



PUTUSAN
Nomor 443 K/TUN/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

CHRISTINE OENTORO, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Mangga Besar V, Nomor 141, RT 001 RW 005, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
Dalam hal diwakili oleh kuasa Endang Heryana, S.H., M.Hum., Dr.C., dan kawan-kawan, semuanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Bintang Graha Law Firm, beralamat di Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2019;

Pemohon Kasasi;

Lawan

- I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, tempat kedudukan di Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
Dalam hal diwakili oleh kuasa Jani Levinus Loupatty, A.Ptnh., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2655/SKU-600.13/VII/2019, tanggal 30 Juli 2019;
- II. YAYASAN BASWARA DHARMA INDONESIA**, tempat kedudukan di Ruko Taman Duta Mas, Jalan Kusuma Blok C1, Nomor 5, RT 010/RW 09, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang diwakili oleh Trenggana Hadian dan Nn Hiu Djiun Fun, Ketua Umum dan Sekretaris Yayasan Baswara Dharma Indonesia;

Termohon Kasasi I, II;

Halaman 1 dari 10 halaman. Putusan Nomor 443 K/TUN/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sepanjang seluas 7.150 m², terbit Sertipikat tanggal 28 November 2008, atas nama Erwin A. Pohe;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil Surat Ukur Nomor 23/Tangkil/2013, tanggal 20 November 2013, Desa Tangkil, kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sepanjang seluas 4.050 m², terbit Sertipikat tanggal 13 Januari 2014, atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut berupa 2 (dua) buah sertipikat yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sepanjang seluas 7.150 m², terbit Sertipikat tanggal 28 November 2008, atas nama Erwin A. Pohe;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil Surat Ukur Nomor 23/Tangkil/2013, tanggal 20 November 2013, Desa Tangkil, kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sepanjang seluas 4.050 m², terbit Sertipikat tanggal 13 Januari 2014, atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 2 dari 10 halaman. Putusan Nomor 443 K/TUN/2020



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan
Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

- Kompetensi absolut pengadilan (*absolute competentie*);

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Kedaluwarsa gugatan;
2. Gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh
Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Putusan Nomor
74/G/2019/PTUN.BDG, tanggal 4 Desember 2019, kemudian di tingkat banding
putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta
dengan Putusan Nomor 67/B/2020/PT.TUN.JKT, tanggal 18 Maret 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada
Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Maret 2020, kemudian terhadapnya oleh
Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6
April 2020, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat
alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara
Bandung tersebut pada tanggal 15 April 2020;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada
tanggal 15 April 2020, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari
Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta
Nomor 67/B/2020/PT.TUN.JKT, tanggal 18 Maret 2020 yang menguatkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 74/G/2019/
PTUN.BDG, tanggal 4 Desember 2019;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sepanjang seluas 7.150 m², terbit Sertipikat tanggal 28 November 2008, atas nama Erwin A. Pohe;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil Surat Ukur Nomor 23/Tangkil/2013, tanggal 20 November 2013, Desa Tangkil, kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sepanjang seluas 4.050 m², terbit Sertipikat tanggal 13 Januari 2014, atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia;
3. Mewajibkan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut berupa 2 (dua) buah sertipikat yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sepanjang seluas 7.150 m², terbit Sertipikat tanggal 28 November 2008, atas nama Erwin A. Pohe;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil Surat Ukur Nomor 23/Tangkil/2013, tanggal 20 November 2013, Desa Tangkil, kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sepanjang seluas 4.050 m², terbit Sertipikat tanggal 13 Januari 2014, atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia;
4. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 4 dari 10 halaman. Putusan Nomor 443 K/TUN/2020



Jika Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, II tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan:

- Bahwa Penggugat secara resmi mengetahui adanya kedua objek sengketa dari Tergugat yaitu melalui suratnya Nomor 1239/Ket.2004/III/2019 tertanggal 20 Maret 2019 yang memastikan tumpang tindihnya sertipikat Penggugat dengan kedua sertipikat objek sengketa, meskipun di dalam Surat Tergugat tersebut masih menyebutkan atas nama Condro Kirono belum atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia. Bahwa Surat Tergugat tertanggal 20 Maret 2019 tersebut memerlukan proses pengiriman agar dapat diterima oleh Penggugat yang secara normal memerlukan waktu antara 2 atau 3 hari kalender, dan kemudian Penggugat mengajukan upaya administrasi berupa keberatan kepada Tergugat yang diterima pada tanggal 20 Juni 2019 dan hingga kini tidak dijawab oleh Tergugat. Upaya keberatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak diketahuinya objek sengketa yang jika belum ada kewajiban menempuh upaya administrasi maka Penggugat dapat langsung mengajukan gugatannya dalam tenggang waktu yang ditentukan. Oleh karena saat ini telah ada kewajiban untuk menempuh upaya administrasi terlebih dahulu sebelum menempuh gugatan, Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 6 Tahun 2018 tidak boleh merugikan pihak Penggugat sebagai pencari keadilan karena Perma tersebut tidak menghapuskan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, justru memperpanjang tenggang waktu pengajuan gugatan di mana di dalam Pasal 5 ayat (1) Perma tersebut disebutkan bahwa tenggang waktu



pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif. Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 8 Juli 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 10 Juli 2019, masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang;

- Bahwa perolehan Penggugat berasal dari Taufik Panudju, S.H. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 780/2011 tanggal 5 April 2011 yang dibuat oleh Miranti Tresnaning, S.H., selaku PPAT. Sedangkan perolehan Taufik Panudju, S.H. berasal dari Ny. Gy. Hartini Sudjajadi berdasarkan Akta Nomor 146/2005 tanggal 28 Juni 2005 yang dibuat oleh Hj. Purnamawati, S.H., selaku PPAT. Pembukuan Sertipikat Hak Milik Nomor 545/Hambalang atas nama Ny. Gy. Hartini Sudjajadi yang saat ini menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 216/Tangkil atas nama Penggugat telah dibukukan oleh Tergugat pada tanggal 24 Maret 1980. Tanah Penggugat tersebut dahulu dikuasai oleh Taufik, sebelumnya milik Hartini lalu dijual ke Taufik dan dulunya tanah tersebut digarap oleh H. Acip. Pada tahun 2008 dan 2014 Tergugat menerbitkan kedua objek sengketa yang tumpang tindih sebagian dengan Sertipikat milik Penggugat. Selain itu, Sertipikat Penggugat telah diterbitkan lebih dahulu daripada sertipikat Tergugat II Intervensi dan Sertipikat Dr. Erwin A. Pohe. Penggugat menguasai fisik tanah dengan itikad baik dan tidak terputus hingga saat ini yaitu dengan dikelola oleh saksi Oding dan saksi Iwan. Prosedur penerbitan Sertipikat Penggugat tidak ternyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik. Sebaliknya, penerbitan objek sengketa justru menyebabkan tumpang tindih sebagian dengan sertipikat Penggugat, sehingga bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, setidaknya asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, dan asas kecermatan;

Halaman 6 dari 10 halaman. Putusan Nomor 443 K/TUN/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim terdapat pendapat yang berbeda (*dissenting opinion*) dari Anggota Majelis Hakim Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., sebagai berikut:

- Bahwa pada prinsipnya amar putusan *Judex facti* sudah benar, dengan perbaikan pertimbangan;
- Bahwa dalam sengketa ini masih terdapat masalah kepemilikan antara Pemohon Kasasi (Penggugat) dengan Termohon Kasasi II (Tergugat II Intervensi), harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum yang berwenang;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam musyawarah Majelis Hakim tersebut setelah diusahakan dengan sungguh-sungguh tidak dapat dicapai permufakatan bulat, putusan diambil dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 67/B/2020/PT.TUN.JKT, tanggal 18 Maret 2020, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 74/G/2019/PTUN.BDG, tanggal 4 Desember 2019, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, dan sebagai pihak yang kalah Termohon Kasasi I, II dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Memperhatikan pasal-pasal 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 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

Halaman 7 dari 10 halaman. Putusan Nomor 443 K/TUN/2020

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)



MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **CHRISTINE OENTORO**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 67/B/2020/PT.TUN.JKT, tanggal 18 Maret 2020, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 74/G/2019/PTUN.BDG, tanggal 4 Desember 2019;

MENGADILI SENDIRI:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

II. Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sepanjang seluas 7.150 m², terbit Sertipikat tanggal 28 November 2008, atas nama Erwin A. Pohe;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil, Surat Ukur Nomor 23/Tangkil/2013, tanggal 20 November 2013, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sepanjang seluas 4.050 m², terbit Sertipikat tanggal 13 Januari 2014, atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia;
3. Mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk mencabut:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sepanjang seluas 7.150 m², terbit Sertipikat tanggal 28 November 2008, atas nama Erwin A. Pohe;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil Surat Ukur Nomor 23/Tangkil/2013, tanggal 20 November 2013, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sepanjang seluas 4.050 m², terbit Sertipikat tanggal 13 Januari 2014, atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia;
4. Menghukum Termohon Kasasi I dan II membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 13 Oktober 2020, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Maftuh Effendi, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

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

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

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 halaman. Putusan Nomor 443 K/TUN/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp 484.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.
NIP. 19540924 198403 1 001

Halaman 10 dari 10 halaman. Putusan Nomor 443 K/TUN/2020

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)