



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 151 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:

1. **H. SUBANDI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Paledang Nomor 20, Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;
2. **NY. HIK'MAH binti ABDULLAH BAJENED**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Paledang Nomor 22, Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. Ferdinand Montororing, S.H., M.A., M.H., ;
2. Bambang Haryanto, SH ;
3. Dr. H.A. Hasan Arifin, S.H., M.M.,
4. DR. Jatenangan Manalu, S.H., S.E., M.M.,
5. Martilla Meldy Montororing, S.H., S.Kom.,
6. Sri Yanti Simamora, S.H. ;
7. Drs. Eko Darmadji, S.H., M.H. ;
8. Juniana Sipayung, S.H.,

kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum pada LAW OFFICE FERDINAND MONTORORING & PARTNER, beralamat kantor di Jalan Cipinang Besar Nomor 26 Rt.08, Rw.06, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Jakarta Timur, berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 15 September 2014 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Penggugat, Penggugat II Intervensi ;

melawan:

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 41, Kota Bogor ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Murzatus, SH., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ;
2. Maman Karliman, SH., Kepala Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Isa Ahmad, SH., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ;

4. Mulyo Santoso, SH., Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor ;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat Kantor di Jalan Ahmad Yani Nomor 41, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3016/600-32.71/XI/2014, tanggal 06 November 2014;

2. 1. **Ny. Latifah (Latifah binti Umar Annahdi)**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pledang, Nomor 18 (d/h Nomor 12 A Pav.), Rt. 001, Rw. 001, Kelurahan Pledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;

2. **Muhamad (Muhammad)**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pledang, Nomor 18 (d/h Nomor 12 A Pav.), Rt. 001, Rw. 001, Kelurahan Pledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;

3. **Yahya (Yahya Husein Saleh)**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pledang, Nomor 18 (d/h Nomor 12 A Pav.), Rt. 001, Rw. 001, Kelurahan Pledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;

4. **Ny. Firdaus**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pledang, Nomor 18 (d/h Nomor 12 A Pav.), Rt. 001, Rw. 001, Kelurahan Pledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;

5. **Ny. Hikmah**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pledang, Nomor 18 (d/h Nomor 12 A Pav.), Rt. 001, Rw. 001, Kelurahan Pledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;

6. **Ny. Surya**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pledang, Nomor 18 (d/h Nomor 12 A Pav.), Rt. 001, Rw. 001, Kelurahan Pledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;

7. **Fawaz (Fawaz Husein)**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pledang, Nomor 18 (d/h Nomor 12 A Pav.), Rt. 001, Rw. 001, Kelurahan Pledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. Abdul Muis, SH. ;



2. Faruk.B, SH.LL.M. ;

3. Acep Sjamsu Djalal, SH. ;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada kantor Pengacara & Konsultan Hukum "ABDUL MUIS & PARTNERS", yang beralamat Kantor di Jalan Raya Pasar Minggu, Nomor 23, Jakarta Selatan - 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2013;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Objek Gugatan :

Bahwa, objek Gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang yang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063, luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor selaku Pejabat Tata Usaha Negara ;

Adapun Dasar Gugatan :

1. Bahwa, Penggugat adalah okupan atas sebidang tanah ex hak barat seluas 192 m² diatasnya berdiri sebuah bangunan permanen, yang telah menjadi tanah negara berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32/1979 yang di konversi menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 153/Pledang, atas nama Dr. Khouw Keng Lim, dimana Penggugat yang meng-over alih dari Sdr. Tasria yang terlebih dahulu telah menguasai bidang tanah tersebut sejak Tahun 1971, dan Penggugat telah mengambil alih/mengokupasi sejak Tahun 1978, dimana Penggugat telah memenuhi kewajiban kepada Negara berupa membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) nomor : 32.71.050.006.001-0030.0 dengan luas tanah 192 m² berdasarkan pengukuran oleh Tergugat, dan luas bangunan lebih kurang 200 m² ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Penggugat mengetahui telah terbitnya Keputusan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang, terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063, luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, berdasarkan Berita Acara Lapangan tanggal 18 Maret 2013 Nomor 21/BA/SPP/III/2013 yang dikeluarkan Tergugat. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51/2009 Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang ;
3. Bahwa, hasil penelusuran Penggugat ternyata sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063, luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, sebelumnya bidang tanah ex Hak Barat milik seorang Warganegara Asing Dr. Khouw Keng Lim yang telah meninggalkan Indonesia sejak sebelum Tahun 1960, di konversi menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 153/Pledang atas nama Dr. Khouw Keng Lim yang berakhir tanggal 23 September 1980 karena Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, yang kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat kini Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jawa Barat Nomor : SK.1372/DA.PHT/HGB/1985 tanggal 30 Desember 1983. Terbit Hak Guna Bangunan Nomor 373/Paledang, menjadi atas nama HUSEN SALEH orang tua/suami pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang, terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063 luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz ;
4. Bahwa, Penggugat telah di Gugat di Pengadilan Negeri Bogor selaku okupan ilegal oleh pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063, luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, sebagaimana dalam register perkara di Pengadilan

Halaman 4 dari 34 halaman Putusan Nomor 151 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Bogor Nomor 150/Pdt.G/2012/PN.Bgr, perkaranya saat ini dalam tahap perbaikan surat Gugatan. Untuk mengetahui bidang tanah yang telah di okupasinya telah diterbitkan Hak Milik Nomor 703/Pledang yang merugikan Penggugat tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan pengukuran untuk sertifikasi tanah yang dikuasai Penggugat kepada Tergugat dalam rangka menghadapi Gugatan di Pengadilan Negeri Bogor dan ternyata benar bidang tanah ex hak barat milik seorang Warganegara Asing Dr. Khouw Keng Lim telah berubah menjadi Hak Milik Nomor 703/Pledang *a quo*, sebagaimana diuraikan dalam poin 1, 2. 3 gugatan *a quo*, kepinginan Penggugat telah dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, sebelumnya orang tua/suami pemegang Seritikat Nomor 703/Pledang *a quo* bernama HUSEN SALEH adalah sama-sama okupan yang melakukan pengalihan hak menjadi atas namanya terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 173/Pledang atas dasar Akte *Volmacht* yang dibuat oleh Notaris di Negara Suriname, azas kadaluarsa sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 belum memenuhi tenggang kadaluarsa, dengan memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 134 K/TUN/2007 yang menetapkan Kaidah Hukum : "Penggugat Sebagai Pihak yang mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara. Istilah mengetahui ditujukan kepada pihak yang tidak dituju oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara tapi kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara. Maka tenggang waktu 90 hari dihitung secara kasuistis (Lihat Yurisprudensi MA-RI, Terbitan Badan Penelitian Pengembangan & Pendidikan dan Pelatihan Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI. 2010) ;

5. Bahwa, Penggugat juga telah mengajukan permohonan pengukuran untuk proses sertifikasi atas bidang tanah ex hak barat *a quo* yang telah di okupasinya sebagaimana dalam permohonan yang terdaftar di Kantor Tergugat, berkas permohonan Nomor 4076/2013 dan oleh Tergugat telah ditindak lanjuti dengan melakukan pengukuran, namun ternyata berdasarkan berita acara lapangan yang dibuat oleh Tergugat tanggal 18 Maret 2013, Nomor 21/BA/SPB/III/2013 permohonan Penggugat tidak dapat dilanjutkan karena bidang tanah yang dimohonkan pengukuran untuk sertifikasi, pengukuran berada diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063, luas 1.404 m² atas nama :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, kini menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara penerbitan sertifikatnya dan atas permohonan Penggugat tidak dapat ditindak lanjuti oleh Tergugat ;
6. Bahwa, Keputusan Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat kini Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat, Nomor : SK.1372/DA.PHT/HGB/1983 tanggal 30 Desember 1983 *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 373/Paledang *juncto* Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063, luas 1.404 m², atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, semula bidang tanah tersebut adalah milik seorang Warganegara Asing Dr. Khouw Keng Lim yang telah meninggalkan Indonesia sejak sebelum Tahun 1960, ternyata telah dilakukan pemindahan hak kepada seorang okupan yang bernama Husen Saleh yang juga suami/orang tua dari pemegang Hak Milik Nomor 703/Pledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063, luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, (objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*) oleh Tjong Soen Soei alias Sanusi Tirtadharana, berdasarkan Akte *Volmacht* yang dibuat oleh Notaris di Negara Suriname, dan peralihan hak dilakukan secara melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 19), perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah maupun konversi atas bidang tanah *ex hak* barat dimaksud oleh Tjong Soen Soei alias Sanusi Tirtadharana yang telah menjadi Tanah dan dikuasai oleh Negara tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dibidang Pertanahan. Sebagaimana dimaksud diatas, termasuk bertentangan dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 ;
7. Bahwa, pengalihan hak dari Dr, Khouw Keng Lim oleh dan atau kepada Tjong Soen Soei alias Sanusi Tirtadharana, yang kemudian mengalihkannya kepada almarhum Husen Saleh suami serta orang tuan dari pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063 luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3.

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

Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz dengan menggunakan Akte Kuasa Mutlak (*Volmacht*) yang dibuat oleh Notaris Rudolf Srimansing Hira Sing Notaris di Negara Suriname adalah bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dibidang pertanahan sebagaimana disebutkan diatas, terlebih bidang tanah itu telah diduduki sejak Tahun 1948 oleh para okupan/penghuni disamping Penggugat, juga terdapat Almarhum Abdullah Bejened, yang telah meninggal dunia di Bogor dan meninggalkan ahli waris sebagaimana dalam penetapan waris (terlampir) dimana okupan ini juga telah membayar kewajiban pada Negara yakni Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ;

8. Bahwa, para pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063 luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, dalam mengklaim selaku pemilik atas bidang tanah ex. Hak Barat atas nama Dr. Khouw Keng Lim yang menjadi warga negara asing dan tidak lagi menguasai bidang Tanah tersebut diatas, telah melanggar prinsip dasar Hukum Pertanahan Indonesia sebagaimana ditentukan oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa penguasaan atas bidang tanah di Indonesia harus memperhatikan fungsi sosial atas Tanah. Bahkan pelaksanaan konversi dan pengalihan atas bidang Tanah ex. Hak Barat sebagaimana dimaksud diatas sangat bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1962 *juncto* Keputusan Presiden RI. Nomor 32/1972 tentang Pokok pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas Tanah asal Konversi hak-hak Barat ;
9. Bahwa, pemberian kuasa mutlak (*volmacht*) oleh Notaris Rudolf Srimansing Hira Sing Notaris di Suriname yang dibuat oleh Dr. Khouw Keng Lim kepada Tjong Soen Soei alias Sanusi Tirtadharana, dalam pemindahan hak atas Tanah tidak dikenal didalam sistem Hukum Perjanjian pemindahan hak atas Tanah sebagaimana ditentukan Pasal 19 Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1961 yang kemudian kini telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 19), lihat pendapat Prof. DR. Erman Rajagukguk, SH.,LLM. (Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Indonesia/staf ahli Bidang Hukum Menteri Sekretariat Negara RI/kertas kerja Seminar Hukum Nasional BPHN/Depetemen Kehakiman kini Kementerian Hukum dan HAM RI. 1988 ;



10. Bahwa, karenanya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Sebagaimana yakni Keputusan Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat kini menjadi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat, Nomor : SK.1372/DA.PHT/HGB/1983 tanggal 30 Desember 1983 *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 373/Paledang *juncto* Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063 luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, semula bidang tanah tersebut adalah milik seorang Warganegara Belanda Dr. Khouw Keng Lim yang telah meninggalkan Indonesia sejak sebelum Tahun 1960, kemudian dialihkan haknya secara melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian kini telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 19) menjadi atas nama Tjong Soen Soei alias Sanusi Tirtadharana dan atau Husen Saleh, kemudian telah didaftarkan kepada kesepuluh nama pemegang Hak Milik Nomor 703/Pledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063 luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz selaku ahli waris dari Husen Saleh tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dibidang Pertanahan sehingga memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 sesuai yang telah diuraikan diatas, dan keputusan pejabat tata usaha negara *a quo* tersebut sangat merugikan kepentingan Hukum dan Hak Penggugat yang beritikad baik (*te goode trouw*) ;
11. Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas Penggugat mohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar sudi menanggukuhkan pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan (sengketa Tata Usaha Negara) yakni Keputusan Tergugat tentang terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063 luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, karena adanya kekhawatiran Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Pihak Ketiga pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063, luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, sedang berusaha memindah-tangankan objek sengketa bahkan akan melakukan eksekusi liar yakni mengosongkan dengan cara paksa, terbukti dengan Pihak Ketiga sedang mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Bogor register perkara Nomor 150/Pdt.G/2012/PN.Bgr perkaranya sedang di gelar dalam tahap awal yakni perbaikan Gugatan yang agenda sidangnya tanggal 22 April 2013 ;

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

PERMOHONAN PENUNDAAN :

Maka, Penggugat mohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung mengabulkan permohonan Penggugat menanggukan pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan (sengketa Tata Usaha Negara) yakni Keputusan Tergugat tentang terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang yang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063 luas 1.404 m² atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, sampai adanya keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek Gugatan yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang yang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063, luas 1.404 m², atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 09 Mei 2000, NIB. : 10.09.03.04.00063, luas 1.404 m², atas nama : 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhamad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawas, dari buku tanah 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

4. Mewajibkan kepada Tergugat memproses permohonan pengukuran bidang tanah yang dimohon Penggugat untuk proses sertifikasi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat berdasarkan berkas permohonan Nomor 4076/2013 *juncto* Berita Acara Nomor 21/BA/SPP/III/2013 tanggal 18 Maret 2013 ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini ;

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

- A. Eksepsi mengenai kewenangan untuk mengadili ;

Bahwa, Tergugat tidak sependapat dengan Penggugat dalam hal mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Dikarenakan menurut hemat Tergugat, *essence* sengketa hukum perkara *in litis* mengenai pertanahan adalah persoalan perdata. Adalah benar sertifikat hak atas tanah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, akan tetapi substansi sertifikat menyangkut hak kepemilikan subjek hukum (orang maupun Badan Hukum Perdata ataupun Badan Hukum Publik) oleh karenanya tidak tepat apabila sertifikat dinilai hanya dari satu sisi Hukum Publik. Telah kita ketahui bersama bahwa sertifikat diproses dari dua sisi hukum : Pertama proses hukum perdata yaitu mengenai perolehan tanah, dari mana asal-usul diperolehnya, yang dalam hal ini melibatkan Pejabat Umum (Notaris, maupun PPAT yang mengkonstatir kepentingan para pihak yang melakukan perbuatan hukum). Kedua proses Pendaftarannya yang menyangkut wilayah Hukum Publik. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berada pada wilayah Hukum Publik, artinya benar tidaknya prosedur administrasi Pendaftaran Tanah sesuai perundang-undangan yang berlaku, (azas legalitas, yuridiktas dan AAUPB). Apabila terjadi cacat prosedur Pendaftaran Tanah, sertifikat dikatakan cacat prosedur administrasi, kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dapat membatalkan. Akan tetapi perlu ditinjau ulang apabila sertifikat dinyatakan cacat administrasi dan dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara hubungan hukum antara subjek hukum (Pemilik Sertipikat) dengan objeknya (Tanah) terputus secara Hukum Publik, namun hubungan hukum secara kepemilikan perdata apabila subjek hukum yang bersangkutan memperolehnya dengan itikad baik dan dengan cara-cara yang baik (tidak melawan hukum) maka cacat administrasi dapat diperbaiki (remedial) kembali oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkannya. Oleh karenanya menurut hemat Tergugat



apabila ada cacat dalam perolehan tanah maka yang mengadilinya adalah kewenangan Peradilan Perdata. Dengan demikian kepentingan hukum Pihak Ketiga yang memperoleh tanah secara benar (Pembeli/Pemilik yang beritikad baik) tidak terampas hak-haknya oleh karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Negara (dalam arti luas) wajib melindungi warga negaranya termasuk kecurangan hukum yang dilakukan oleh sesama warga negara dengan memperlakut Lembaga Peradilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) untuk merampas hak-hak keperdataan sesama anak bangsa ;

Berdasarkan hal-hal di atas Tergugat berpendapat perkara *in cassu*, tepat kiranya bila gugatan diajukan melalui Pengadilan Umum, agar jelas hak keperdataan siapa yang harus dilindungi hukum. Dikarenakan Tergugat sebagai Intansi Publik yang bersifat melayani yang secara langsung tidak mengalami kerugian perdata atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang bersipat *erga omnes* itu (putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak hanya berlaku bagi para pihak yang bersengketa tetapi juga berlaku pada pihak-pihak lain yang terkait dalam perkara dimaksud). Tentu saja hal ini sangat merugikan pihak lain yang terkait seperti : pihak ketiga/pembeli yang beritikad baik, kreditur terhadap objek sengketa yang sepatutnya dilindungi Hukum. Selain itu juga pihak ketiga tidak selalu masuk sebagai intervenient dalam perkara Tata Usaha Negara dengan alasan biaya, dan lain sebagainya. Bahwa dengan dicabutnya Pasal 118 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka Undang-undang tidak memberi kesempatan bagi Pihak Ketiga melakukan perlawanan terhadap eksekusi administratif Putusan Tata Usaha Negara yang *erga omnes* tersebut ;

Dalam hal ini banyak sekali Putusan Mahkamah Agung RI yang menjadi Yurisprudensi, dan Tergugat sependapat dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) yang seharusnya dijadikan pedoman oleh yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Register Perkara Nomor 26/G/2013/PTUN-BDG *in cassu* sebagaimana tertulis di bawah ini :

- 1) Yurisprudensi MARI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 tentang Kompetensi Absolut : "Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum oleh karena



pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, ketimbang segi prosedur penerbitan sertifikat *a quo* ;

Yurisprudensi tersebut jika dikaitkan dengan pendapat Prof. Boedi Harsono yang dikuatkan oleh Dr. Mochtar Wahid dalam disertasinya yang berjudul MEMAKNAI KEPASTIAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH halamam 173-174, Penerbit Republika Cetakan Pertama Tahun 2008, yang menyatakan, bahwa pendaftaran tanah tidak menciptakan hak yang tidak dapat diganggu-gugat, yang menentukan sah atau tidaknya sesuatu hak serta pemilikannya adalah sah atau tidaknya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan pendaftarannya. Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa substansi persoalan sengketa tanah terletak pada sah/tidaknya perolehan tanahnya (yang bersifat hukum perdata/hukum perjanjian perdata) ;

- 2) Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Pebruari 1996 tentang Kompetensi Absolut : "Bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya" ;
- 3) Yurisprudensi MARI Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Pebruari 2000 tentang Kompetensi Absolut : "Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah kewenangan peradilan umum untuk memeriksanya";
- 4) Yurisprudensi MARI Nomor 581 K/TUN/2005 tanggal 6 Maret 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan : "Bahwa dengan demikian dalam perkara ini masih terdapat masalah kepemilikan yang harus ditetapkan dulu siapa yang berhak atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa *a quo* yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri" ;
- 5) Yurisprudensi MARI Nomor 274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009, yang kaidah hukumnya menyatakan : "bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu diperadilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya" ;



6) Yurisprudensi MARI Nomor 82 K/TUN/2009 tanggal 26 Juli 2010, kaidah hukumnya menyatakan : “Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* tidak salah dalam penerapan hukum, yaitu karena dalam perkara *a quo* terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara Perdata di Pengadilan Negeri, maka putusan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah tepat dan benar” ; Yurisprudensi tersebut jika dikaitkan dengan pendapat Prof. Boedi Harsono yang dikuatkan oleh Dr. Mochtar Wahid dalam disertasinya yang berjudul MEMAKNAI KEPASTIAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH halamam 173-174, Penerbit Republika Cetakan Pertama Tahun 2008, yang menyatakan, bahwa pendaftaran tanah tidak menciptakan hak yang tidak dapat diganggu-gugat, yang menentukan sah atau tidaknya sesuatu hak serta pemilikannya adalah sah atau tidaknya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan pendaftarannya. Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa substansi persoalan sengketa tanah terletak pada sah/tidaknya perolehan tanahnya (yang bersifat hukum perdata/hukum perjanjian perdata) ;

B. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat telah lewat waktu :

1) Bahwa, sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 2, menyatakan :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun yang bersangkutan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;

Berdasarkan pasal tersebut di atas, kewenangan untuk menggugat terhadap pemegang haknya sudah daluarsa. Kesimpulannya gugatan Penggugat dalam perkara ini daluarsa. Jikalau pun pasal pada Peraturan Pemerintah ini dikesampingkan karena bukan dalam bentuk undang undang dan tetap berlaku *nemo plus juris* ”terhadap pemegang



hak beritikat baik” maka hal ini adalah kewenangan Peradilan Umum (perdata) ;

- 2) Bahwa, sertifikat Objek sengketa pertama kali diterbitkan pada Tahun 1972, kemudian mengalami perubahan data pendaftaran tanah (mutasi subyek Hak dan Status Hak) dan terhadap perubahan data pendaftaran tanah terakhir pada tanggal 17 Mei 2000. Jika dihitung sejak tanggal penerbitan Tahun 1972 sampai dengan gugatan terhadap obyek sengketa diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 7 Maret 2013 telah 41 tahun berlalu. Sedangkan kadaluarsa benda tidak bergerak sesuai KUH-Perdata 30 (tiga puluh) tahun, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya 5 (lima) tahun. Pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, kadaluarsa menggugat hanya 90 hari kalender. Walaupun menurut Yuresprudensi MARI 90 hari dihitung secara kasuistis. Jika kasuistis MARI diberlakukan tidak akan ditemukan kepastian Hukum ;

- C Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai subyek Penggugat (*disqualificatoire exceptie*) dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Dalam posita gugatannya Penggugat mengakui sebagai okupan atau penghuni tanah/rumah sengketa, yang diklaim bahwa tanah sengketa tersebut adalah tanah eks barat yang telah menjadi tanah negara, padahal tanah obyek sengketa tersebut bukan tanah hak barat tetapi tanah eks Hak Guna Bangunan Nomor 153/Pledang berasal dari Bahwa, konversi *Eigendom Verponding* Nomor 90 (seb), yang pemiliknya (Dr. Khouw Keng Liem) adalah Warga Negara Indonesia vide Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 15/1973/Perd./PN./A tertanggal 5 Desember 1973 ;

- D. Gugatan Penggugat Prematur :

Bahwa, ternyata gugatan Penggugat *premature*, hal ini dapat dibuktikan sebagaimana tertuang dalam posita gugatan Penggugat halaman 2 angka 2 penggugat mendalilkan baru mengetahui Obyek sengketa “.....berdasarkan Berita Acara Lapangan tanggal 18 Maret 2013 Nomor 21/BA/SPP/III/2013 yang dikeluarkan oleh Tergugat” sedangkan gugatan diajukan oleh Penggugat tanggal 07 Maret 2013 yang diperbaiki tanggal 17 April 2013. Hal ini membuktikan bahwa surat gugatan lebih awal dari pada diketahuinya obyek gugatan/*premature* ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara secara absolut ;
1. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolute (mutlak), karena:
 - a. Penggugat tidak memiliki kualitas sebagai subyek Penggugat terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang, terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000 tanggal 9 Mei 2000, NIP : 10.09.03.04.00063 luas 1.403 m² tercatat atas nama Latifah Dkk (Tergugat II Intervensi) ;
 - b. Bahwa, Penggugat adalah sebagai Penyewa ruangan-ruangan sebagian rumah sesuai dengan Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor 5/978 tanggal 7 Pebruari 1978, yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bogor atas rumah milik Husein Saleh terletak di Jalan Pledang Nomor 20 (d/h. No.12) Kotamadya Bogor ;
 - Didalam SIP Nomor 5/1978 tanggal 7 Pebruari 1978 tersebut telah dinyatakan dengan tegas bahwa Pemilik Rumah yang disewa oleh Penggugat adalah Husein Saleh (suami/orang tua Tergugat Intervensi II) ;
 - c. Bahwa, Penggugat berkedudukan sebagai Penyewa rumah milik Husein Saleh (suami/orang tua Tergugat II Intervensi) juga telah diakui sendiri oleh Penggugat secara tegas sebagaimana dalam surat Penggugat yang ditujukan kepada Husein Saleh (Pemilik rumah) tertanggal 11 Pebruari 1980, yang isinya pada pokoknya “menyatakan bahwa Tn. SUBANDI telah membayar uang sebesar Rp.18.000,- sebagai UANG SEWA PADA TAHUN 1980” ;
 - d. Sesuai dengan surat Pemerintah Kota Bogor Nomor 648/1686-Hukum tertanggal 11 Juli 2008 kepada kuasa hukum Ny. Latifah dkk (Tergugat II Intervensi) ditegaskan bahwa SIP Nomor 5/1978 tanggal 7 Pebruari 1978 telah berakhir demi hukum berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah bukan pemilik *juncto* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik pasal 12 ayat (6) ;
 - e. Walaupun yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah surat Keputusan Tata Usaha Negara, akan tetapi substansi dari materi gugatan Penggugat *a quo* bermuatan pada hal-hal yang berkenaan dengan permasalahan yang sengketa hak dan kedudukannya

Halaman 15 dari 34 halaman Putusan Nomor 151 K/TUN/2015

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)

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(perdata) atas rumah di Jalan Pledang Nomor 20 Kotamadya Bogor dengan mendasarkan pada kedudukannya atas dasar sewa menyewa berdasarkan SIP (yang notabene telah berakhir demi hukum) yang harus dibuktikan terlebih dahulu diperadilan umum (Pengadilan Negeri) tentang siapa yang berhak atas tanah/rumah obyek sengketa ;

f. Dengan demikian substansi dari gugatan Penggugat pada hakekatnya gugatan tersebut adalah mengenai persoalan hak kepemilikan dan perbuatan hukum terjadinya peralihan hak dan pendaftarannya, yang hal tersebut merupakan sengketa keperdataan, dan bukan persoalan tata usaha Negara ;

2. Dan oleh karena itu maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, sebagaimana ditegaskan oleh beberapa Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I :

- Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang kaidah hukumnya menyatakan "Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata" ;
- Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009, yang kaidah hukumnya menyatakan "bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu diperadilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya" ;
- Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 109 K/TUN/2009 tanggal 14 Desember 2011, yang kaidah hukumnya menyatakan "Ternyata ada jual beli antara Yucky Yohanes dengan Tergugat Intervensi 1: Ny. Elizar dan Hak Guna Bangunan tidak pernah terbit atas nama Penggugat, sehingga perlu dibuktikan apakah benar Penggugat yang berhak atas kavling tersebut yang ditempati juga oleh Penggugat (vide alamat Penggugat) sehingga seharusnya perkara ini diperiksa terlebih dahulu di Pengadilan Negeri sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan karena itu eksepsi Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi 1 dan 2 dapat dibenarkan tentang kewenangan absolute (adalah kewenangan Pengadilan Negeri” ;

- Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 96 K/TUN/2012 tanggal 31 Mei 2012, yang kaidah hukumnya menyatakan :
 - “Bahwa Penggugat mengaku menguasai tanah obyek sengketa tetapi tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat, sedangkan Tergugat II Intervensi telah memiliki Sertifikat Hak Milik” ;
 - “Bahwa keabsahan jual beli antara Murjani (Tergugat II Intervensi) dan Gimun (Penggugat) yang tercatat dalam Buku C perlu dipastikan lebih dulu, dan hal ini merupakan masalah keperdataan yang menjadi wewenang Peradilan Umum” ;
 - Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 581 K/TUN/2005 tanggal 6 Maret 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan “Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah Sertifikat Nomor 1323/Bira (obyek sengketa) yang berasal dari Persil 2 DVV.II, Kohir Nomor 3 C.1 yang diperoleh membeli dari Haji Muhammad Saleh (Akta pelepasan Hak Nomor 8 tanggal 14 April 2004), sedangkan Pemohon Kasasi I/Tergugat II Intervensi mendalilkan sebagai pemilik tanah *a quo* yang diperoleh membeli dari Haji Muhamad Arifin Digo, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 204/DL/Kec.BRK/PPGNII/1996 tanggal 30 Juli 1996 yang dibuat oleh Dorcas Latanna,SH., PPAT di Makasar. Bahwa dengan demikian dalam perkara ini masih terdapat masalah kepemilikan yang harus ditetapkan dulu siapa yang berhak atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa *a quo* yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri” ;
 - Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 82 K/TUN/2009 tanggal 26 Juli 2010, yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa “alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* tidak salah dalam penerapan hukum, yaitu karena dalam perkara *a quo* terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara Perdata di Pengadilan Negeri, maka putusan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah tepat dan benar” ;
- B. Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai subyek Penggugat (*disqualificatoire exceptie*) dengan alasan-alasan sebagai berikut :
1. Penggugat tidak mempunyai kualitas legal standing sebagai Penggugat terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik No.703/Pledang, karena :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Gugatan Penggugat adalah mengenai diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang atas nama Tergugat II Intervensi oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor atas tanah yang terletak di Jalan Pledang yang di atasnya berdiri beberapa bangunan rumah dikenal dengan Jalan Pledang Nomor 18 (d/h Nomor 12 A Pav), Nomor 20, 21 dan 22 (d/h Nomor 12 dan 12 A) ;
- b. Diakui dalam gugatannya bahwa Penggugat BUKAN pemilik rumah yang terletak di Jalan Pledang Nomor 20 Kotamadya Bogor, akan tetapi mengaku sebagai penghuni (occupan) atas rumah tersebut yang menurutnya diklaim sebagai tanah eks barat yang telah menjadi tanah negara, sedangkan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 703/Pledang (obyek sengketa) tersebut bukan tanah bekas hak barat akan tetapi berasal dari perubahan dan peningkatan hak SHGB berdasarkan pewarisan dari aas nama almarhum Husein Saleh yang pemilikannya (Dr. Khouw Keng Lim) Warga Negara Indonesia (WNI) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 31/1973 tanggal 15 Desember 1973 PPAT, Sujud Ranusudiro dari pemilik semula atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 153/Pledang, yang selanjutnya menjadi Sertiikat Hak Guna Bangunan Nomor 373/Pledang atas nama Husein Saleh ;
 - Satu dan lain hal berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 15/1973/Perd./PN./A tertanggal 5 Desember 1973 ditegaskan bahwa status kewarganegaraan Dr. Khouw Keng Lim incassu pemegang hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.153/Pledang adalah Warga Negara Indonesia (WNI);
- c. Dengan demikian penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang atas nama Tergugat II Intervensi adalah berdasarkan pewarisan dari pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 737/Pledang atas nama Husein Saleh dan peningkatan hak yang perolehannya berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dari pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 153/Pledang ;
- d. Kedudukan Penggugat adalah penghuni ex penyewa atas rumah milik Husein Saleh (suami/orang tua para Tergugat II Intervensi) sebagaimana dimaksud dalam SIP (Surat Ijin Penghunian) Nomor 5/1978 tanggal 7 Pebruari 1978 yang diterbitkan Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bogor atas nama SUBANDI ;

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)



e. Selanjutnya dalam Surat Pemerintah Kotamadya Bogor yang menegaskan bahwa SIP yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bogor atas rumah yang terletak di Jalan Pledang Nomor 20, 22 dan 24 (d/h. Nomor 12 dan 12 A) Bogor, termasuk SIP Noor 5/1978 tanggal 7 Pebruari 1978 atas nama Subandi itu telah berakhir/dihentikan demi hukum paling lambat 3 (tiga) tahun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1992 sesuai dengan surat tertanggal 11 Juli 2008 Nomor 648/1686-Hukum, itu mempertegas bahwa Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan rumah maupun tanah yang dijadikan objek perkara ;

Pasal 12 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 *juncto* pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang menegaskan “bahwa sewa menyewa rumah tanpa batas waktu dinyatakan telah berakhir demi hukum paling lambat 3 (tiga) tahun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1992 ;

f. Dengan demikian kedudukan Penggugat atas rumah di Jalan Pledang Nomor 20 Kotamadya Bogor yang berada diatas sebagian tanah SHM No.703/Pledang merupakan accupasi illegal ;

Oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah yang terletak di Jalan Pledang Nomor 20 Kotamadya Bogor (objek perkara), karena hubungan sewa menyewa rumah yang dijadikan sebagai alas hak gugatannya itu bukan hubunga hukum dengan tanah, apalagi sewa menyewa rumah tersebut telah berakhir demi hukum berdasarkan ketentuan pasal 12 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 *juncto* pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang juga dipertegas oleh surat Pemerintah Kota Bogor Nomor .648/1686-Hukum tertanggal 11 Juli 2008 ;

2. Dengan demikian legal standing Penggugat tidak memiliki kualitas sebagai subyek Penggugat terhadap obyek sengketa karena Penggugat berkedudukan dahulu sebagai penyewa sekarang sebagai penghuni yang tidak sah dan melawan hukum ;
3. Bahwa, terdaftarnya Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang tersebut didasarkan pada pewarisan dari almarhum Husein Saleh (suami/orang tua Tergugat



II Intervensi) selaku pemegang hak yang menjadi obyek gugatan tata usaha negara juga sedang diajukan gugatan secara perdata (perbuatan melawan hukum) terhadap Penggugat oleh Tergugat II Intervensi sesuai register perkara Nomor 150/Pdt.G/2012/PN.Bgr. dalam perkara antara Tergugat II Intervensi sebagai Penggugat melawan H. Subandi sebagai Tergugat ;

4 Oleh karena substansi dari alasan gugatan Penggugat adalah terhadap penerbitan Sertipikat Hak Mlik Nomor 703/Pledang atas nama Tergugat II Intervensi adalah pendaftaran peralihan hak berdasarkan pewarisan dari Husein Saleh dan peningkatan hak berdasarkan urutan peralihan hak berdasarkan jual beli dari pemegang hak semula yang merupakan sengketa keperdataan, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat ;

C. Gugatan kurang pihaknya :

1. Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang diterbitkan Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor didasarkan didasarkan pada Surat Keputusan Kanwil Badan Pertanahan Jawa Barat Nomor SK.1372/DA.PHT/HGB/1985 tanggal 30 Desember 1983, karena itu Kanwil Badan Pertanahan Jawa Barat haruslah didudukkan sebagai pihak dalam perkara;
2. Dengan tidak didudukkanya Kanwil Badan Pertanahan Jawa Barat sebagai pihak dalam perkara, maka gugatan kurang pihaknya ;

D. Eksepsi Gugatan Penggugat telah lewat waktu :

1. Bahwa, gugatan Penggugat telah lewat waktu karena Penggugat mengetahui keberadaan sertifikat Hak Milik Nomor 703/Pledang yang berasal dari Hak Guna Bangunan sejak Tahun 1980 dan terakhir mengetahui sejak Tahun 2008 vide surat Tergugat II Intervensi kepada Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bogor tertanggal 2 Juli 2008 yang tembusannya telah disampaikan kepada Penggugat dan surat-surat somasi dari kuasa hukum Ny. Latifah Cs ;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu karena Penggugat telah mengetahui pemilik tanah/rumah yang disewanya sebagaimana Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor 5/1978 tanggal 7 Pebruari 1978 telah dinyatakan bahwa pemilik rumah yang disewanya adalah Husein Saleh ;
3. Penggugat berkedudukan sebagai Penyewa rumah milik Tn. Husein Saleh (suami/orang tua Tergugat II Intervensi) telah diakui sendiri oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagaimana dalam suratnya yang ditujukan kepada Tn. Husein Saleh (Pemilik rumah) tertanggal 11 Pebruari 1980, yang isinya pada pokoknya menyatakan bahwa Tn. SUBANDI telah membayar uang sebesar Rp.18.000,- sebagai uang sewa pada Tahun 1980 ;

4. Bahwa ketika Penggugat mengajukan permohonan SPPT kepada Pemerintah Kota Bogor untuk membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) telah mengetahui bahwa pemilik tanah yang dihuninya adalah Tn, Husein Saleh karena Penggugat minta displit untuk pembayaran PBBnya sebagaimana sebelumnya PBB tersebut dibayar oleh Tn. Husein Saleh vide Tanda Pembayaran Sementara Iuran Pembangunan Daerah / Dinas Pendapatan Daerah Pemerintah Kotamadya Bogor tertanggal 4 Maret 1982 ;

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi-eksepsi Tergugat II Intervensi sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

Bahwa Penggugat II Intervensi telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, Para Termohon Kasasi II dahulu sebagai Terbanding, Terbanding/ Tergugat, Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

OBJEK GUGATAN :

Bahwa, Objek Gugatan adalah sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000, tanggal 9 Mei 2000, NIB : 10.09.03.04.00063, Luas 1.404 m², atas nama 1. Latifah 2. Suraya 3. Nadiyah 4. Muhammad 5. Yahya 6. Hikmah 7. Firdaus 8. Abdulah 9. Saleh 10. Fawaz, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor selaku Pejabat Tata Usaha Negara ;

Adapun dasar gugatannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat II Intervensi adalah okupan sejak sebelum Tahun 1958 dengan membayar sewa kepada Dr. Khouw Keng Lim, atas sebidang tanah ex hak barat seluas 427 m² yang telah menjadi tanah Negara berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32/1979 atas nama Dr. Khouw Keng Lim ;
2. Bahwa, Penggugat II Intervensi telah memenuhi kewajiban kepada negara dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor : 32.71.050.006.001-0033.0 dengan luas tanah 427 m² dan luas bangunan 98 m² atas nama wajib pajak Abdullah Bajened ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, Penggugat II Intervensi telah mengajukan permohonan Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral – Sporadik (Surat Ukur) (BPNRI.IV.1.c) Nomor berkas permohonan : 4074 / 2013, tertanggal 25 Pebruari 2013 ;
4. Bahwa, sesuai dengan berita acara lapangan nomor: 22/BA/SPP/III/2013 tanggal 18 Maret 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, Penggugat II Intervensi mengetahui telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000, tanggal 9 Mei 2000, NIB : 10.09.03.04.00063, Luas 1.404 m², atas nama 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhammad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, diatas sebidang tanah yang diajukan permohonan Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral – Sporadik oleh Penggugat II Intervensi ;
5. Bahwa, sepengetahuan Penggugat II Intervensi, sebelum terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000, tanggal 9 Mei 2000, NIB : 10.09.03.04.00063, Luas 1.404 m², atas nama 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhammad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, adalah tanah ex hak barat milik seorang Warga Negara Asing Dr. Khouw Keng Lim yang telah meninggalkan Indonesia sejak sebelum Tahun 1960, yang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 153/Pledang atas nama Dr. Khouw Keng Lim yang kemudian beralih hak kepada Tjong Soen Soei alias Sanusi Tirtadharana melalui Kuasa Mutlak (volmacht) berdasarkan Akta Notaris Rudolf Srimansing Hira Sing di Suriname pada tanggal 20 Mei 1971, yang kemudian mengalihkannya kepada Husen Saleh. Dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Direktorat Agraria Propinsi Jawa Barat kini Kantor Wilayah Badan pertanahan Jawa Barat Nomor SK.1372/DA.PHT/HGB/1985 tanggal 30 Desember 1983, terbit HGB Nomor 373/Pledang atas nama Husen Saleh yang merupakan orangtua / suami pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000, tanggal 9 Mei 2000, NIB : 10.09.03.04.00063, Luas 1.404 m², atas nama 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhammad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz ;
6. Bahwa, para pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000, tanggal 9 Mei 2000, NIB : 10.09.03.04.00063, Luas 1.404 m², atas nama 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhammad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz, dalam mengklaim kepemilikan atas bidang tanah ex hak

Halaman 22 dari 34 halaman Putusan Nomor 151 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barat atas nama Dr. Khouw Keng Lim yang menjadi Warga Negara Asing dan tidak lagi menguasai bidang tanah tersebut telah melanggar prinsip dasar hukum pertanahan Indonesia sebagaimana ditentukan oleh pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dan Kepres Nomor 32 Tahun 1972 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat, dan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 yang kini diubah dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Hukum Perjanjian Pemindahan Hak Atas Tanah ;

7. Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, Penggugat Intervensi memohon kepada Majelis Hakim agar sudi membatalkan keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek Gugatan, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000, tanggal 9 Mei 2000, NIB : 10.09.03.04.00063, Luas 1.404 m², atas nama 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhammad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz ;

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat II Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal dan tidak sah keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek Gugatan, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000, tanggal 9 Mei 2000, NIB : 10.09.03.04.00063, Luas 1.404 m², atas nama 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhammad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz ;
3. Mewajibkan Tergugat mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 703/Paledang terbit tanggal 17 Mei 2000, Surat Ukur Nomor 34/PLD/2000, tanggal 9 Mei 2000, NIB : 10.09.03.04.00063, Luas 1.404 m², atas nama 1. Latifah, 2. Suraya, 3. Nadiyah, 4. Muhammad, 5. Yahya, 6. Hikmah, 7. Firdaus, 8. Abdulah, 9. Saleh, 10. Fawaz ;
4. Mewajibkan Tergugat memproses permohonan Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral – Sporadik (Surat Ukur) (BPNRI.IV.1.c) Nomor berkas permohonan : 4074 / 2013, tertanggal 25 Pebruari 2013 juncto berita acara lapangan nomor: 22/BA/SPP/III/2013 tanggal 18 Maret 2013, guna proses sertifikasi ;

DALAM SUBSIDAIR :

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

Mohon putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini ;

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

A. Eksepsi mengenai kewenangan untuk mengadili ;

Bahwa, Tergugat tidak sependapat dengan Penggugat II Intervensi dalam hal mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Dikarenakan menurut hemat Tergugat, *essence* sengketa hukum perkara *in litis* mengenai pertanahan adalah persoalan perdata. Adalah benar sertifikat hak atas tanah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, akan tetapi substansi sertifikat menyangkut hak kepemilikan subjek hukum (orang maupun Badan Hukum Perdata ataupun Badan Hukum Publik) oleh karenanya tidak tepat apabila sertifikat dinilai hanya dari satu sisi Hukum Publik. Telah kita ketahui bersama bahwa sertifikat diproses dari dua sisi hukum : *Pertama* proses hukum perdata yaitu mengenai perolehan tanah, dari mana asal-usul diperolehnya, yang dalam hal ini melibatkan Pejabat Umum (Notaris, maupun PPAT yang mengkonstatir kepentingan para pihak yang melakukan perbuatan hukum). *Kedua* proses Pendaftarannya yang menyangkut wilayah Hukum Publik. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berada pada wilayah Hukum Publik, artinya benar tidaknya prosedur administrasi Pendaftaran Tanah sesuai perundang-undangan yang berlaku, (azas legalitas, yuridiktas dan AAUPB). Apabila terjadi cacat prosedur Pendaftaran Tanah, sertifikat dikatakan cacat prosedur administrasi, kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dapat membatalkan. Akan tetapi perlu ditinjau ulang apabila sertifikat dinyatakan cacat administrasi dan dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara hubungan hukum antara subjek hukum (Pemilik Sertipikat) dengan objeknya (Tanah) terputus secara Hukum Publik, namun hubungan hukum secara kepemilikan perdata apabila subjek hukum yang bersangkutan memperolehnya dengan itikad baik dan dengan cara-cara yang baik (tidak melawan hukum) maka cacat administrasi dapat diperbaiki (*remedial*) kembali oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkannya. Oleh karenanya menurut hemat Tergugat apabila ada cacat dalam perolehan tanah maka yang mengadilinya adalah kewenangan Peradilan Perdata. Dengan demikian kepentingan hukum Pihak Ketiga yang memperoleh tanah secara benar (Pembeli/Pemilik yang

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)



beritikad baik) tidak terampas hak-haknya oleh karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Negara (dalam arti luas) wajib melindungi warga negaranya termasuk *kecurangan* hukum yang dilakukan oleh sesama warga negara dengan memperlakut Lembaga Peradilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) untuk merampas hak-hak keperdataan sesama anak bangsa ;

Berdasarkan hal-hal di atas Tergugat berpendapat perkara *in cassu* : tepat kiranya bila gugatan diajukan melalui Pengadilan Umum, agar jelas hak keperdataan siapa yang harus dilindungi hukum. Dikarenakan Tergugat sebagai Intansi Publik yang bersifat melayani yang secara langsung tidak mengalami kerugian perdata atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang bersipat *erga omnes* itu (putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak hanya berlaku bagi para pihak yang bersengketa tetapi juga berlaku pada pihak-pihak lain yang terkait dalam perkara dimaksud). Tentu saja hal ini sangat merugikan pihak lain yang terkait seperti : pihak ketiga/pembeli yang beritikad baik, kreditur terhadap objek sengketa yang sepatutnya dilindungi Hukum. Selain itu juga pihak ketiga tidak selalu masuk sebagai *intervenient* dalam perkara Tata Usaha Negara dengan alasan biaya, dan lain sebagainya. Bahwa dengan dicabutnya Pasal 118 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka Undang-undang tidak memberi kesempatan bagi Pihak Ketiga melakukan perlawanan terhadap eksekusi administratif Putusan Tata Usaha Negara yang *erga omnes* tersebut;

Dalam hal ini banyak sekali Putusan Mahkamah Agung RI yang menjadi Yurisprudensi, dan Tergugat sependapat dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) yang seharusnya dijadikan pedoman oleh yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Register Perkara Nomor 26/G/2013/PTUN-BDG *in cassu* sebagaimana tertulis di bawah ini :

- 1) Yurisprudensi MARI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 tentang Kompetensi Absolut : "Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih



dulu harus dibuktikan, ketimbang segi prosedur penerbitan sertifikat *a quo*";

Yurisprudensi tersebut jika dikaitkan dengan pendapat Prof. Boedi Harsono yang dikuatkan oleh Dr. Mochtar Wahid dalam disertasinya yang berjudul MEMAKNAI KEPASTIAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH halaman 173-174, Penerbit Republika Cetakan Pertama Tahun 2008, yang menyatakan, bahwa pendaftaran tanah tidak menciptakan hak yang tidak dapat diganggu-gugat, yang menentukan sah atau tidaknya sesuatu hak serta pemilikannya adalah sah atau tidaknya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan pendaftarannya. Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa substansi persoalan sengketa tanah terletak pada sah/tidaknya perolehan tanahnya (yang bersifat hukum perdata/hukum perjanjian perdata) ;

- 2) Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Pebruari 1996 tentang Kompetensi Absolut : "Bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya" ;
- 3) Yurisprudensi MARI Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Pebruari 2000 tentang Kompetensi Absolut : "Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah kewenangan peradilan umum untuk memeriksanya";
- 4) Yurisprudensi MARI Nomor 581 K/TUN/2005 tanggal 6 Maret 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan : "Bahwa dengan demikian dalam perkara ini masih terdapat masalah kepemilikan yang harus ditetapkan dulu siapa yang berhak atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa *a quo* yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri" ;
- 5) Yurisprudensi MARI Nomor 274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009, yang kaidah hukumnya menyatakan : "bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu diperadilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya" ;
- 6) Yurisprudensi MARI Nomor 82 K/TUN/2009 tanggal 26 Juli 2010, kaidah hukumnya menyatakan : "Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi/*Judex Facti* tidak salah dalam penerapan hukum, yaitu karena dalam perkara aquo terdapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara Perdata di Pengadilan Negeri, maka putusan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah tepat dan benar” ;

B. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat II Intervensi telah lewat waktu :

1) Bahwa, sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 2, menyatakan :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun yang bersangkutan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;

Berdasarkan pasal tersebut di atas, kewenangan untuk menggugat terhadap pemegang haknya sudah daluarsa. Kesimpulannya gugatan Penggugat dalam perkara ini daluarsa. Jikalau pun pasal pada Peraturan Pemerintah ini dikesampingkan karena bukan dalam bentuk undang undang dan tetap berlaku *nemo plus juris* ”terhadap pemegang hak beritikad baik” maka hal ini adalah kewenangan Peradilan Umum (perdata) ;

2) Bahwa, sertifikat Objek sengketa pertama kali diterbitkan pada Tahun 1972, kemudian mengalami perubahan data pendaftaran tanah (mutasi subyek Hak dan Status Hak) dan terhadap perubahan data pendaftaran tanah terakhir pada tanggal 17 Mei 2000. Jika dihitung sejak tanggal penerbitan Tahun 1972 sampai dengan gugatan terhadap obyek sengketa diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 7 Maret 2013 telah 41 tahun berlalu. Sedangkan kadaluarsa benda tidak bergerak sesuai KUH-Perdata 30 (tiga puluh) tahun, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya 5 (lima) tahun. Pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Juncto Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, kadaluarsa menggugat hanya 90 hari kalender. Walaupun menurut Yuresprudensi MARI 90 hari dihitung secara kasuistis. Jika kasuistis MARI diberlakukan tidak akan ditemukan kepastian Hukum ;

Halaman 27 dari 34 halaman Putusan Nomor 151 K/TUN/2015

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)

Halaman 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C Penggugat II Intervensi tidak mempunyai kedudukan sebagai subyek Penggugat (*disqualificatoire exceptie*) dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Dalam posita gugatannya Penggugat mengakui sebagai *okupan* atau penghuni tanah/rumah sengketa, yang diklaim bahwa tanah sengketa tersebut adalah tanah eks barat yang telah menjadi tanah negara, padahal tanah obyek sengketa tersebut bukan tanah hak barat tetapi tanah eks Hak Guna Bangunan No.153/Pledang berasal dari Bahwa konversi Eigendom Verponding Nomor 90 (seb), yang pemiliknya (Dr. Khouw Keng Liem) adalah Warga Negara Indonesia *vide* Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 15/1973/Perd./PN./A tertanggal 5 Desember 1973 ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat, untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 26/G/2013/PTUN.BDG, Tanggal 4 September 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan absolut ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat dan Penggugat II Intervensi tidak diterima ;
- Menghukum Penggugat dan Penggugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 316.000,- (tiga ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembanding/Penggugat, Penggugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 125/B/2014/PT.TUN.JKT, Tanggal 19 Agustus 2014 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Penggugat, Penggugat II Intervensi pada Tanggal 13 Oktober 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Penggugat, Penggugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 15 Oktober 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26/G/2013/PTUN.BDG jo. Nomor 125/B/2014/PT.TUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Bandung. Permohonan tersebut disertai dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, Para Termohon Kasasi II yang pada Tanggal 21 Oktober 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung masing-masing pada Tanggal 07 November 2014 dan 03 November 2014;

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 Para Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Permohonan Kasasi dari Para Penggugat Kasasi ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh undang-undang, maka layak dan patut untuk diterima.
2. Para Penggugat Kasasi Menolak Putusan Pengadilan Tinggi Tata usaha Negara Jakarta serta Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang diajukan Kasasi ini karena *Judex Facti* telah keliru dan atau salah menerapkan hukum.
3. Dalam amar putusannya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutuskan sbb :

----- M E N G A D I L I -----

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding dan Penggugat II Intervensi/Pembanding ;
- menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No.26/G/2013/PTUN-BDG tanggal 4 September 2013 yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding dan Penggugat II Intervensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000.- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;



4. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta halaman 13 dan halaman 14 telah mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga dalam konklusi pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta menyatakan bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara patutlah dikuatkan.
5. Bahwa kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta adalah dalam mengadili sengketa yang diajukan oleh para Penggugat Kasasi semula Penggugat/Pembanding dan Penggugat Intervensi II/Pembanding adalah menyangkut Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor yang dalam hal ini melakukan Konversi atas bidang tanah ex hak barat (*eigendom*) verponding no.99 (sis) atas nama pemilik asal WNA bernama Dr. Khouw Keng Liem yang mana bidang tanah ex hak barat itu telah ditinggalkan dan tidak diurus oleh bekas pemiliknya karena telah meninggalkan Indonesia sejak Tahun 1959 sehingga hak sewa atas tanah dan bangunan telah diambil alih oleh instansi NV Verslois (badan hukum belanda) yang telah di Nasionalisasi oleh Pemerintah Indonesia sejak 1959 oleh Presiden Soekarno.
6. Bahwa konversi atas bidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat Dalam Kasasi yakni Kantor Pertanahan Kota Bogor adalah bertentangan dengan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria No.5/1960 vide Pasal I (1); "Ketentuan Ketentua Konversi juncto Pasal 21 yang bunyinya sbb : Pasal I ayat (1) ; Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21" Pasal I ayat (2); Hak *eigendom* kepunyaan pemerintah negara asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakaitersebut dalam pasal 41 ayat (1) yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas. Pasal I ayat (3); "Hak *eigendom* kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia nya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat Dalam Kasasi/Tergugat/Terbanding dalam melaksanakan konversi eks tanah hak barat Eigendom Verponding No.90 (sis) yang di konversi a.n. Dr. Khouw Keng Liem sejak Tahun 1971 dalam proses hukum yang dilakukan adalah bertentangan dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 sebagai Pelaksanaan dari Ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kini telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No.24/1997 juncto Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3/1997 karena pemiliknya tidak pernah datang menghadap kepada Kantor Pertanahan Kota Bogor untuk mendaftarkan hak atas tanahnya karena yang bersangkutan selaku warga negara asing telah berdomisili di Republik Suriname sejak Tahun 1959.
8. Bahwa ternyata bukti yang digunakan adalah suatu akte kuasa umum (volmacht) yang dibuat dihadapan Notaris di Suriname (vide bukti P.12) yang dijadikan dasar untuk melakukan konversi dan sekaligus jual beli atas tanah ex hak barat tersebut, sementara isi akte kuasa tersebut tidak mengandung perintah yang bersifat khusus dan tidak dilegalisir oleh Kedutaan Republik Indonesia di Republik Suriname, maka keabsahan akta kuasa bukti P.12 tersebut telah menyalahi prosedur hukum administrasi negara yang berlaku dibidang Hukum Pertanahan (Agraria), oleh karenanya keputusan pejabat tata usaha negara tersebut dalam hal ini Tergugat/ Terbanding/Tergugat Dalam Kasasi (Kantor Pertanahan Kota Bogor) adalah keputusan pejabat tata usaha negara yang diterbitkan secara melawan hukum (*de tournament de pouvoir*) atau keputusan yang "*onrechtmatige overheids daad*" (*abuse of power*) dan atau setidaknya cacat hukum sehingga harus dibatalkan.
9. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah sengketa kepemilikan antara para Penggugat Kasasi dengan Tergugat II Intervensi/Terbanding II Interensi/Tergugat Interensi II Dalam Kasasi, karena Tergugat Intervensi II/Terbanding/Tergugat Dalam Kasasi mempunyai kedudukan yang sama yakni sama-sama selaku penghuni eks tanah hak barat milik Dr. Khouw Keng Liem yang kemudian telah melakukan manipulasi hukum (misbruik van omstandigheden) dengan membuat jual beli yang tidak sah.
10. Dalam *Bovag Arrest II Hoge Raad*, 11 Januari 1957 NJ.1959, No.37 juga disebut dengan *undue influence*, Setiawan, SH Mantan Hakim Indonesia yang terpandang mengulas tentang pandangan *Hoge Raad*, tidak

Halaman 31 dari 34 halaman Putusan Nomor 151 K/TUN/2015

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)

Halaman 31



selamanya penyalahgunaan kesempatan pada saat terjadinya perjanjian tidak mengakibatkan kausa yang halal, namun Hoge Raad berpendirian bahwa “dalam hal adanya penyalahgunaan kesempatan, perjanjian itu dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang memiliki kausa tidak halal (*oneoorloofde orzaak*)”; maka apabila dihubungkan dengan cara orang tua Tergugat II Intervensi menguasai tanah ex hak barat eigendom verponding No.90 (sisa) milik Dr. Khouw Keng Lim yang cara pelaksanaan konversi dan pemindahan haknya dilakukan dengan menyeludupkan hukum atau menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tidaklah bisa *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung maupun Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menarik landasan pertimbangan bahwa sengketa ini adalah sengketa perdata tentang kepemilikan rumah, sengketa ini adalah sengketa administrasi negara yang terjadi pada saat konversi ex hak barat milik Dr. Khouw Keng Lim yang telah meninggalkan Indonesia sejak Tahun 1959 dan telah menelantarkan tanah dan bangunan, dengan melawan hukum dilakukan konversi menjadi hak guna bangunan (HGB) No.153/Pledang, Surat Ukur tanggal 16 Nopember 1971 No.198, dan kini Hak Milik No.703/Pledang, Surat Ukur tanggal 9 Mei 2000 No.34/PLD/2000 an. Latifah dkk.

11. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung maupun Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak memberikan pertimbangan yang cukup tentang bukti-bukti Penggugat II Intervensi/ Pembanding/Penggugat Kasasi yang telah menghuni/menguasai tanah dan bangunan sejak 1953 dalam hal ini ayahnya yang bernama Abdullah Bajened yang membayar selaku Penyewa pada Dr. Khouw Keng Lim dari membayar langsung hingga membayar melalui NV Versluis (badan hukum Belanda) yang mengelola harta-harta WN Belanda (vide bukti P II Int.4 s/d bukti P.II Int. 8) dan dihubungkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (2) pengganti dari Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan No.3 Tahun 1997, bunyinya lebih kurang “penghuni yang telah menguasai fisik bidang tanah 20 tahun atau lebih secara berturut-turut sebagai penghuni yang beritikad baik dapat diberikan hak oleh negara”.
12. Bahwa keterangan saksi ahli Moh. Machfudz Syarqoni, SIP,MM.,MH selaku Widiaswara pada Pusdiklat Badan Pertanahan RI menerangkan di persidangan sebagai ahli di Pengadilan Negeri Bogor dalam Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.150/Pdt.G/2012/PN.Bgr menyatakan bahwa untuk melakukan tindakan hukum pemindahan hak atas tanah pemiliknya harus datang menghadap dihadapan Pejabat PPAT atau memberi Kuasa Khusus yang sah, sedangkan ketika diperlihatkan Akte Volmacht yang dibuat oleh Notaris di Republik Suriname yang dijadikan dasar untuk konversi dan jual beli, saksi ahli menyatakan akte tersebut tidak sah untuk melakukan perbuatan hukum dibidang pertanahan karena melanggar ketentuan Perundang-undangan bidang Pertanahan a.l. UUPA No.5/1960, PP No.10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan PP No.24/1997, juncto Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 juncto Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.

13. Bahwa *Judex Facti* bukan saja telah keliru menerapkan hukum tapi telah keliru memberikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara sengketa tata usaha negara yang menjadi objek perkara *a quo* sebagaimana telah diuraikan diatas, oleh karena itu adalah berlawanan dan patut Mahkamah Agung membatalkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek dalam sengketa ini.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kekeliruan dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa untuk menguji objek sengketa ini harus diselesaikan terlebih dahulu mengenai kepemilikan lokasi objek sengketa karena Tergugat II Intervensi mendasarkan haknya kepada SKPH atas tanah negara bekas HGB Nomor 373/Paledang, sedang Penggugat dan Penggugat II Intervensi mengakui okupan atas sebidang tanah bekas hak barat yang di konversi menjadi HGB Nomor 153/Paledang atas nama Dr. Khouw Keng Lim yang diambil alih oleh Penggugat dan Tasria yang menguasai sejak tahun 1971;

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 Para Pemohon Kasasi: H. SUBANDI dan kawan, harus ditolak;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Para Pemohon Kasasi: **1. H. SUBANDI, 2. NY. HIK'MAH BINTI ABDULLAH BAJENED** tersebut;

Menghukum Para 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 21 Mei 2015 oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., 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 Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:
ttd./
Is Sudaryono, S.H., M.H.
ttd./
Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

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

Panitera Pengganti,
ttd./

Biaya-biaya

1. Meterai	Rp 6.000,00	Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.
2. Redaksi	Rp 5.000,00	
3. Administrasi	Rp489.000,00	
Jumlah	Rp500.000,00	

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

ASHADI, S.H.
NIP. 220000754

Halaman 34 dari 34 halaman Putusan Nomor 151 K/TUN/2015