SH, MKn selaku PPAT Kabupaten Bogor ;
3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng, tertanggal 31 Oktober 2013, No.593.2/97/2008/Rwt/XII/2013, bahwa bidang tanah yang dimaksud pada angka (1) diatas berasal dari :
  - a. Tahun 1960, pemilik Karman bin Durahim, tercatat dalam Letter C. No. 629.;
  - b. 30-12-1972. beralih melalui waris kepada Nasir bin Usman, tercatat dalam Letter C No. 850. ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. 22-03-1985. beralih melalui jual beli kepada Muhtar Bin Hasan, tercatat dalam Letter C No. 850.;
  - d. 27-12-2011. beralih melalui Waris kepada Muchrip Irfandy, tercatat dalam Letter C No. 2777 a. ;
  - e. 08-08-2012. beralih melalui jual beli kepada Temas, tercatat dalam Letter C No. 2777 a berdasarkan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Novidia Suwarko, SH, MKn selaku PPAT Kabupaten Bogor.;
4. Bahwa bidang tanah yang sertifikatnya menjadi Obyek Sengketa dalam Perkara a quo secara fisik dikuasai oleh Penggugat sejak bulan Oktober tahun 2012 yang telah mendirikan Pondasi Bangunan, Akses Jalan dan Pemasangan Tiang Listrik ;
  5. Bahwa Muchrip Irfandy dan Ahli Waris lainnya dari Almarhum Muchtar bin Hasan tidak pernah menanda-tangani surat apapun yang berkaitan dengan jual beli atau pengalihan hak kepada PT. Sentul City, Tbk terhadap tanah milik Penggugat seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus), namun dalam kenyataannya bidang tanah tersebut adalah bagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa /Kel Bojong Koneng, surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999 tanggal 09-03-1999, yang termasuk didalam bagian tanah dari luas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan Sertipikat Tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City Tbk. ;
  6. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali kepada Tergugat atas tanahnya seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) yang terletak diatas sebahagian dari sisa luas tanah a quo (44.492 M2), sesuai dengan bukti tanda terima dokumen yang terdaftar dengan Nomor Berkas 5982/2014 Tanggal 23-01-2014 atas nama Temas/Penggugat, dengan melampirkan bukti :
    1. Alas Hak Leter C No.2777 a Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan babakan Madang ;
    2. Surat permohonan Pengukuran Pendaftaran Hak ;
    3. Surat Pernyataan Penguasaan fisik Bidang Tanah ;
    4. Foto copy KTP/Indentitas pemilik hak ;
    5. Foto copy KTP/indentitas pemohon ;
    6. Surat Kuasa Permohonan ;
    7. Surat keterangan riwayat tanah ;

Halaman 6 dari 49 halaman Putusan Nomor 126K/TUN/2016



7. Bahwa terhadap permohonan Pendaftaran Tanah yang diajukan oleh Penggugat, maka Tergugat telah mengeluarkan surat pemberitahuan dengan Nomor : 300-6/KET-Sekber/12/01/2015, tanggal 06 Januari 2015. Inti surat pemberitahuan tersebut menyebutkan bahwa diatas tanah bidang milik Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng, berdasarkan nota dinas dari Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan bahwa setelah dilakukan Pengukuran dan Penelitian data pada peta dasar Pendaftaran Lembar : 48.2-36.082-09-5 Kotak : D-E/1-2, sehingga berkas-berkas milik Penggugat dalam mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Pengakuan Hak) dan terdaftar dengan nomor berkas 5982/2014 tanggal 23-01-2014 tidak dapat diproses dan berkas tersebut dikembalikan ;

**B. Peraturan Perundang-Undangan Yang Dilanggar**

1. Bahwa perbuatan atau tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa/ Kel Bojong Koneng surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999, tertanggal 09-03-1999, atas tanah seluas 400 M2 (empat ratus) milik Penggugat yang termasuk didalam bahagian tanah dari luas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan Sertipikat Tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City.Tbk berkedudukan di Jakarta dalam hal ini melanggar Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

“Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:

- a. data dalam buku tanah yang disimpan di kantor pertanahan, jika mengenai hak hak yang dibatasi masa berlakunya;
- b. salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
- c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya”.

Dan melanggar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 131 ayat (3) menyebutkan :

*"Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :*

1. Akta Notaris .....
  2. Surat Keterangan dari pemegang hak .....melepaskan hak tersebut di depan/disaksikan camat .....
  3. Surat Keterangan dari pemegang hak .....melepaskan hak tersebut disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan .....
  4. Persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan .....
2. Bahwa salah satu syarat untuk berjalannya proses pengajuan sertifikat hak guna bangunan adalah harus dilakukan pengukuran terhadap tanah yang akan diajukan SHGB tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat 2 angka 2 huruf (b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaannya ini masih berlaku saat proses penerbitan Sertipikat dalam perkara a quo, yang menyebutkan:
- (1) *Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis.*
  - (2) *Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:*
    1. *Keterangan mengenai pemohon:*
      - a. *Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;*
      - b. *Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
    2. *Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:*

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. *Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa Sertipikat, ..... akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;*
- b. *Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);*
- c. *Jenis tanah (pertanian, non pertanian);*
- d. *Rencana penggunaan tanah;*
- e. *Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);*

3. *Lain-lain :*

- a. *Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;*
- b. *Keterangan lain yang dianggap perlu”.*

Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

*“Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tapi belum ada surat ukur ..... Dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan ..... Berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”.*

3. *Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa/Kel Bojong Koneng surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999, tanggal 09-03-1999 sebagaimana yang tercantum dalam sertipikat a quo, yang mana penunjukan dan penetapan batasnya hanya berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah “A” tertanggal 17-06-1998 tanpa melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;*
4. *Bahwa tindakan Tergugat yang melakukan pengukuran yang hanya berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah “A” tertanggal 17-06-1998 tanpa melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan terbukti mengabaikan ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP/24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga mengakibatkan kesalahan fatal dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng . Hal ini sesuai dengan yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 292 K/TUN/2012*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Agustus 2012, halaman 11 dalam pertimbangannya menyebutkan :

*“Keputusan Tata Usaha Negara Obyek Sengketa diterbitkan secara cacat yuridis dari segi material substansial ..... yang menunjukkan batas adalah Tergugat II Intervensi sendiri dan didampingi saudara Paulus (bukan kepala dusun) atas Obyek sengketa in litis, tanpa dihadiri saksi-saksi sebagai pemilik berbatasan dan tidak dituangkan dalam berita acara (vide Pasal 18 ayat (1) dan (2) PP/24/1997”*

Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat yang mengabaikan ketentuan pasal 18 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan perbuatan/tindakan melanggar hukum, karenanya Sertipikat a quo harus dibatalkan ;

C. Tergugat Melanggar dan Mengabaikan Ketentuan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB)

1. Bahwa Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan sertipikat a quo telah mengabaikan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), yaitu Asas Kecermatan :

- a. Bahwa, asas ini menghendaki pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktifitas penyelenggaraan tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara. Dalam menerbitkan suatu putusan/penetapan pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi putusan atau penetapan (Prof. Kunjoro Purbo Pranoto, dalam bukunya yang berjudul “Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara”);
- b. Bahwa terkait asas kecermatan ini sudah ada Yurisprudensi PTUN Medan dalam perkara No. 65/1994 mengenai gugatan seorang purnawirawan ABRI melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat. Dimana Penggugat mendalilkan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah mengeluarkan sertipikat atas nama orang lain padahal tanah itu milik penggugat. PTUN Medan mempertimbangkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan asas kecermatan dan kurang hati-hati;
- c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Dalam Perkara No. 213K/TUN/2007 Tanggal 6 November 2007 yang



menyatakan: “Tergugat seharusnya berhati-hati dan mempertimbangkan secara cermat pada waktu mempersiapkan Keputusan TUN tersebut dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta yang relevan maupun kepentingan pihak ketiga” ;

d. Bahwa sebagai bukti Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara tidak cermat dalam menerbitkan sertipikat a quo. Dimana dalam proses pengukuran tanah sertipikat a quo Tergugat tidak melibatkan pihak terkait (dalam hal ini pemegang hak atas tanah yang berbatasan) ;

2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 28 tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) Pasal 1 angka (6) Menyebutkan “Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik adalah asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan dan norma hukum, untuk mewujudkan Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan Nepotisme”. Dalam Pasal 3 Bab 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 menyebutkan:

Asas-Asas Umum Penyelenggaraan Negara meliputi:

1. Asas Kepastian Hukum;
2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;
3. Asas Kepentingan Umum, yaitu asas yang mendahulukan kepentingan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif. (perbuatan Tergugat yang melakukan pengukuran tanah obyek sengketa dalam perkara a quo dengan tidak melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan merupakan perbuatan yang tidak akomodatif);
4. Asas Keterbukaan: yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminasi;
5. Asas Proporsionalitas;
6. Asas Profesionalitas: yaitu asas yang mengutamakan keahlian, yang berlandaskan pada kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (perbuatan Tergugat yang melakukan pengukuran tanah obyek sengketa dalam perkara a quo dengan tidak melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan merupakan perbuatan yang mengabaikan ketentuan peraturan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku / Vide Pasal 18 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah) ;  
dan

7. Asas Akuntabilitas. ;

3. Bahwa selain itu, Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan sertifikat a quo juga melanggar Asas Larangan Bertindak sewenang – wenang (Willekeur) ;

a. Bahwa di dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf (c) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 dikatakan:

*“Dasar pembatalan ini sering disebut larangan berbuat sewenang-wenang. Suatu peraturan dasar yang memberikan wewenang kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adakalanya mengatur secara sangat terperinci dan ketat apa yang harus dilaksanakan dan mengikat Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam melakukan urusan pemerintahan. Pengaturan yang demikian mengikat Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sehingga Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan itu tinggal melaksanakannya secara harfiah.*

b. Bahwa dalam pemerintahan yang terikat Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan bertugas:

1) mengumpulkan fakta yang relevan, dan

2) menerapkan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan secara Otomatis.

*Dalam hal sedemikian ... ..” ;*

c. Kemudian didalam paragraf berikutnya terhadap Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf (c) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 dikatakan *“Pengujian dari segi hukum yang dilakukan Pengadilan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara demikian itu terbatas pada penelitian :*

*Apakah semua fakta yang relevan itu telah dikumpulkan untuk ikut dipertimbangkan dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan.*

*Contoh: Dalam hal keputusan yang digugat itu di keluarkan atas dasar fakta yang kurang lengkap, maka keputusan yang demikian itu telah terjadi atas kemauan sendiri, bukan atas dasar hukum, sehingga merupakan keputusan yang bersifat sewenang-wenang”.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tindakan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan sertifikat a quo dengan tidak memperhatikan kepentingan yang terkait (proses pengukuran tidak melibatkan pemegang hak atas tanah yang berbatasan), serta Tergugat mengabaikan ketentuan perundang-undangan (pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 131 ayat (3) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ; Dengan demikian Tergugat telah melanggar Pasal 53 ayat (2) Undang -Undang No. 5 Tahun 1986 yaitu asas larangan bertindak sewenang-wenang (*Willekeur*), sehingga keputusan Tergugat menerbitkan Sertipikat a quo harus dibatalkan ;
5. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pendaftaran hak milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ Tergugat dengan mengisi formulir lampiran 13 tertanggal 03-01 2014, dilengkapi lampiran persyaratan yang ditentukan.;
6. Bahwa selanjutnya telah dikeluarkan Tanda Terima Dokumen yang terdaftar dengan Nomor Berkas :5982/2014 Tanggal 23-01-2014 atas nama Temas/Penggugat, dengan melampirkan bukti alas hak :
  1. Alas Hak Leter C No.2777 a Kelurahan Bojong Koneng,Kecamatan babakan Madang ;
  2. Surat permohonan Pengukuran Pendaftaran Hak ;
  3. Surat Pernyataan Penguasaan fisik Bidang Tanah ;
  4. Foto copy KTP/Indentitas pemilik hak ;
  5. Foto copy KTP/indentitas pemohon ;
  6. Surat Kuasa Permohonan ;
  7. Surat keterangan Riwayat Tanah ;

Bahwa dengan demikian Tergugat terbukti telah melalaikan kewajibannya untuk menerima Pendaftaran Hak yang telah diajukan oleh Penggugat ;

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

## DALAM POKOK SENGKETA ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa/Kel Bojong Koneng, surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999 tanggal 09-03-1999, atas tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) milik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang termasuk didalam bahagian tanah dari luas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan Sertipikat tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City.Tbk berkedudukan di Jakarta ;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan N0. 15 Desa/Kel Bojong Koneng, surat ukur No. 332/Bojong Koneng/1999 tanggal 09-03-1999, atas tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus) milik Penggugat yang termasuk didalam bahagian tanah dari luas 44.492 m<sup>2</sup> (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan sertipikat tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City.Tbk berkedudukan di Jakarta ;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah dari Penggugat yang telah diajukan tertanggal 03-01 2014, sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aiquo Et Bono) ;

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

## I. Eksepsi Tergugat :

### a. Tentang Kewenangan Mengadili ( Absolute Competentie)

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan / upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan / tuntutan pokok obyek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah ( Hak Kebendaan ) / Keperdataan, hal ini nampak jelas dalam gugatan Penggugat pada angka rumawi I.E angka 2 halaman 3, yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat pemilik sah diatas sebagian sisa tanah tersebut (44.492 m<sup>2</sup>) sesuai dengan alat bukti berupa Girik C No. 2772 a, 2B D.II, seluas 400 m<sup>2</sup> (Em pat ratus meter persegi) atas nama Muchrip Irfandy dan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Novidia Suwarko, SH, Mkn selaku PPAT Kabupaten Bogor dan pada angka rumawi II.A angka 3 halaman 4 menyatakan bahwa berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng tanggal 31 Oktober 2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

No. 593.2/97/2008/Rwt/XII/2013 pada intinya menerangkan bahwa Letter C No. 2772 a atas nama Muchrip Irfandy diperoleh berdasarkan waris dari Muhtar bin Hasan letter C No. 850 dan Muhtar bin Hasan memperoleh berdasarkan jual beli dari Nasir bin Usman Letter C No. 850, yang menurutnya Muchrip Irfandy dan ahli waris lainnya dari Almarhum Muhtar bin Hasan tidak pernah menandatangani surat apapun yang berkaitan dengan jual beli atau pengalihan hak kepada PT Sentul City, Tbk terhadap tanah milik Penggugat seluas 400 m<sup>2</sup>, sebagaimana tercantum pada angka rumawi II.A angka 5 halaman 4 ;

Sementara itu dilain pihak, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng, surat ukur tanggal 09-03-1999 No. 332/Bojong Koneng/1999, Luas 44.492 m<sup>2</sup> (Sisa) terdaftar atas nama PT. Sentul City, Tbk berkedudukan di Jakarta diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 14-04-1999 asal hak dari Pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 10-11-1998, No. 703/HGB/KWBPN/1998 dimana pada lampiran I Nomor urut 17 Surat Keputusan tersebut disebutkan bahwa Letter C No, 850 P.2B DU atas nama Nasir bin Usman telah dilepaskan haknya sebagaimana Surat Pelepasan Hak tanggal 9-10-1991 No. PHT/211/X/91 ;

Berdasarkan hal tersebut diatas, nampak jelas adanya masalah keperdataan terkait peralihan atas hak kepemilikan atas tanah, yang pengujiannya harus melalui Peradilan Umum/Perdata ;

Sehingga dengan demikian, lebih tepat Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri, sehingga dapat memenuhi kompetensi peradilan yang berlaku dan dapat memenuhi harapan Penggugat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat ( 1 ) dan ayat ( 2 ) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1985 Pasal 4, pasal 62 ayat (1 ) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 - 10 -1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

Halaman 15 dari 49 halaman Putusan Nomor 126K/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

"Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum; Oleh karena pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan mengenai kepemilikan atas tanah terperkara yang diperoleh Penggugat, selaku demikian permasalahan a quo adalah murni merupakan masalah kepemilikan / keperdataan, yang kewenangan pengujiannya sebagaimana Undang - Undang No. 14 Tahun 1970 Jo. Undang - Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 adalah menjadi kewenangan dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan a quo yang diajukan melalui PTUN Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

b. Tentang Gugatan Daluwarsa

Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menegaskan bahwa "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 ( sembilan puluh ) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".;

Bahwa pada angka rumawi I.D angka 1 s/d 3 halaman 2 - 3, Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa baru diketahui oleh Penggugat setelah Tergugat mengeluarkan Surat Pemberitahuan dengan Nomor 300-6/Ket-Sekber/12/01/2015 tanggal 06 Januari 2015 dan Penggugat mengajukan surat gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 5 Februari 2015, sehingga pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang ;

Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat, sebelum Tergugat mengeluarkan Surat Nomor 300-6/Ket-Sekber/12/01/2015 tanggal 06 Januari 2015, terhadap permasalahan tanah dalam perkara a quo, telah dilakukan gelar kasus pertanahan pada tanggal 24 April 2014 dan dilanjutkan penelitian lapangan pada tanggal 3 Juni 2014 yang dihadiri oleh Pihak PT. Sentul City, Tbk dan Pihak Penggugat yang mana hasil dari pelaksanaan Gelar Kasus Pertanahan dan Penelitian Lapangan tersebut telah dikeluarkan Surat Tergugat Nomor 3327/SD-600/VII/2014

**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)



tanggal 01 Juli 2014 yang disampaikan kepada Pihak PT. Sentul City, Tbk dan tembusannya disampaikan kepada Pihak Penggugat ;

Bahwa dengan demikian, Penggugat telah mengetahui terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng atas nama PT. Sentul City, Tbk yang merupakan obyek sengketa in litis, setidaknya sejak dikeluarkannya Surat Tergugat Nomor 3327/SD-600/VII/2014 tanggal 01 Juli 2014, dan apabila dihitung sampai dengan tanggal didaftarkan surat gugatan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yaitu pada tanggal 6 Februari 2015, telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari ;

Bahwa oleh karena pendaftaran gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No 5 Tahun 19 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

## II. Eksepsi Tergugat II Intervensi:

### 1. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu.

- 1) Bahwa pada tanggal 26 Juni 2014. Tergugat-II Intervensi melalui kuasanya telah mengirimkan surat Nomor 15/P/SDJ/II/2014 perihal pemberitahuan dan somasi kepada Penggugat. Pada intinya dalam surat tersebut kuasa Tergugat-II Intervensi memberitahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat-II Intervensi adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Blok Parung Kidang/Bojong Gaok. Desa Bojong Koneng, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 15/Bojong Koneng ;
- 2) Bahwa kemudian Penggugat telah menjawab dan menanggapi surat Nomor : 15/P/SDJ/II/2014 dari Kuasa Tergugat-II Intervensi tersebut diatas pada tanggal 1 Juli 2014 ;
- 3) Bahwa selanjutnya pada tanggal 16 Juli 2014, Kuasa Tergugat-II Intervensi kembali mengirimkan surat kepada Penggugat sebagaimana surat nomor ; 11/P/SDJ/II/2014 perihal undangan dan somasi. Dalam surat tersebut disampaikan juga kepada Penggugat bahwa Tergugat-II Intervensi adalah selaku pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Blok Parung Kidang/Bojong Gaok, Desa Bojong Koneng, dengan bukti



kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 15/Bojong Koneng;

- 4) Bahwa pada tanggal 20 Juli 2014, Penggugat kembali menjawab dan menanggapi surat nomor ; 11/P/SDJ/VI/2014, tanggal 16 Juli 2014 dari kuasa Tergugat-II Intervensi ;
  - 5) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dengan adanya surat menyurat dan korespondensi antara Kuasa Tergugat-II Intervensi dengan Penggugat, maka telah di temukan fakta bahwa Penggugat telah mengetahui adanya bukti kepemilikan Tergugat-II Intervensi atas tanah tersengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 15/Bojong Koneng, sejak tanggal, 26 Juni 2014, hal ini terbukti dengan dijawab / ditanggapinya setiap surat-surat pemberitahuan dari Kuasa Tergugat-II Intervensi ;
  - 6) Berdasarkan ketentuan yang dimaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan : " Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak scat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";
  - 7) Bahwa selain itu berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor ; 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, menyatakan ; jangka waktu termaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikan;
  - 8) Bahwa Penggugat baru mengajukan gugatan perkara a quo pada tanggal 06 Pebruari 2015, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) sejak tanggal 26 Juni 2014 ;
  - 9) Oleh karena itu, maka sudah sewajarnya apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Majelis Hakim yang Terhormat menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;
2. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang Mutlak (Absolut) Untuk Memeriksa Dan Mengadili Masalah Tersengketa
- 1) Bahwa Tergugat-II Intervensi menolak dan membantah dalil dan keterangan Penggugat dalam gugatannya, yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah adat Girik C No.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2777 a, Persil 2B D.II seluas 400 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan Kavling Pancar Blok 001 Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, kabupaten Bogor ;

- 2) Bahwa Penggugat menyatakan telah memperoleh tanah yang dimaksud melalui proses jual beli dari Muchrif Irfandi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Novida Suwarko, SH, Mkn selaku PPAT Kabupaten Bogor ;
- 3) Bahwa justeru sebaliknya Tergugat-II Intervensi adalah merupakan pihak yang berhak atas tanah-tanah seluas 44.492 m<sup>2</sup> dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 15 /Bojong Koneng ;
- 4) Bahwa Tergugat-II Intervensi memperoleh hak atas tanah tersengketa yang di klaim oleh Pengugat, berdasarkan ;
  - Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor ; PHT/211/X/1991, tanggal 9 Oktober 1991, dari Nasir bin Usman, C. No. 850 P. 2b D.II seluas 9.309 m<sup>2</sup>
- 5) Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo, pada tanggal 24 Maret 2014 Tergugat-II Intervensi telah melakukan upaya hukum secara pidana dengan melaporkan kepada Kantor Kepolisian Resor Bogor, tentang adanya Tindak Pidana yang dilakukan oleh Muchrif Irfandi yaitu memperjual belikan tanah hak sah nya Tergugat-II Intervensi kepada Penggugat, sesuai Surat Tanda Terima Laporan Nomor : LP /B/279/III/2014/JBR/RES.BGR ;
- 6) Bahwa dengan adanya Laporan Polisi tersebut diatas, saat ini Muchrif Irfandi telah menjadi Tersangka karena telah melakukan Tindak Pidana Penggelapan atas Benda Tak Bergerak dan Menggunakan Surat Palsu, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 385 jo 263 (2) KUH Pidana ;
- 7) Bahwa yang dimaksud dengan "Surat Palsu" dalam butir 7 diatas yakni surat jual beli antara Nasir bin Usman dengan Muhtar bin Hasan tanggal 22-03-1985 ;
- 8) Bahwa berdasarkan butir 7 dan 8 diatas, maka saat ini Pengugat tidak dapat menyatakan sebagai pemilik sah atas tanah tersengketa, karena surat jual beli tanggal 22-03-1985 antara Nasir bin Usman dengan Muhtar bin Hasan yang dijadikan alas hak/bukti kepemilikan Muchrif Irfandi diduga palsu, sehingga jual beli antara Muchrif Irfandi kepada Penggugat menjadi cacat hukum ;

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9) Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas, seharusnya Penggugat terlebih dahulu mengajukan gugatan melalui Pengadilan Umum / Pengadilan Negeri tentang sengketa atas kepemilikan tanah ;
- 10) Bahwa dengan diajukannya perkara a quo pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, maka telah bertentangan dengan pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- 11) Bahwa oleh karenanya maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan Putusan yang Menolak atau setidaknya tidaknya Tidak Menerima Gugatan Penggugat dalam perkara a quo ;

Berdasar pada alasan-alasan yang tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat-II Intervensi mohon dengan hormat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan Majelis Hakim yang Terhormat, agar berkenan menerima eksepsi dari Tergugat-II Intervensi ini, beserta seluruh alasan-alasannya, dan selanjutnya berkenan mengadili dan memberikan putusan hukum atas eksepsi ini sebagai berikut ;

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat- II Intervensi beserta seluruh alasan-alasannya ;
- Menyatakan menurut hukum gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa);
- Menyatakan menurut hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai wewenang (mutlak) untuk memeriksa dan mengadili gugatan dari Para Penggugat ;
- Menyatakan menurut hukum, menolak atau setidaknya tidak menerima seluruh gugatan dari Penggugat ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG, Tanggal 18 Juni 2015 yang amarnya sebagai berikut:

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah daluarsa/lewat waktu ;

### DALAM POKOK SENGKETA:

- Menolak gugatan Penggugat ;
- Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 225.000,- (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 321/B/2015/PT.TUN.JKT, Tanggal 28 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 3 Desember 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 15 Desember 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 25/G/2015/PTUN-BDG Jo Nomor 231/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 Bandung tersebut pada tanggal 28 Desember 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada Tanggal 11 Januari 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Tanggal 1 Februari 2016;

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. DASAR HUKUM KASASI

Bahwa dasar dari permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi sesuai dengan ketentuan Pasal 30 butir b Undang undang nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dimana Pengadilan Tingkat Banding dalam menjatuhkan putusannya : “ *Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku*”.

### II. ALASAN YURIDIS KASASI.

1. Bahwa terhadap adanya kesalahan penerapan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 231/B/ 2015/ PT.TUN.JKT tanggal 28 Oktober 2015, dengan alasan dan dasar sebagai berikut :



a. Putusan Pengadilan Tingkat Banding salah menerapkan hukum dan sangat sumir.

- Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan Tingkat Banding pada halaman 8 Putusan yang menjadikan dasar menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 25/G/2015/PTUN-BDG menyatakan : *“ Menimbang , bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha negara Jakarta memeriksa sengketa a quo secara seksama mulai gugatan, berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara persidangan, surat surat bukti , saksi saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat/Pembanding dipersidangan dan salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 25/G/2015/PTUN-BDG tanggal 18 Juni 2015 yang dimohonkan Banding , memory banding dari Penggugat/Pembanding , kontra memory banding dari Tergugat II Intervensi/Terbanding, ternyata tidak terdapat hal hal baru yang dapat dijadikan alasan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha negara Bandung tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha negara Bandung sudah tepat dan benar, dengan demikian pertimbangan hukum tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dan dijadikan pula sebagai dasar pertimbangan dalam memeriksa dan memutus sengketa ini di tingkat Banding “.*
- Bahwa jelas putusan Tingkat Banding a quo sangat sumir hanya menyebutkan kalimat *“tidak terdapat hal hal baru yang dapat dijadikan alasan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha negara Bandung tersebut,* tanpa menjelaskan hal hal baru yang mana dimaksudkan dalam Memory Banding Penggugat/ Pembanding.
- Bahwa seharusnya dalam putusan Tingkat Banding mencantumkan secara rinci dan dengan sejelas jelasnya Yudex Factie yang mana saja yang akan dijadikan dasar pertimbangan hukum bukan hanya menyebutkan secara global dengan kalimat *“setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha negara Jakarta memeriksa sengketa a quo secara seksama mulai gugatan, berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara persidangan, surat surat bukti , saksi saksi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan oleh pihak Penggugat/Pembanding dipersidangan dan salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 25/G/2015/PTUN-BDG tanggal 18 Juni 2015 yang dimohonkan Banding, memory banding dari Penggugat/Pembanding. Hal ini jelas memperlihatkan ketidak profesional Hakim Banding dalam menilai perkara ini, atau dengan kata lain hanya menggampangkan, sehingga hal ini jelas melanggar asas Putusan Yang Baik Dan Benar, dimana setiap putusan harus secara jelas memberikan pertimbangan hukum terhadap keberatan yang diajukan.

Dengan demikian Putusan Tingkat Banding dalam perkara a quo telah salah menerapkan hukum, sehingga harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung.

b. Bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengambil alih pertimbangan hukum Tingkat Pertama telah keliru dan terdapat kesalahan penerapan hukum dalam menilai suatu Keputusan Tata Usaha Negara dalam menggunakan dasar hukum perhitungan daluarsa/liwat waktu memakai dasar Notulen Rapat, hal ini disebabkan :

- Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 45 bagian ke 5 disebutkan secara jelas tentang dasar penghitungan tenggang waktu daluarsa/ liwat waktu yang menyatakan :“ Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dikategorikan sebagai pihak ke-III yang tidak tertuju langsung oleh sertifikat obyek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penghitungan tenggang waktu bagi pihak ke-III tersebut cukup dirasa memenuhi keadilan secara kasuistis sejak yang bersangkutan secara nyata mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya ( vide Yurisprudensi MARI NO. 5 K/TUN/1991 tanggal 21 Januari 1993”.
- Bahwa sebaliknya dalam menghitung tenggang waktu yang dijadikan dasar daluarsa dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum putusan halaman 46 s/d 48 menggunakan *Bukti T-II Intv 3 berupa Notulen Hasil Rapat Gelar Kasus Pertanahan Permasalahan Tanah Tanggal 24 Maret 2014*, yang sebenarnya belum dapat dikwalifikasi sebagai Keputusan TUN yang dapat mengikat Penggugat/Pembanding, hal ini disebabkan Notulen Gelar Kasus tersebut belum merupakan Keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam *Pasal 1 angka 3 UU NO.5 Th 1986 Tentang Pengadilan Tata*





Usaha Negara yang menyebutkan : “ *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat konkret , individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*”.

- Bahwa Notulen Rapat tersebut tidak dapat dikwalifikasi sebagai Keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam *Pasal 3 angka 3 UU NO.5 Th 1986*, sebab belum merupakan keputusan TUN yang *bersifat menolak atau menerima permohonan* Penggugat/Pembanding, yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat/Pembanding. Sedangkan berdasarkan Bukti P-20 berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada Temas Nomor: 3006/Ket. Sektor/12/01/2015 tgl 6 Januari 2015. Dalam surat Kepala Kantor tersebut Menyatakan permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali dengan nomor berkas 5982/2014 tgl 23-01-2014 atas nama Temas diatas tanah tersebut terdapat SHGB No.15 / Bojong Koneng , sehingga berkas tidak dapat diproses lebih lanjut.
- Bukti P-20 dari Penggugat/Pembanding yang bersifat penolakan permohonan hak seharusnya dijadikan dasar perhitungan tenggang waktu daluarsa, sebab penolakan tersebut bersifat konkret, Individual dan final , bukan Notulen rapat sebagaimana pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tingkat pertama, dengan alasan yuridis sebagai berikut :
  - 1) Bahwa objek Sengketa tersebut baru diketahui oleh Penggugat/Pembanding setelah Tergugat mengeluarkan Surat Pemberitahuan dengan Nomor : 300-6/KET-Sekber/12/01/2015, tanggal 06 Januari 2015. Inti surat pemberitahuan tersebut menyebutkan bahwa diatas tanah bidang milik Penggugat telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng, berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan bahwa setelah dilakukan Pengukuran dan Penelitian data pada peta dasar Pendaftaran Lembar : 48.2-36.082-09-5 Kotak : D-E/1-2, sehingga berkas-berkas milik Penggugat dalam mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Pengakuan Hak) dan terdaftar dengan nomor berkas 5982/2014 tanggal 23-01-2014



- tidak dapat diproses dan berkas tersebut dikembalikan Tergugat ke Penggugat.
- 2) Bahwa setelah mengetahui adanya Sertipikat HGB No. 15/Bojong Koneng tersebut, pada tanggal 6 Februari 2015, Penggugat/Pembanding mengajukan Surat Gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, yang Berkedudukan di Jalan Diponegoro No. 34 Bandung.
  - 3) Bahwa menurut Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung dalam Perkara Tata Usaha Negara Nomor : 134 K/TUN/2007, dalam pertimbangannya menyatakan : bahwa karena dalam perkara aquo mengenai perhitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan harus dihitung sejak Penggugat menerima surat keputusan in litis secara phisik.
  - 4) Bahwa in litis secara phisik Penggugat/Pembanding baru mengetahui berdasarkan Surat Pemberitahuan Tergugat dengan Nomor : 300-6/KET-Sekber/12/01/2015, tanggal 06 Januari 2015 diatas diatas tanah bidang milik Penggugat telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 15/Bojong Koneng.
  - 5) Bahwa Penggugat/Pembanding menerima surat pemberitahuan dari Tergugat yang menyatakan berkas permohonan hak Penggugat tidak dapat di proses karena diatas bidang tanah tersebut telah terbit SHGB No.15/Bojong Koneng secara in litis secara phisik sejak dikeluarkannya pemberitahuan oleh Tergugat dengan suratnya Nomor : 300-6/KET-Sekber/12/01/2015, tanggal 06 Januari 2015.
  - 6) Bahwa Surat Tergugat Nomor 3327/SD-600/VII/2014 Tgl 1 Juli 2014 isinya tidak ada kaitannya dengan permohonan hak yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding sebagaimana Tanda Terima Dokumen yang terdaftar dengan Nomor Berkas 5982/2014 Tanggal 23-01-2014 atas nama Temas/Penggugat/Pembanding .
  - 7) Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 , bahwa tenggang waktu daluwarsa dihitung secara kasuistis sejak saat seseorang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN dan mengetahui adanya keputusan tersebut. Kalau kita menunjuk kepada Surat Edaran MA tersebut apakah hasil dari pelaksanaan Gelar kasus Pertanahan dan Penelitian Lapangan tersebut telah dikeluarkan Surat Tergugat Nomor



3327/SD-600/VII/2014 Tgl 1 Juli 2014 yang disampaikan kepada pihak PT Sentul City Tbk dan tembusannya disampaikan kepada Pihak Penggugat” tidak dapat dikwalifikasi dan bukan merupakan surat keputusan in litis secara phisik mengikat Penggugat/Pembanding . Secara kasuistis Surat pemberitahuan dari Tergugat kepada Penggugat tentang penolakan permohonan hak dan pemberitahuan adanya hak lain (SHGB No.15/Bojong koneng) diatas tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Tergugat Nomor : 300-6/KET-Sekber/12/01/2015, tanggal 06 Januari 2015. Adalah lebih tepat dijadikan dasar perhitungan tenggang waktu daluwarsa secara kasuistis, sebab in litis secara yuridis dan fisik Penggugat/Pembanding merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya pemberitahuan tersebut.

- 8) Bahwa kalau kita melihat ketentuan Pasal 55 UU No/5 Tahun 1986 jo UU No.9 Tahun 2004 menyatakan ; Gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan TUN , sehingga timbul pertanyaan apakah tepat alasan Tergugat tenggang waktu daluwarsa dihitung sejak diadakan gelar kasus pertanahan pada tgl 24 April 2014 dan dilanjutkan penelitian lapangan pada tgl 3 juni 2014 yang dihadiri pihak Sentul City Tbk dan pihak Penggugat yang mana hasil dari pelaksanaan Gelar kasus Pertanahan dan Penelitian Lapangan tersebut telah dikeluarkan Surat Tergugat Nomor 3327/SD-600/VII/2014 Tgl 1 Juli 2014 yang disampaikan kepada pihak PT Sentul City Tbk dan tembusannya disampaikan kepada pihak Penggugat/Pembanding ?, Untuk menilai kualitas surat tersebut apakah dapat disebut sebagai keputusan TUN, maka perlu kita pedomani ketentuan Pasal 1 angka 3 menyatakan ; “ istilah “penetapan tertulis” terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan pejabat TUN yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan *akibat hukum*”.
- 9) Bahwa surat Surat Tergugat/Pembanding Nomor 3327/SD-600/VII/2014 Tgl 1 Juli 2014 yang disampaikan kepada pihak PT Sentul City Tbk belum bersifat konkrit, individual dan final, sebab isinya merupakan permasalahan penanganan kasus secara umum yang belum konkrit, tidak bersifat individual, disebabkan dalam surat



tersebut melibatkan banyak pihak antara lain PT Sentul City Tbk, sdr Temas, sdr Susanto, sdr Afdoli, H.Nurdin, Yudi Sutrasna, Ny Aiwan, Arif Kartiko Muhandjo, Hanif Sumedi, Cori Wahyudi, Ahmasd Kabul, Anida Herlina, Eny Sri Wahyuni, Bernadus Robert, dan tidak bersifat final karena belum memutuskan sesuatu yang menimbulkan akibat hukum.

10) Bahwa kalau kita bandingkan dengan surat pemberitahuan oleh Tergugat dengan suratnya Nomor : 300-6/KET-Sekber/12/01/2015, tanggal Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 maka dapat dikwalifikasi sebagai penetapan tertulis terutama menunjuk kepada isi keputusan yang dikeluarkan pejabat TUN yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum". Bersifat konkret karena dalam surat tersebut secara tegas menyatakan diatas lahan tersubut sudah terbit SHGB No.15/Bojong Koneng, bersifat individual secara tegas menunjuk nama Penggugat sebagai pihak yang mengajukan permohonan hak, bersifat final dan akibat hukum yang ditimbulkan berupa *penolakan* permohonan hak yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat tidak dapat diproses.

Dengan demikian Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mendasarkan perhitungan tenggang waktu daluarsa/liwat waktu menunjuk kepada *Bukti T-II Intv 3 berupa Notulen Hasil Rapat Gelar Kasus Pertanahan Permasalahan Tanah Tanggal 24 Maret 2014*, telah terjadi *kesalahan Penerapan Hukum* dalam menilai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 231/B/ 2015/ PT.TUN.JKT tanggal 28 Oktober 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 25/G/2015/PTUN-BDG tanggal 18 Juni 2015, *harus dibatalkan*.

2. Bahwa Bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengambil alih pertimbangan hukum Tingkat Pertama telah keliru dan terdapat kesalahan penerapan hukum dalam menilai suatu Keputusan Tata Usaha Negara dalam menggunakan dasar hukum perhitungan daluarsa/liwat waktu memakai dasar Pemeriksaan Lapangan , hal ini disebabkan :
  - *Bahwa dalam pertimbangan hukum* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 25/G/2015/PTUN-BDG tanggal 18 Juni 2015, pada halan 48 *menyatakan* :



*"Menimbang, berdasarkan fakta hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan menurut hukum bahwa Penggugat telah mengetahui Keputusan Tatat Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo pada tanggal 24 Maret 2014 dan pada tanggal 3 Juni 2014 telah pula dilakukan penelitian lapangan atas obyek sengketa aquo (Sertipikat Hak Guna Bangunan No.15/ Bojong Koneng) yang dihadiri oleh Penggugat sebagaimana dikuatkan pula berdasarkan fakta hukum yang terdapat di dalam bukti T.II Intv-6 berupa Surat Penggugat tertanggal 1 Juli 2014 yang disebutkan pada pokoknya di angka 3 bahwa pada tanggal 3 Juni 2014 pengecekan administrasi surat-surat tanah di Desa Bojong Koneng oleh BPN dilanjutkan pengecekan fisik tanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, Notaris dan para saksi;*

*"Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa telah diketahui oleh Penggugat pada tanggal 24 Maret 2014 dan dipertegas pula pada tanggal 3 Juni 2014 telah dilakukan penelitian lapangan atas obyek sengketa maka gugatan a quo yang didaftarkan pada tanggal 6 Februari 2015 dan telah diperbaiki pada TANGGAL 12 Maret 2015 telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur didalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah beralasan dan berdasar hukum untuk mengabulkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah daluarsa/ lewat waktu;*

- Bahwa fakta fakta hukum dijadikan dasar daluarsa berupa Penelitian Lapangan pada pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah keliru, sebab sebenarnya berkaitan dengan "proses mediasi" yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Mediator atas sengketa tanah antara PT.Sentul City Tbk dengan pihak- pihak lain yang bersengketa termasuk didalamnya sdr.Temas/ Penggugat/ Pembanding .
- Bahwa bagian dari proses mediasi termasuk didalamnya dengan dilakukan gelar kasus pertanahan pada tgl 24 April 2014 dan dilanjutkan penelitian lapangan pada tgl 3 juni 2014, dan dikeluarkannya surat dari Kantor Pertanahan Kab.Bogor sebagai hasil dari mediasi Nomor 3327/SD-600/VII/2014 Tgl 1 Juli 2014, dan sifatnya belum mengikat kepada para pihak yang bersengketa. Hal ini





disebabkan secara formal permohonan hak belum diajukan apakah akan diterima atau ditolak.

- Bahwa Surat Tergugat/Terbanding Nomor 3327/SD-600/VII/2014 Tgl 1 Juli 2014 yang disampaikan kepada pihak PT Sentul City Tbk belum bersifat konkrit, individual dan final, sebab isinya merupakan permasalahan penanganan kasus secara umum yang belum konkrit, tidak bersifat individual, disebabkan dalam surat tersebut melibatkan banyak pihak antara lain PT Sentul City Tbk, sdr Temas, sdr Susanto, sdr Afdoli, H.Nurdin, sdr.Yudi Sutrasna, Ny Aiwan, sdr.Arif Kartiko Mhardjo, sdr.Hanif Sumedi,sdr.Cori Wahyudi, sdr.Ahmasd Kabul, sdri.Anida Herlina, sdri.Eny Sri Wahyuni, sdr.Bernadus Robert, dan *belum merupakan keputusan TUN yang bersifat final*, karena belum memutuskan sesuatu yang menimbulkan akibat hukum, yaitu diterima atau ditolaknya permohonan hak secara formal, sehingga tidak dapat digunakan sebagai pedoman dalam menghitung tenggang waktu daluarsa.
- Bahwa berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 , bahwa *tenggang waktu daluwarsa dihitung secara kasuistis sejak saat seseorang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN* dan mengetahui adanya keputusan tersebut, maka seharusnya dasar *perhitungan tenggang waktu daluarsa secara kasuistis* sejak Pembanding/Penggugat menerima secara formal pemberitahuan ditolaknya permohonan hak yang diajukan pada tanggal 06 Januari 2015.
- Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 menyatakan ; Gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari *sejak saat diterimanya* atau diumumkan Keputusan TUN. Bahwa fakta hukum secara jelas membuktikan Pembanding mengetahui permohonan hak yang diajukan tidak diterima/ ditolak setelah adanya *Surat Pemberitahuan Tergugat/Terbanding (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) Nomor : 300-6/KET-Sekber/12/01/2015, tanggal 06 Januari 2015.*

Dengan demikian pemeriksaan lapangan sebagai bagian dari proses mediasi bukanlah keputusan Badan atau Pejabat TUN yang dapat dijadikan dasar sebagai keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam pasal Pasal 1 angka 3 U U N0.5 Tahun 1986 untuk menghitung tenggang waktu daluarsa, sehingga Putusan Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dalam



menilai tenggang waktu daluarsa/liwat waktu, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 231/B/ 2015/ PT.TUN.JKT tanggal 28 Oktober 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 25/G/2015/PTUN-BDG tanggal 18 Juni 2015, *harus dibatalkan*.

**III. DALAM POKOK PERKARA.**

Bahwa dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding belum memeriksa Pokok Perkara.

Bahwa berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Undang Undang, Pemeriksaan pada Tingkat Kasasi dapat mengambil alih pemeriksaan dalam Pokok Perkaranya, dan mempertimbangkan kembali Pokok Gugatan serta melakukan penilaian terhadap seluruh alat bukti yang diajukan.

Bahwa pokok Gugatan dari Penggugat adalah pembatalan *Sertipikat Hak Guna Bangunan NO. 15 Desa/Kel Bojong Koneng, Surat Ukur No. 332/Bojong Koneng/1999 tanggal 09-03-1999 atas nama PT.Sentul City.Tbk, atas tanah seluas 400 M2 (empat ratus) milik Penggugat yang termasuk didalam bahagian tanah dari luas 44.492 M2 (empat puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh dua), penerbitan sertifikat tanggal 14 April 1999 atas nama PT. Sentul City.Tbk berkedudukan di Jakarta.*

Bahwa terhadap jawaban Tergugat(Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) dan jawaban Tergugat II Intervensi (PT.Sentul City Tbk) yang berkaitan dengan Pokok Perkara telah disampaikan Replik Penggugat, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap jawaban Tergugat pada butir 3. 2), 3), dan 4) tidak perlu ditanggapi karena hal tersebut merupakan obyek sengketa yang diajukan dalam perkara Gugatan Aquo.
2. Bahwa terhadap jawaban Tergugat pada butir 5) yang pada pokoknya menyatakan penerbitan Serifikat HGB No 15/ Bojong Koneng, Surat ukur tanggal 09-03- 1999 N0.332/Bojong Koneng/1999 luas 44,492 (sis)terdaftar an PT,Sentul City Tbk. telah sesuai dengan ketentuan Pasal 23 huruf a angka 1), Pasal 29, Pasal 30 ayat (1) huruf adan Pasal 31 ayat 1 PP N0.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jo Pasal 73 ayat 2 huruf b, Pasal 75, Pasal 89, Pasal 91-93 Perturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997. Pada prinsipnya Penggugat menolak dengan tegas bahwa prosedur penerbitan Sertifikat HGB No.15/Bojong Koneng , karena bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dengan dasar serta alasan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa inti dari Pasal 23 huruf a angka 1), Pasal 29, Pasal 30 ayat (1) huruf adan Pasal 31 ayat 1 PP N0.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus ada data akurat berkaitan dengan data *yuridis dan data fisik tanah* yang bersangkutan.
  - Bahwa Tergugat seharusnya dapat membuktikan secara konkrit apakah benar data yuridis dan fisik tanah telah diteliti kebenarannya, sehingga Tergugat mengeluarkan Serifikat HGB No 15/ Bojong Koneng, Surat ukur tanggal 09-03- 1999 N0.332/Bojong Koneng/1999 luas 44,492 (sis)terdaftar an PT,Sentul City Tbk.
  - Bahwa pada prinsipnya penerbitan Serifikat HGB No 15/ Bojong Koneng, Surat ukur tanggal 09-03- 1999 N0.332/Bojong Koneng/1999 luas 44,492 (sis)terdaftar an PT,Sentul City Tbk bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, disebabkan tidak ada Surat Pelepasan Hak (SPH) dari pemegang hak kepada PT. Sentul City Tbk , sehingga proses penerbitan SHGB dan Surat Ukur aquo telah melanggar melanggar ;
- 1) Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :
- "Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:*
- a. data dalam buku tanah yang disimpan di kantor pertanahan, jika mengenai hak hak yang dibatasi masa berlakunya;*
  - b. salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;*
  - c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya".*
- 2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 131 ayat (3) menyebutkan :
- "Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :*



1. Akta Notaris .....
2. Surat Keterangan dari pemegang hak .....melepaskan hak tersebut di depan/disaksikan camat .....
3. Surat Keterangan dari pemegang hak .....melepaskan hak tersebut disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan .....
4. Persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan .....

- Bahwa berdasarkan bukti yang ada Penggugat adalah pemilik SAH atas sebidang tanah adat Girik C No. 2777 a, Persil, 2B D.II, seluas 400 M<sup>2</sup> (Empat Ratus Meter Persegi) yang terletak di Jalan Kavling Pancar Blok 001 Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Kavling Pancar
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Temas
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Muslihat
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Anida Heliana
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah yang dimaksud diatas melalui proses Jual Beli dari MUCHRIP IRFANDY (Ahli Waris dan Kuasa Ahli waris dari Alm. MUCHTAR HASAN) berdasarkan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan NOVIDIA SUWARKO, SH, MKn selaku PPAT Kabupaten Bogor.
- Bahwa berdasarkan SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng, tertanggal 31 Oktober 2013, No.593.2/97/2008/Rwt/XII/2013, bahwa bidang tanah yang dimaksud pada angka (1) diatas berasal dari :
  - a. Tahun 1960, Pemilik KARMAN bin DURAHIM, tercatat dalam Letter C. No. 629.
  - b. 30-12-1972. Beralih melalui Waris kepada NASIR bin USMAN, tercatat dalam Letter C No. 850.
  - c. 22-03-1985. Beralih melalui Jual Beli kepada MUHTAR bin HASAN, tercatat dalam Letter C No. 850.
  - d. 27-12-2011. Beralih melalui Waris kepada MUCHRIP IRFANDY, tercatat dalam Letter C No. 2777 a.
  - e. 08-08-2012. Beralih melalui Jual Beli kepada TEMAS, tercatat dalam Letter C No. 2777 a berdasarkan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan NOVIDIA SUWARKO, SH, MKn selaku PPAT Kabupaten Bogor.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan penjelasan diatas tidak ada bukti bidang tanah aquo telah dilakukan pelepasan hak oleh pemegang hak kepada PT Sentul City Tbk, sehingga Tergugat/Terbanding jelas telah melakukan perbuatan sewenang-wenang dengan tanpa hak menerbitkan/mengeluarkan Serifikat HGB No 15/ Bojong Koneng, Surat ukur tanggal 09-03- 1999 N0.332/Bojong Koneng/1999 luas 44,492 (sis) terdaftar an PT, Sentul City Tbk. *sehingga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.*

3. Bahwa jawaban Tergugat/Terbanding pada butir 6) yang pada pokoknya menyatakan pemberian hak kepada PT Sentul City Tbk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Jabar Nomor : 703/HGB/KWBPN/1988 Tgl 10-11-1998 sesuai dengan PP N0.40 Th 1996 tentang HGB Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN N0.9 Th 1999 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN N0.3 Th 1999, selanjutnya telah dilakukan pengukuran yang hasilnya tertuang dalam Peta Situasi tgl 11-12-1997 N0.369/1877, dan hasil penelitian data yuridis dan fisik tertuang dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" N0. 227/PAN.A/VI/1998 tgl 17-06-1998. Terhadap jawaban Tergugat/Terbanding tersebut pada prinsipnya Penggugat/Pembanding menolak dengan tegas, berdasarkan alasan sebagai berikut :

- Bahwa terbitnya pemberian hak kepada PT Sentul City Tbk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Jabar Nomor : 703 /HGB/ KWBPN/ 1988 Tgl 10-11-1998 tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat 2 angka 2 huruf (b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaannya ini masih berlaku saat proses penerbitan sertifikat dalam perkara aquo, yang menyebutkan:

(1) *Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis.*

(2) *Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat*

(1), *memuat:*

1. *Keterangan mengenai pemohon:*





- a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, ..... akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
  - c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian);
  - d. Rencana penggunaan tanah;
  - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
3. Lain-lain :
  - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - b. Keterangan lain yang dianggap perlu".
- Bahwa salah satu hal yang terpenting dari ketentuan tersebut diatas, Tergugat tidak dapat menunjukkan apakah ada Akta Pelepasan Hak dari pemilik tanah, mengingat secara Yuridis dan Fisik tidak ada pelepasan hak kepada PT Sentul City Tbk, sebagaimana SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng, tertanggal 31 Oktober 2013, No.593.2/97/2008/Rwt/XII/2013, bahwa bidang tanah yang dimaksud pada angka (1) diatas berasal dari :
  - a. Tahun 1960, Pemilik KARMAN bin DURAHIM, tercatat dalam Letter C. No. 629.
  - b. 30-12-1972. Beralih melalui Waris kepada NASIR bin USMAN, tercatat dalam Letter C No. 850.
  - c. 22-03-1985. Beralih melalui Jual Beli kepada MUHTAR bin HASAN, tercatat dalam Letter C No. 850.
  - d. 27-12-2011. Beralih melalui Waris kepada MUCHRIP IRFANDY, tercatat dalam Letter C No. 2777 a.
  - e. 08-08-2012. Beralih melalui Jual Beli kepada TEMAS, tercatat dalam Letter C No. 2777 a berdasarkan Akta Jual Beli No. 97/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan NOVIDIA SUWARKO, SH, MKn selaku PPAT Kabupaten Bogor.

- Bahwa menurut Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan : *"Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tapi belum ada surat ukur ..... Dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan ..... Berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan"*.
- Bahwa dalam kenyataannya Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa/Kel Bojong Koneng Surat Ukur No. 332/Bojong Koneng/1999, tanggal 09-03-1999 sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat aquo dalam penunjukan dan penetapan batasnya hanya berdasarkan RISALAH PANITIA PEMERIKSAAN TANAH "A" tertanggal 17-06-1998 *tanpa melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan ;*
- Bahwa tindakan Tergugat yang melakukan pengukuran yang hanya berdasarkan RISALAH PANITIA PEMERIKSAAN TANAH "A" tertanggal 17-06-1998 tanpa melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan terbukti mengabaikan ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP/24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Bahwa sesuai dengan yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 292 K/TUN/2012 tanggal 8 Agustus 2012, halaman 11 dalam pertimbangannya menyebutkan : *"Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa diterbitkan secara cacat yuridis dari segi material substansial ..... yang menunjukkan batas adalah Tergugat II Intervensi sendiri dan didampingi saudara Paulus (bukan kepala dusun) atas Objek sengketa in litis, tanpa dihadiri saksi-saksi sebagai pemilik berbatasan dan tidak dituangkan dalam berita acara (vide Pasal 18 ayat (1) dan (2) PP/24/1997"*

Dengan demikian tindakan Tergugat memberikan hak kepada PT Sentul City Tbk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Jabar Nomor : 703/HGB/KWBPN/1988 Tgl 10-11-1998, yang mengabaikan ketentuan Pasal 33 ayat 2 angka 2 huruf (b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 jo pasal 18 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,



sehingga perbuatan/tindakan Tergugat telah melanggar hukum. Oleh karenanya Sertifikat Aquo harus dinyatakan batal dan tidak sah.

4. Bahwa terhadap jawaban Tergugat pada butir 7) yang pada pokoknya menyatakan; tindakan administratif Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara in litis dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik dibidang Pertanahan telah memenuhi Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik/ AAUPB, terhadap jawaban tersebut Penggugat menolak dengan tegas berdasarkan alasan sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan sertifikat aquo telah mengabaikan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), yaitu Asas *Kecermatan*, yaitu dalam menerbitkan suatu putusan/penetapan pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi putusan atau penetapan (Prof. Kunjoro Purbo Pranoto, dalam bukunya yang berjudul "Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara").
- Bahwa tindakan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang telah mengabaikan asas kecermatan terbukti pada saat menerbitkan sertifikat aquo dengan tidak memperhatikan kepentingan yang terkait (proses pengukuran tidak melibatkan pemegang hak atas tanah yang berbatasan), serta Tergugat mengabaikan ketentuan perundang-undangan (pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 131 ayat (3) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.
- Bahwa terkait asas kecermatan *Yurisprudensi PTUN Medan dalam perkara No. 65/1994* mengenai gugatan seorang purnawirawan ABRI melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat. Dimana Penggugat mendalilkan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah mengeluarkan sertifikat atas nama orang lain padahal tanah itu milik penggugat. PTUN Medan mempertimbangkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan asas kecermatan dan kurang hati-hati;
- Bahwa berdasarkan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Dalam Perkara No. 213K/TUN/2007 Tanggal 6 November 2007* yang menyatakan: "Tergugat seharusnya berhati-hati dan mempertimbangkan secara cermat pada waktu mempersiapkan Keputusan TUN tersebut dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta yang relevan maupun kepentingan pihak ketiga”

- Bahwa sebagai bukti Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara tidak cermat dalam menerbitkan sertifikat aquo. Dimana dalam proses pengukuran tanah Sertipikat Aquo Tergugat tidak melibatkan pihak terkait (dalam hal ini pemegang hak atas tanah yang berbatasan).
- Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 28 tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) Pasal 1 angka (6) Menyebutkan “Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik adalah asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan dan norma hukum, untuk mewujudkan Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan Nepotisme”. Dalam Pasal 3 Bab 3 Undang-Undang No. 28 tahun 1999 menyebutkan:

Asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi:

- “1. Asas Kepastian Hukum;
- “2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;
- “3. Asas Kepentingan Umum, yaitu asas yang mendahulukan kepentingan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif. (perbuatan Tergugat yang melakukan pengukuran tanah objek sengketa dalam perkara aquo dengan tidak melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan merupakan perbuatan yang tidak akomodatif).
- “4. Asas Keterbukaan: yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminasi;
- “5. Asas Proporsionalitas;
- “6. Asas Profesionalitas: yaitu asas yang mengutamakan keahlian, yang berlandaskan pada kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (perbuatan Tergugat yang melakukan pengukuran tanah objek sengketa dalam perkara aquo dengan tidak melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan merupakan perbuatan yang mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku / Vide Pasal 18 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah) ; dan
- “7. Asas Akuntabilitas.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain itu, Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Sertifikat Aquo juga melanggar *Asas Larangan Bertindak Sewenang – Wenang (Willekeur)*.

a. Bahwa di dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf (c) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 dikatakan:

*“Dasar pembatalan ini sering disebut larangan berbuat sewenang-wenang. Suatu peraturan dasar yang memberikan wewenang kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adakalanya mengatur secara sangat terperinci dan ketat apa yang harus dilaksanakan dan mengikat Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam melakukan urusan pemerintahan. Pengaturan yang demikian mengikat Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sehingga Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan itu tinggal melaksanakannya secara harfiah.*

b. Bahwa dalam pemerintahan yang terikat Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan bertugas:

- 1) mengumpulkan fakta yang relevan, dan
- 2) menerapkan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan secara Otomatis.

*Dalam hal sedemikian ... ..” ;*

c. Kemudian didalam paragraf berikutnya terhadap Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf (c) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 dikatakan *“Pengujian dari segi hukum yang dilakukan Pengadilan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara demikian itu terbatas pada penelitian :*

*Apakah semua fakta yang relevan itu telah dikumpulkan untuk ikut dipertimbangkan dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan.*

*Contoh: Dalam hal keputusan yang digugat itu di keluarkan atas dasar fakta yang kurang lengkap, maka keputusan yang demikian itu telah terjadi atas kemauan sendiri, bukan atas dasar hukum, sehingga merupakan keputusan yang bersifat sewenang-wenang”.*

Dengan demikian Tergugat tidak melaksanakan Asas asas Umum Pemerintahan yang baik/ AAUPB, yaitu melanggar asas asas “Kecermatan” sehingga perbuatan Tergugat melanggar perundang-undangan (pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 131 ayat (3) huruf c Peraturan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Pasal 53 ayat (2) jo Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 28 tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) jo Pasal 5 ayat (2) huruf c Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 yaitu Asas Larangan Bertindak Sewenang-Wenang (*Willekeur*), sehingga keputusan Tergugat menerbitkan sertifikat aquo harus dibatalkan.

5. Bahwa terhadap jawaban Tergugat pada butir 8) yang menyampaikan data Kronologis pemberian hak kepada PT Sentul City Tbk , sebagaimana termuat sdalam butir 8) a,b,c, dan d , perlu ditanggapi oleh Penggugat sebagai berikut:

- Bahwa data yang disampaikan tidak didukung oleh data akurat , apakah prosedur pembebasan lahan sudah dilakukan dengan benar, dan apakah ada bukti telah dilakukan pelepasan hak dari pemilik tanah.
- Bahwa berdasarkan SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Koneng, tertanggal 31 Oktober 2013, No.593.2/97/2008/Rwt/XII/2013, tidak ada bukti pelepasan hak dari pemilik tanah kepada PT Sentul City Tbk, sebagaimana tercatat dibawah ini :
  - a. Tahun 1960, Pemilik KARMAN bin DURAHIM, tercatat dalam Letter C. No. 629.
  - b. 30-12-1972. Beralih melalui Waris kepada NASIR bin USMAN, tercatat dalam Letter C No. 850.
  - c. 22-03-1985. Beralih melalui Jual Beli kepada MUHTAR bin HASAN, tercatat dalam Letter C No. 850.
  - d. 27-12-2011. Beralih melalui Waris kepada MUCHRIP IRFANDY, tercatat dalam Letter C No. 2777 a.
  - e. 08-08-2012. Beralih melalui Jual Beli kepada TEMAS, tercatat dalam Letter C No. 2777 a berdasarkan Akta Jual Beli No. 97/2012 tanggal 8 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan NOVIDIA SUWARKO, SH, MKn selaku PPAT Kabupaten Bogor.
- Bahwa dalam Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 Desa/Kel Bojong Koneng Surat Ukur No. 332/Bojong Koneng/1999, tanggal 09-03-1999 sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat aquo, yang mana penunjukan dan penetapan batasnya hanya berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tertanggal 17-06-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998 Tanpa Melibatkan Para Pemegang Hak Atas Tanah yang Berbatasan .

Berdasarkan tanggapan tersebut diatas, maka jelas kronologis tanah yang disampaikan oleh Tergugat sebagai dasar menerbitkan Sertifikat HGB No.15/ Bojong Koneng an PT.Sentul City Tbk. tidak memiliki dasar hukum dan melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku, dan melanggar asas Legalitas.

Berdasarkan seluruh tanggapan tersebut diatas, perbuatan Tergugat telah melanggar asas Legalitas, telah melanggar Asas Larangan Bertindak Sewenang Wenang (Willekeur), dan telah mengabaikan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yaitu Asas Kecermatan.

Bahwa dalam pemeriksaan Tingkat pertama Penggugat telah menyampaikan Kesimpulan yang pada pokoknya, sebagai berikut :

1. Bahwa untuk mendukung Gugatan yang diajukan Penggugat/ Pembanding telah mengajukan pembuktian sebagai berikut :
  - a. Bukti P-1, Leter C No.628 an.Romli berhubungan dengan perubahan/mutasi risalah tanah dari Leter C N0. 628 ke N0.629 Karma Durahim asal mula tanah yang dibeli sebagian oleh Penggugat.
  - b. Bukti P-2, Leter C N0.850 an.Nasir bin Usman selanjutnya terjadi mutasi peralihan pada tgl 30-12-1972 dari Karma Bin Durahim kepada Nasir bin Usman, dan selanjutnya terjadi mutasi tgl 22-03-1985 dari Nasir bin Usman ke Muhtar bin Hasan.
  - c. Bukti P-3, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Milik Adat Tgl 22 Maret 1985 dari Nasir bin Usman kepada Muhtar bin Hasan berdasarkan Leter C 850 persil 12a d.Iluas 1.150 M2, yang sesuai dengan Bukti P-2.
  - d. Bukti P-4, Surat Keterangan Waris dari Para Ahli Waris Muhtar bin Hasan Tgl 26 Februari Tahun 2000.
  - e. Bukti P-5, Surat Kuasa Ahli Waris Muchtar bin Hasan tgl 21 Desember 2011 kepada Muhrip Irfandi untuk mengurus Hak Atas Tanah yang terletak di Bojong Koneng Blok 001 Desa Bojong Koneng Babakan Madang Kabupaten Bogor yg tercatat dalam leter C No.850 an Nasir Bin Usman dengan luas  $\pm$  550 M2. Bukti ini juga digunakan sebagai dasar jual beli sebahagian tanah antara Muhrip Irfandi dengan Temas/Penggugat

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Bukti P-6, Surat Pernyataan Tidak Sengketa Tgl 27 Desember 2011 oleh Muchrip Irfandy Dalam Surat Pernyataan tersebut menyatakan tanah yang terletak di Blok 001 Kampung Bojong Koneng yang terdaftar dalam Leter C 2777a an Muchrip Irfandy dengan Luas Tanah 550 M2 tidak dalam sengketa
- g. Bukti P-7, Leter C No.2777.a an Muchrip Irfandy Tgl 27-12-2011 terjadi mutasi/ peralihan dari Muhtar bin Hasan ke Muchrip Irfandy.
- h. Bukti P-8, Akta Jual Beli N0.97 /2012 Tgl 8 Agustus 2012 dari Muchrip Irfandy kepada Temas Berdasarkan Kohir Nomor C 2777a sebahagian seluas 400 M2 dijual kepada Temas
- i. Bukti P-9, Surat Setoran Pajak Daerah an.Temas Tahun Pajak 2013 Berdasarkan bukti setoran pajak daerah tersebut , secara phisik tanah aquo dikuasai oleh Temas (Penggugat)
- j. Bukti P-10, Surat Tugas Kepala Desa Bojong Koneng N0.090/81-Pem Tgl 11 September 2013 Surat Tugas tersebut berkaitan dengan pembuatan historis tanah yang diajukan oleh Muchrip Irfandy
- k . Bukti P-11, Berit Acara Pengecekan Fisik Bidang Tanah Tgl 11 September 2013 dalam Berita Acara disebutkan Kohir No.2777a Persil No.2a Kelas d.1 seluas  $\pm 1.150$  M2 an.Muchrip Irfandy yang terletak di Bojong Koneng ternyata terjadi kesalahan penulisan persil yang benar Persil 2.b.d.II, karenanya agar diadakan perbaikan.
- l. Bukti P-12, Surat Keterangan Kepala Desa Bojong Koneng Nomnor : 140/ 82-Pem tgl 12 September 2013. Dalam point 1 dinyatakan tanah Th 1985 yaitu C Desa No.850 Persil 2.a.d.I seluas 1.150 M2 atas nama Nasir Bin Usman ternyata berada pada Persil 2.b.d.II
- m. Bukti P-13, Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Bojong Koneng Nomor. 593. 2/97/2008/ Rw1 /XII/ 2013 Tgl 31 Oktober 2013. Dalam surat keterangan riwayat tersebut dijelaskan mutasi tanah dari pemilik Pertama (Karma Bin Durahim) sampai terakhir Tgl 08-08-2012 dimiliki oleh Temas.
- n. Bukti P-14, Surat Pernyataan H. Muslihat putra dari almarhum Nasir Bin Usman tgl 21 Maret 2014 Dalam Surat Pernyataan tersebut menyatakan : “ H.Nasir Bin Usman hanya menjual tanah tersebut kepada Muchtar bin Hasan Th 1985 , berasal dari C N0.850 seluas 1.150 M2 “.
- r. Bukti P-15, Surat Pernyataan Dan Keterangan dari Para Ahli Waris Nasir Bin Usman Tgl 21 Maret 2014 Dalam surat pernyataan tersebut

#### 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

menyatakan : “ Obyek tanah sesuai dengan Persil No. 2b.d.II seluas  $\pm 1.150$  M2 dan Persil Nomor 2.b.d.II seluas  $\pm 3,200$  M2 Kohir No.850 an Nasir Bin Usman hanya dijual/ dialihkan kepada Mukhtar Bin Hasan”.

- s. Bukti P-16, Surat Permohonan Hak Atas Tanah dari Temas kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tgl 03-01- 2013 Permohonan Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Temas terkait dengan Persil 2.b.d.II Blok 001 Kohir C 850. Yang terletak di Jl Pancar Rt 003/01 Desa Bojong Koneng Babakan Madang Bogor.
- t. Bukti P-17, Berita Acara Pemeriksaan lapangan Oleh Anggota Panitia Pemeriksa Tanah. A th 2013. Berita Acara tersebut dibuat oleh staf Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas bidang tanah seluas 400 M2 yang dikuasai Temas.
- u. Bukti P-18, Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah Dan Perbedaan Luas dibuat oleh Temas Jan 2014. Dalam surat pernyataan tersebut Temas adalah pemilik tanah Kohir 850 Persil 2.b.d.II seluas 400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Koneng.
- v. Bukti P-19, Daftar Hadir Sidang Panitia. A. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tgl 28 April 2014 . Daftar Hadir tersebut menegaskan adanya proses permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Temas seluas 400 M2 Bojong Koneng.
- w. Bukti P-20, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada Temas Nomor: 3006/Ket. Sektor/ 12/01/2015 tgl 6 Januari 2015. Dalam surat Kepala Kantor tersebut Menyatakan permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali dengan nomor berkas 5982/2014 tgl 23-01-2014 atas nama Temas diatas tanah tersebut terdapat SHGB No.15 / Bojong Koneng , sehingga berkas tidak dapat diproses lebih lanjut.
- x. Bukti P-21, Surat Pernyataan H. Muslihat tgl 15 April 2015 H.Muslihat adalah putra dari almarhum H Nasir Bin Usman yang menyatakan H Nasir Bin Usman telah meninggal dunia di Bojong Koneng pada Maret 1998.
- y. Bukti P-22, Surat Kematian N0.474.3/ D.3-Pem Tgl 20 April 2015 an. Nasir Bin Usman yang dikeluarkan Kepala Desa Bojong Koneng. Surat Kematian tersebut menerangkan H Nasir Bin Usman telah



meninggal dunia pada usia 80 Tahun pada tgl 20 Maret 1998 di kediaman almarhum karena sakit.

- z. Bukti P-23, Surat Pernyataan dari H, Muslihat tgl 23 April 2015 Dalam surat pernyataan tersebut menyatakan orang tua kami Almarhum Nasir Bin usman tidak bisa baca dan tulis / buta huruf.
2. Bahwa dipersidangan telah diajukan para Saksi Penggugat:
- a. Saksi -1 : an. Ahya H. Muslihat (disumpah).

Memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi lahir tgl 23 -06-1971 dan usia saksi sekarang 44 Tahun
- Bahwa Saksi adalah cucu dari H.Nasir Bin Usman yang telah meninggal pada Tahun 1998 di rumahnya di Desa Bojong Koneng.
- Bahwa pada saat H.Nasir bin Usman hidup Tahun 1998 , saat itu Saksi sudah menikah dan mempunyai 1 (satu) orang anak.
- Bahwa saksi mengetahui H.Nasir Bin Usman seorang buta huruf yang tidak bisa membaca dan menulis, termasuk menggunakan cap jempol kalau menanda tangani surat-surat.
- Bahwa saksi juga mengetahui H.Nasir Bin Usman Buta Huruf dan dalam KTP menggunakan cap jempol dan setiap ada surat dibacakan oleh anak anaknya.
- Bahwa saksi mengetahui pada saat H Nasir Bin Usman meninggal Tahun 1998 usianya saat itu sekitar 80 Tahun.

- b. Saksi-2 : an.Suma Sanjaya.HS (disumpah)

Memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi sampai saat ini masih bekerja selaku perangkat desa di Desa Bojong Koneng.
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dibeli oleh Temas/Penggugat adalah tanah yang berasal dari Leter C N0.629 Karma Durahim yang berubah menjadi leter C 850 Nasir bin Usman yang selanjutnya dijual kepada Muhtar bin Hasan.
- Bahwa Surat Keterangan Riwayat Tanah tgl 31 Oktober 2013 mutasi tanah Th 1960 an Karma bin Durahim, tgl 30-12-1972 beralih ke Nasir bin Usman , tgl 22-03-1985 beralih ke Muchtar bin Hasan , tgl 27-12-2011 beralih an Muchriop Irfandy , tgl 08-08-2012 beralih ke Temas.

- c. Saksi-3 : H.M.Soleh. (disumpah).

Pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah pejabat RW di Desa Bojong Koneng, dan saksi kenal dengan Penggugat sebagai warga saksi di Desa Bojong Koneng.
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat tidak begitu jauh.
- Bahwa saksi ikut menandatangani selaku RW.001 Surat Pernyataan yang dibuat oleh H.Muslihat tanggal 21 Maret 2014 yang menyatakan Nasir bin Usman hanya menjual tanah kepada Muchtar Bin Hasan yang berasal dari C No.850 Persil 2.a d I seluas 1.150 M2 pada tahun 1985 dan persil 2.b d II seluas 3.200 M2 pada Tahun 1986.
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli sebagian tanah milik Muchtar bin Hasan dari Ahli Waris Muchtar bin Hasan.

d. Saksi – 4 : an.H.Muslihat (disumpah).

Pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi adalah putra dari almarhum H.Nasir Bin Usman.
- Bahwa H.Nasir bin Usman tidak bisa baca tulis/ buta huruf, dalam menanda tangani surat menggunakan cap jempol .
- Bahwa kalau ada surat surat dibacakan oleh anak anaknya, termasuk saksi.
- Bahwa H.Nasir Bin Usman meninggal dunia sekira bulan Maret Tahun 1998 di desa Bojong Koneng dalam usia lebih kurang 80 Tahun .
- Bahwa Saksi mengetahui tanah warisan milik H Nasir Bin Usman hanya dijual kepada Muhtar bin Hasan tidak kepada pihak lain termasuk PT Sentul City Tbk.

3. Bahwa berdasarkan alat bukti dan keterangan saksi diatas, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- a. Bukti P-1, P-2 dan P-3 merupakan risalah tanah asal usul yang sebenarnya Leter C No.628 an.Romli berubah menjadi Leter C N0. 628 ke N0.629 Karma Durahim kemudian menjadi Leter C N0.850 an.Nasir bin Usman ke Muhtar bin Hasan berdasarkan Leter C 850 persil 12a d.luas 1150 M2.
- b. Bukti P-4 dan P-5 , Surat Keterangan Waris dari Para Ahli Waris Muhtar bin Hasan yang mempertegas hak kepemilikan tanah yang terletak di Bojong Koneng Blok 001 Desa Bojong Koneng Babakan Madang Kabupaten Bogor yg tercatat dalam leter C N0.850 an

**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

Nasir Bin Usman dengan luas  $\pm$  550 M2 Tgl 26 Februari Tahun 2000, yang dikuasakan kepada Muchrip Irfandy

- c. Bukti P-6 dan P-7 , terjadi mutasi dari leter C 850 atas tanah yang terletak di Blok 001 Kampung Bojong Koneng yang terdaftar mutasi dari Muhtar bin Hasan menjadi Leter C 2777a an Muhcrip Irfandy dengan Luas Tanah 550 M2, yang diperkuat dengan surat pernyataan tidak dalam sengketa ,
- d. Bukti P-8 dan P-9, telah terjadi Jual Beli N0.97 /2012 Tgl 8 Agustus 2012 dari Muchrip Irfandy kepada Temas Berdasarkan Kohir Nomor C 2777a sebahagian seluas 400 M2 dijual kepada Temas, yang dibuktikan dengan Surat Setoran Pajak Daerah an.Temas Tahun Pajak 2013 Berdasarkan bukti setoran pajak daerah tersebut , secara phisik tanah aquo dikuasai oleh Temas (Penggugat)
- e. Bukti P-10, P-11,P-12 dan P-13 Surat Tugas Kepala Desa Bojong Koneng terkait dengan pembuatan historis tanah yang diajukan oleh Muhrip IrfandY, yang selanjutnya dibuat Berita Acara Pengecekan Fisik Bidang Tanah Tgl 11 September 2011 dalam Berita Acara disebutkan Kohir No.2777a Persil No.2a Kelas d.1 seluas  $\pm$  1.150 M2 an.Muchrip Irfandy yang terletak di Bojong Koneng ternyata terjadi kesalahan penulisan persil yang benar Persil 2.b.d.II, karenanya agar diadakan perbaikan, sehingga tanah persil No.850 Persil 2.a.d.I seluas 1.150 M2 atas nama Nasir Bin Usman ternyata berada pada Persil 2.b.d.II. Secara formal pihak kelurahan Bojong Koneng mengeluarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Lurah Bojong Koneng Nomor. 593. 2/97/2008/ Rw1 /XII/ 2013 Tgl 31 Oktober 2013. Dalam surat keterangan riwayat tersebut dijelaskan mutasi tanah dari pemilik Pertama (Karma Bin Durahim) sampai terakhir Tgl 08-08 2012 dimiliki oleh Temas.
- f. Bukti P-14, P-15 , Surat Pernyataan H. Muslihat dan Keterangan dari Para Ahli Waris Nasir Bin Usman Tgl 21 Maret 2014 Dalam surat pernyataan tersebut menyatakan : “ Obyek tanah sesuai dengan Persil No. 2b.d.II seluas  $\pm$  1.150 M2 dan Persil Nomor 2.b.d.II seluas  $\pm$  3,200 M2 Kohir No.850 an Nasir Bin Usman hanya dijual/ dialihkan kepada Mukhtar Bin Hasan”.



- g. Bukti P-16, P-17, P-18 dan P-19 Surat Permohonan Hak Atas Tanah dari Temas kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tgl 03-01- 2013 Permohonan Hak Atas Tanah yang diajukan oleh Temas terkait dengan Persil 2.b.d.II Blok 001Kohir C 850. Yang terletak di Jl Pancar Rt 003/01 Desa Bojong Koneng Babakan Madang Bogor. Yang dilanjutkan dengan Acara Pemeriksaan lapangan Oleh Anggota Panitia Pemeriksa Tanah. A th 2013. Berita Acara tersebut dibuat oleh staf Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas bidang tanah seluas 400 M2 yang dikuasai Temas, dan diperkuat dengan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah Dan Perbedaan Luas dibuat oleh Temas Jan 2014. Dalam surat pernyataan tersebut Temas adalah pemilik tanah Kohir 850 Persil 2.b.d.II seluas 400 M2 yang terletak di Kelurahan Bojong Koneng, dilanjutkan dengan Daftar Hadir Sidang Panitia. A. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Tgl 28 April 2014 . Daftar Hadir tersebut menegaskan adanya proses permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Temas seluas 400 M2 Bojong Koneng.
- h. Bukti P-20, Surat Pemberitahuan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor kepada Temas Nomor: 3006/Ket. Sektor/ 12/01/2015 tgl 6 Januari 2015. Dalam surat Kepala Kantor tersebut Menyatakan permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali dengan nomor berkas 5982/2014 tgl 23-01-2014 atas nama Temas diatas tanah tersebut terdapat SHGB No.15 / Bojong Koneng , sehingga berkas tidak dapat diproses lebih lanjut, surat ini yang dijadikan dasar dan merupakan Keputusan Badan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit Final dan Individual sebagai dasar diajukannya Gugatan terhadap Keputusan TUN oleh Penggugat/Temas.
- i. Bukti P-21, P-22 dan P-23 , Surat Pernyataan H. Muslihat tgl 15 April 2015 H.Muslihat adalah putra dari almarhum H Nasir Bin Usman yang menyatakan H. Nasir Bin Usman telah meninggal dunia di Bojong Koneng pada Maret 1998 dalam pada usia 80 Tahun di kediaman almarhum karena sakit, dan selama hidupnya almarhum Almarhum Nasir Bin usman tidak bisa baca dan tulis / buta huruf.



- j. Saksi-1 Ahya H Muslihat selaku Cucu dan Saksi-4 H.Muslihat selaku anak dari H Nasir bin Usman mengetahui H.Nasir Bin Usman yang telah meninggal pada Tahun 1998 di rumahnya di Desa Bojong Koneng pada usia 80 tahun dan buta huruf yang tidak bisa membaca dan menulis, termasuk menggunakan cap jempol kalau menanda tangani surat surat.
- k. Saksi- 3 selaku aparat Desa Bojong Koneng yang menangani Buku Tanah Desa mengetahui telah terjadi perubahan /mutasi Leter C N0.629 Karma Durahim yang berubah menjadi leter C 850 Nasir bin Usman yang selanjutnya dijual kepada Muhtar bin Hasan, dan Saksi juga turut membuat dan menanda tangani Surat Keterangan Riwayat Tanah tgl 31 Oktober 2013 ( Bukti P-13) mutasi tanah Th 1960 an Karma bin Durahim, tgl 30-12-1972 beralih ke Nasir bin Usman , tgl 22-03-1985 beralih ke Muchtar bin Hasan , tgl 27-12-2011 beralih an Muchrip Irfandy , tgl 08-08-2012 beralih ke Temas, sedangkan dalam riwayat buku tanah desa Bojong Koneng tidak pernah terdaftar dan tercatat ada pelepasan hak kepada PT. Sentul City Tbk.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum.
- Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diketahui oleh Penggugat tanggal 24 Maret 2014 atau 3 Juni 2014, namun perkara didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 6 Februari 2015, sehingga gugatan diajukan telah lewat waktu;
- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut 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 penerapan 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.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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: TEMAS 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 Kamis, tanggal 19 Mei 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum, Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. 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 Kusman, S.IP., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Yosran, S.H., M.Hum

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

Ketua Majelis,

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





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

Panitera Pengganti

ttd/ Kusman, S.IP., S.H., M.Hum

Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00
	=====

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG – RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH  
NIP : 220 000 754