



**PUTUSAN**  
**Nomor 413 K/TUN/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Drs. A.R. SOEWANDHANA**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kampung Mesjid RT. 01, RW. 04, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

**melawan:**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**; berkedudukan di Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota Kembang, Depok;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Bisyahri, S.H., M.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok;
2. Hotben Sirait, S.H., Kepala Sub. Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok;
3. Ossy Lanovizia, S.H., Kepala Sub. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok;
4. Bambang Irwanto, Staf Sub. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Depok, beralamat di Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota Kembang, Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1137/SKU-600-32.76/V/2014 tanggal 30 Mei 2014;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## I. Objek Sengketa:

“ Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor: 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat ”;

## II. Alasan Gugatan:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang telah bersertipikat yang menjadi objek sengketa dari hasil pembelian yang dilakukan pada tanggal 29 Juli 1991 dihadapan Camat, berdasarkan Akta Camat Sawangan Kabupaten DT.II Bogor selaku PPAT Nomor: 494/461/VII/1991 tanggal 29 Juli 1991;
2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut berasal dari H.Djukih bin Maun alamat Kp.Bedeng RT.003/001 Desa Limo, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;
3. Bahwa dengan munculnya surat keputusan objek *a quo* menjadi adanya kepentingan dan hubungan hukum, terlebih menimbulkan banyak kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, karena yang semestinya objek sengketa tersebut atas nama Penggugat beralih menjadi atas nama orang lain, sehingga dalil gugatan ini memenuhi kriteria yang ada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negera, Penggugat akan menguraikan alasan-alasan dibawah ini:
  - a. Bahwa Penggugat belum pernah atau merasa melakukan tindakan atau melakukan penjualan terhadap tanah yang menjadi milik Penggugat;
  - b. Bahwa, Penggugat merasa tertipu dengan adanya ganti nama kepemilikan dari Penggugat kepada pihak lain atas hak milik Penggugat;
  - c. Bahwa, tanah yang menjadi bagian objek sengketa tersebut sampai sekarang masih dikuasai oleh Penggugat;
  - d. Bahwa, terbitnya objek sengketa *a quo* menurut pemahaman yang diketahui Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak lain yang Penggugat peroleh sejak tahun 1991;



- e. Bahwa, adapun jika Tergugat berdasarkan akta jual beli adalah tidak benar;
  - f. Bahwa, jika beralih kepada Amir Hamka Hutabarat sangat jelas melanggar hukum karena tanah tersebut merupakan tanah Penggugat yang tidak pernah dijual kepada siapapun;
4. Bahwa, objek sengketa tersebut sudah memenuhi syarat formil maupun materil merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, syarat formal suatu gugatan harus memenuhi unsur-unsur:
- Konkret, karena surat keputusan tersebut ada wujudnya atau tidak abstrak;
  - Individual, karena surat keputusan tersebut tidak ditujukan atau tidak berlaku untuk umum melainkan ditujukan kepada seseorang sesuai atas nama pemegang sertipikat dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat;
  - Final, artinya sudah definitif karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Karena surat keputusan tersebut tidak diperlukan lagi untuk mendapat persetujuan dari pejabat yang lebih tinggi atau atasan Tergugat;
- dan syarat materil yaitu diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, maka surat keputusan objek sengketa *a quo* dapat memenuhi unsur-unsur dimaksud;
5. Bahwa, Penggugat pernah menyurat pada tanggal 21 Pebruari 2014 dan 27 Maret 2014 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok yang intinya memohon kepada Tergugat agar dilakukan pemblokiran dan mediasi serta perlindungan hukum atas tanah yang menjadi milik Penggugat, dan surat tersebut Penggugat sampaikan langsung di Kantor Pertanahan Kota Depok dan pada saat itu pulalah Penggugat mendapatkan keterangan bahwa Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat telah beralih kepada Amir Hamka Hutabarat;
- Bahwa Penggugat merasa kaget kalau terhadap objek sengketa tersebut telah terbit Akta Jual Beli, sehingga ada perubahan nama dari Penggugat kepada pihak lain;



Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat baru mengetahui peralihan sertipikat yang menjadi objek sengketa a quo pada saat Penggugat mengajukan surat pemblokiran sebagaimana tersebut diatas; Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

6. Bahwa, alasan diajukannya gugatan ini manakala sertipikat yang menjadi objek sengketa baik secara formal prosedural maupun materil substansial ternyata mengandung cacat hukum, karena diterbitkan oleh Tergugat dengan cara-cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu bertentangan dengan:

- Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

7. Bahwa, selain melanggar peraturan perundangan-undangan yang berlaku, tindakan Tergugat (*i.c* Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok) dalam menerbitkan sertipikat hak milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu:

- Asas Kepastian Hukum;

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah merupakan tindakan yang tidak mencerminkan Asas Kepastian Hukum, karena tidak ada kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah objek sengketa, apakah Penggugat yang berhak atau Amir Hamka Hutabarat;

- Asas Kecermatan dan Asas Ketelitian;

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat hak milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tidak cermat dan tidak teliti serta tidak melaksanakan prosedural formal dan material penerbitan sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa a quo sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran, serta Tergugat tidak teliti mengenai Identitas yang sebenarnya siapa Pemohon Peralihan Sertipikat yang menjadi objek



sengketa dan tidak meneliti secara cermat apakah persyaratan peralihan tersebut sah atau tidak;

Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat telah cukup beralasan dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka peralihan sertipikat hak milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini haruslah dinyatakan batal atau tidak sah dan selanjutnya mohon agar Tergugat diwajibkan untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Depok;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah "Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat";
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret "Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat" dari Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Depok;
4. Memerintahkan atau mewajibkan Tergugat untuk mencatat kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana dalam Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Depok;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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



1. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat;
2. Perihal Eksepsi Kewenangan Mengadili (Gugatan Penggugat Persoalan Perdata Biasa);

Bahwa gugatan Penggugat halaman 2, angka 1 dan 3, pada pokoknya adalah bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat sebelum tanah tersebut yang telah terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik No. 526/Limo beralih menjadi atas nama orang lain, ini berarti bukan permasalahan mengenai prosedur penerbitan sertipikat karena sertipikat tersebut sebelum beralih kepada orang lain adalah atas nama Penggugat dan yang menjadi persoalannya adalah peralihan dari nama Penggugat kepada orang lain, jadi peralihan/balik nama yang menjadi masalah bukan permasalahan penerbitan sertipikat objek sengketa. Mengenai peralihan atau jual beli, yang mengatur ketentuannya adalah keperdataan dan apabila peralihan ini dianggap tidak benar, ini bisa diuji/dibawa ke Peradilan Umum. Dengan demikian kewenangan penyelesaian perkara ini bukan di Peradilan Tata Usaha Negara akan tetapi di Peradilan Umum dan wewenangnya di Pengadilan Negeri;

3. Perihal Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);

Bahwa dasar-dasar gugatan Penggugat (*fundamentum petendi*) tidak sinkron dengan petitum gugatan Penggugat ini terlihat pada alasan Penggugat yaitu : "karena yang semestinya objek sengketa tersebut atas nama Penggugat beralih menjadi atas nama orang lain" (*vide*, halaman 2, angka 3, gugatan Penggugat). Dasar gugatan Penggugat ini tidak dirinci secara jelas kenapa sampai beralih kepada orang lain, sedangkan seharusnya sertipikat atas nama Penggugat kalau memang berada di tangan Penggugat tidak akan sampai dialihkan kepada orang lain. Dihubungkan dengan petitum Penggugat angka 2, yang menyatakan: "2. Menyatakan batal dan tidak sah "Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 526/Limo..... ", penerbitan peralihan yang mana, kepada siapa peralihan itu? tidak disebutkan oleh Penggugat, oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 44/G/2014/PTUN-BDG., tanggal 14 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:



**“DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal “Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat”;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret “Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor: 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat” dari Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Depok;
4. Memerintahkan atau mewajibkan Tergugat untuk mencatat kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana dalam Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Depok;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 424.000,- (empat ratus dua puluh empat ribu rupiah);”

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 21/B/2015/PT.TUN.JKT., tanggal 16 April 2015 yang amarnya sebagai berikut:

**“ MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 14 Oktober 2014 Nomor 44/G/2014/PTUN-BDG., yang dimohon banding, dan dengan:

**MENGADILI SENDIRI:**

- I. Dalam Eksepsi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima eksepsi Tergugat/Pembanding tentang kewenangan mengadili;

## II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);”

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 12 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 44/G/2014/PTUN-BDG., *jo.* No. 21/B/2015/PT.TUN.JKT., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 28 Mei 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 1 Juni 2015 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 17 Juni 2015;

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

### ALASAN KASASI

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 21/B/2015/PT.TUN.JKT., tertanggal 16 April 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

“ MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 14 Oktober 2014 Nomor 44/G/2014/PTUN-BDG., yang dimohon banding, dan dengan:

MENGADILI SENDIRI:

I. Dalam Eksepsi:

Menerima eksepsi Tergugat/Pembanding tentang kewenangan mengadili;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa amar putusan tersebut didasari kepada pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana pertimbangan pada halaman 9-10 Putusan Nomor 21/B/2015/PT.TUN-JKT., yang selengkapnya sebagai berikut:

“ Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil para pihak tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini bukan tentang prosedur penerbitan objek sengketa akan tetapi mengenai keabsahan dari Akta Jual Beli tanggal 31 Agustus 2005 (bukti T-3) yang mendasari peralihan hak milik atas tanah aquo. Oleh karena pokok permasalahan adalah mengenai adanya peristiwa perdata berupa jual beli yang dilanjutkan dengan peralihan hak milik maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang menguji apakah tindakan Tergugat/Pembanding yang melakukan peralihan hak milik berdasarkan Akta Jual Beli tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik karena yang berwenang menguji mengenai keabsahan Akta Jual Beli yang mendasari pengalihan hak atas tanah tersebut merupakan kewenangan Peradilan Umum dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri setempat;

Menimbang, bahwa meskipun objek sengketa merupakan suatu keputusan tata usaha negara akan tetapi karena pokok permasalahan adalah mengenai suatu peristiwa perdata maka Pengadilan Tata Usaha Negara harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa ini;

Halaman 9 dari 15 halaman. Putusan Nomor 413 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa cukup beralasan hukum untuk menerima eksepsi Tergugat/Pembanding tentang tentang kewenangan mengadili oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo”;

Bahwa Dasar Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan objek sengketa adalah merupakan kewenangan Peradilan Umum/Pengadilan Negeri Setempat adalah sangatlah keliru dan salah menafsirkan, karena akibat hukum dari perbuatan perdata adalah terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara;

Bahwa yang menjadi permasalahan disini adalah terbitnya objek sengketa berupa peralihan hak atas Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat”;

Bahwa pengujian atas terbitnya peralihan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Bahwa objek sengketa berupa peralihan hak atas Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat” adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan dan kaidah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara dalam putusannya Nomor 44/G/2014/PTUN-BDG., yang menyatakan:



“ telah memenuhi kriteria unsur kumulatif dari Keputusan Tata Usaha Negara yang ditentukan dalam pasal 1 angka (9) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 dan juga merupakan persengketaan yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang dan badan hukum perdata sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009. Dengan demikian berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Bandung *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara “;

Bahwa dalam permasalahan ini, baik ketentuan pasal 1 angka (9) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, yang syarat-syarat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara terpenuhi yakni:

“ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata;

Bahwa dari ketentuan pasal tersebut diatas, terdapat unsur-unsur sebagai berikut;

1. Penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Bersifat Tindakan Hukum Tata Usaha Negara;
4. Berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat Konkret, Individual dan Final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;

Bahwa dari unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dapat diuraikan sebagai berikut;

1. Unsur Penetapan Tertulis:

Bahwa objek Sengketa (peralihan hak atas Penerbitan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 526/Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor 10487/1992, seluas 2.820 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) atas nama Drs. A.R. Soewandhana kepada Amir Hamka Hutabarat) merupakan Surat



Keputusan yang bentuknya tertulis bukan abstrak dengan demikian unsur Penetapan Tertulis telah terpenuhi;

2. Unsur Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa ukuran /kriteria untuk menentukan suatu badan atau pejabat sebagai badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah kriteria yang bersifat fungsional, artinya apa saja dan siapa saja yang melaksanakan suatu tugas urusan pemerintahan ( Pelayan Publik ) dapat dikategorikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok pada saat menjalankan tugas dalam bidang pertanahan berdasarkan kewenangan yang ada padanya berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada hakekatnya sedang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintah;

Bahwa salah satu urusan pemerintah bidang pertanahan adalah pendaftaran tanah yang mana Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok pada saat menerbitkan objek sengketa pada hakekatnya adalah sedang menjalankan urusan pemerintah dalam bidang pertanahan koridor Pendaftaran tanah sehingga unsur dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara terpenuhi;

3. Unsur Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara;

bahwa objek Sengketa berisi tindakan Tergugat berupa Peralihan Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 526/Desa Limo terbit tanggal 28 September 1993, Gambar Situasi Nomor 10487 / 1992 tanggal 23 September 1992 seluas 2.820 M2 atas nama Drs. A.R Soewandhana yang sekarang sudah beralih kepada Amir Hamka Hutabarat bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek Sengketa a quo adalah merupakan tindakan eksekutif yang bersumber pada ketentuan Hukum Tata Usaha Negara dalam bidang pendaftaran tanah, khususnya penerbitan peralihan hak yaitu berupa sertipikat hak milik objek sengketa sehingga unsur berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara sudah terpenuhi;

4. Unsur Berdasarkan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku;

Bahwa sesuai asas legalitas (*legaliteit beginsel*) yang dikenal dalam hukum administrasi negara, maka Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dalam menjalankan tugasnya harus berpedoman



pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa terkait dengan terbitnya Objek Sengketa didasarkan pada dasar yuridis yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang mana Peraturan Pemerintah tersebut sudah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan lain yang terkait sehingga unsur berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku terpenuhi;

5. Unsur bersifat Konkret:

Bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat nyata berupa Surat Keputusan Tertulis berupa Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 526 / Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor 10487/1992, seluas 2.820 M2 atas nama Drs. A.R. Soewandhana yang sekarang sudah beralih kepada Amir Hamka Hutabarat, sehingga bersifat konkret terpenuhi;

6. Unsur bersifat Individual;

Bahwa Objek Sengketa yang berupa peralihan hak yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 526 / Desa Limo, terbit tanggal 28-09-1993, Gambar Situasi tanggal 23-09-1992, Nomor 10487/1992, seluas 2.820 M2 atas nama Drs. A.R. Soewandhana yang sekarang sudah beralih kepada Amir Hamka Hutabarat, sertifikat tersebut menunjuk kepada Amir Hamka Hutabarat sehingga unsur bersifat individual terpenuhi;

7. Unsur bersifat Final;

Bahwa Keputusan tersebut sudah bersifat Final artinya akibat hukum yang ditimbulkan dengan mengeluarkan Penetapan Tertulis itu harus benar sudah merupakan akibat hukum yang definitif, bahwa terkait dengan objek sengketa adalah merupakan produk final dari Kantor Pertanahan Kota Depok dan tidak perlu persetujuan instansi atasan atau instansi lainnya, keputusan tersebut telah menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi pihak yang bersangkutan sehingga unsur bersifat final telah terpenuhi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan telah memenuhi ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009.

Sehingga berdasarkan Ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Bandung *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sudah benar dan tidak salah dalam penerapan hukum dengan pertimbangan:

Bahwa Penggugat dalam gugatannya terhadap Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa bukan pada prosedur penerbitannya yang dipermasalahkan, tetapi mengenai keabsahan Akta Jual Beli tanggal 31 Agustus 2005 ( bukti T-3) yang mendasari peralihan hak yang merupakan kompetensi Peradilan Umum/Pengadilan Negeri untuk menilainya;

Bahwa alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **Drs. A. R. SOEWANDHANA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:  
**Drs. A. R. SOEWANDHANA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 3 September 2015, oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Kamar Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., dan Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., 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 Joko Agus Sugianto, SH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ttd/. Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH.,MS  
Ttd/. Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.,

Ketua Majelis,

Ttd/.Dr. H. Imam Soebechi, SH.,MH

Biaya – biaya :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,00  
2. R e d a k s i.....Rp. 5.000,00  
3. Administrasi .....Rp.489.000,00  
Jumlah .....Rp. 500.000,00

Panitera Pengganti,

Ttd/.Joko Agus Sugianto, SH.

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

(H. ASHADI, SH.)  
Nip. 220000754.

