



PUTUSAN

Nomor 209 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **FATIMAH binti H.A. MADJIDI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Lengkeng, RT. 003, RW. 07, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;
2. **Hj. SITI HAWARI SUPARI binti H.A. MADJIDI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Ampera Raya, Nomor 109, RT. 005, RW. 04, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;
3. **RAHMALIA DEWI INDRAWANGI binti NADARHAN MADJIDI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Flamboyan, Blok F, Nomor 46, RT. 014, RW. 04, Cijantung II, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, pekerjaan Karyawan Swasta;
4. **INDRI ARDINI KUSUMA binti NADARHAN MADJIDI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Taman Kebon Jeruk/Intercom, Blok GB-2, Nomor 5, RT. 007, RW. 002, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. DODDY HARRYBOWO, S.H., M.H.;
2. M. DJONI SAROSA, S.H., M.H.;
3. BAMBANG IWAN, S.H.;

Kesemuanya Advokat pada Kantor Hukum "Doddy Harrybowo, S.H., M.H. & Associates", beralamat di Rukan Jatibening Estate, Jalan Raya Kincan Nomor 45/Kav. 4, Jatibening, Pondok Gede, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor DH.293.1/005/XII/2016 tanggal 29 Desember 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Para Penggugat;

melawan:



I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK, tempat kedudukan di Jalan Boulevard, Sektor Anggrek, Kota Kembang, Kota Depok;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. BISSYAHRI, S.H., M.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
2. IMAM ISNANDAR, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
3. HOTBEN SIRAIT, S.H., M.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
4. BAMBANG IRWANTO, jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Depok, Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard, Sektor Anggrek, Kota Kembang, Kota Depok (sekarang Perumahan Grand Depok City), berdasarkan Surat kuasa Khusus, Nomor 1174/SKU-600-32.76/XII/2015 tanggal 10 Desember 2015;

II. HAERUL IHWAN, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan H. Ten 1 Nomor 33, RT 003, RW 001, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. LAMHOT M SITUNGKIR, S.H.;
2. RIZKI FEBRIANSYAH, S.H.;
3. RONALD TAMBUNAN, S.H.;
4. REGIE A PERMANA, S.H.;
5. DANIEL B. SILABAN, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara dan Assisten Advokat pada "Lembaga Bantuan Hukum LSM Gerakan Masyarakat Bawah Indonesia (LBH-LSM GMBI)", beralamat di Jalan Dalem Kaum Nomor 94, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1101/LBH GMBI//2017 tanggal 30 Januari 2017;



III. Ny. T. P RACHMAT L. R IMANTO, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Patra Kuningan I Blok L 10-11, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, pekerjaan Swasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. RIVAI KUSUMANEGARA, S.H.;
2. ENDAR SUMARSONO, S.H.;
3. ADJI PRAKOSO, S.H.;

Kesemuanya Advokat pada *Law Offices* "Kusumanegara & Partners", beralamat di Graha Irama Lantai 2 Ruang F, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-1, Kav. 1-2, Jakarta, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2017;

IV. Hj. ENIH Binti ENTAR, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Tapos, RT 003 RW 005, Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Kota Depok, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. SUHARTA, S.H., M.H.;
2. MUHAMMAD TAUFIK, S.H.;

Keduanya Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "SM & Associates", beralamat di Jalan Pasar Kranggan Dua Nomor 64, Jatisampurna, Bekasi, 17433, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 111/SM/II/SKK/2017 tanggal 28 Januari 2017;

V. MULYADI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Bangka II A/O A, Blok L-10, RT 0013 RW 001, Kelurahan Palempang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, pekerjaan Wiraswasta;

VI. Dra. YANTI W TANUMIHARDJA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Komplek Pakuwon Blok I Nomor 10, RT 003 RW 009, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Pusat, pekerjaan Swasta;

VII. ANITAWATI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Kalasan, Nomor 18 RT 004 RW 002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, pekerjaan Swasta;



**Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI, VII dahulu Terbanding/
Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2,
Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II
Intervensi 5, Tergugat II Intervensi 6;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI, VII dahulu sebagai Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, Tergugat II Intervensi 6 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. Objek Sengketa;

Surat Keputusan Tergugat berupa:

1. Sertipikat Hak Milik N omor 3518/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21316/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 820 M², atas nama Haerul Ihwan;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 3509/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21315/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1.918 M², atas nama Dra. Yanti W. Tanumihardja;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21304/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 488 M², atas nama Mulyadi;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 122/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21329/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1.465 M², atas nama Mulyadi;
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21289/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 550 M², atas nama Anitawati;
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 119/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21282/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 836 M², atas nama Anitawati;
7. Sertipikat Hak Milik Nomor 3175/Ds. Tapos, tanggal 28 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 3271/TAPOS/2007, tanggal 13 Desember 2007, luas 405 M², atas nama Hj. Enih;



8. Sertipikat Hak Milik Nomor 3176/Ds. Tapos, tanggal 28 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 3272/TAPOS/2007, tanggal 13 Desember 2007, luas 1683 M², atas nama Hj. Enih;
9. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 117 (seb)/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21305/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1150 M², atas nama Rudhiyanto;
10. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101 (seb)/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21280/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1.025 M², atas nama Ny. T. P. Rachmat L. R. Imanto;
11. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102 (seb)/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21278/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 2.045 M², atas nama Ny. T. P. Rachmat L. R. Imanto;

Yang mana seluruhnya asal pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 2/Tapos (peta situasi terlampir);

II. Tenggang Waktu;

Bahwa, Para Penggugat (para ahli waris Alm. H. A. Madjidi) melalui kuasanya saat itu Sdr. Eddy Widjaya semula telah mengajukan surat permohonan pengukuran atas dua bidang tanah masing-masing seluas ± 10.336 M² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Kp. Tapos, RT 003, RW.03, Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Depok, Jawa Barat dan telah mengisi blanko formulir permohonan untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah tersebut di atas dengan Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 50587/2014 dan 50585/2014 masing-masing tertanggal 01 Juli 2014, namun oleh Tergugat, ternyata diatas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama orang lain, surat Tergugat tertanggal 25 Agustus 2015 yang telah diterima/diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 25 Agustus 2015, yang mana isi surat Tergugat tersebut menyatakan sebagai berikut:

“Sehubungan permohonan saudara kepada Kantor Pertanahan Kota Depok terdaftar dengan Nomor Berkas 50587/2014, setelah kami lakukan pengukuran bahwa diatas bidang tanah yang saudara mohon telah terbit sertifikat HGB Nomor 119, B.117. (seb), B102 (seb), B.118, B.101 (seb) B.126, B.122, B.98, B.99, B.99, B.97 yang seluruhnya asal pemisahan dari HGB Nomor 2/Tapos (peta situasi terlampir). Berkenaan



hal tersebut di atas maka pemohon Saudara belum dapat ditindaklanjuti”;

Kemudian atas terbitnya Surat Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tertanggal 20 November 2015, dengan demikian gugatan Para Penggugat ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari), sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

III. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan;

- Bahwa, Surat Tergugat 25 Agustus 2015, yang pada pokok isinya menyatakan bahwa atas dua bidang tanah masing-masing seluas $\pm 10.336 \text{ M}^2$ (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Kp. Tapos, RT 003, RW 003, Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Depok, Jawa Barat yang dimohonkan oleh Para Penggugat untuk memperoleh tanda bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM), ternyata diatas tanah-tanah darat tersebut telah terbit sertifikat-sertifikat HGB atas nama orang lain, sebagaimana disebutkan di atas;
- Bahwa, sisa tanah darat milik Para Penggugat dengan total seluas $\pm 10.336 \text{ M}^2$ (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Kp. Tapos, RT. 003, RW. 003, Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Depok, Jawa Barat berasal dari tanah milik adat Girik C 530 Persil 128, yang sisa tanah darat seluas $\pm 10.336 \text{ M}^2$ tersebut belum pernah dijual/dialihkan ke pihak manapun, namun dengan adanya surat Tergugat tersebut di atas, diduga kuat status tanah-tanah milik Para Penggugat (tanah darat seluas $\pm 10.336 \text{ M}^2$) tersebut sudah beralih ke orang lain tanpa sepengetahuan/persetujuan Para Penggugat baik lisan maupun tertulis dan diatas tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat HGB atas nama orang lain yang diterbitkan oleh Tergugat;
- Bahwa, Para Penggugat selaku pemilik sah atas tanah darat di atas (seluas $\pm 10.336 \text{ M}^2$) jelas sangat dirugikan atas surat Tergugat (objek sengketa), Para Penggugat akan kehilangan haknya atas tanah *a quo* dan Para Penggugat tidak dapat menikmati, serta Para Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah milik Para Penggugat sendiri, serta Para Penggugat tidak dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai tanda bukti hak milik, karena ternyata berdasarkan redaksi surat



Tergugat tanggal 25 Agustus 2015, di atas tanah milik Para Penggugat telah diterbitkan Sertifikat HGB atas nama orang lain;

- Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, serta dihubungkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Para Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo*;
- Bahwa, dengan demikian, Para Penggugat selaku pihak yang kepentingannya dirugikan atas Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) memiliki hak untuk mengajukan gugatan ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha negara;

IV. Objek Sengketa Adalah Keputusan Tata Usaha Negara;

- Bahwa, objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud 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, yaitu:
 - Penetapan Tertulis, yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan objek sengketa;
 - Diterbitkan/dikeluarkan oleh Badan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Provinsi Jawa Barat;
 - Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu tindakan dibidang administrasi pertanahan yang didasarkan atas peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan;
 - Bersifat Final artinya sudah definitif dan karena dapat menimbulkan akibat hukum khususnya bagi Para Penggugat;
- Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian-uraian di atas, maka secara hukum perundang-undangan. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang mengadili perkara ini karena objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam 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;



V. Alasan-Alasan Gugatan;

1. Bahwa, almarhum Haji Achmad Madjidi (Alm. H. A. Madjidi) semasa hidupnya pernah menikah dan telah dikaruniai 9 (sembilan) orang anak yaitu:
 - 1.1 Fatimah (Pr);
 - 1.2 (alm.) Nadarhan Madjidi (Lk);
 - 1.3 Siti Hawari Supari (Pr);
 - 1.4 (alm.) Mustafa Madjidi (Lk);
 - 1.5 (alm.) Ridwan Madjidi (Lk);
 - 1.6 (alm.) Nooraniyah (Pr);
 - 1.7 (alm.) Nurhayani Soeriansyah (Pr);
 - 1.8 Rahimah (Pr);
 - 1.9 Nurherliyanti (Pr);
2. Bahwa, Almarhum H. A. Madjidi bertempat tinggal terakhir di Cisalak RT. 001, RW. 004, Nomor 2, Kelurahan Cisalak, Kecamatan Sukmajaya, Depok, yang telah meninggal dunia pada tanggal 3 Desember 1961;
3. Bahwa, dari ke-9 (sembilan) orang anaknya, yang masih hidup sampai dengan saat ini adalah:
 - 3.1 Fatimah binti H. A. Madjidi, beralamat di Jalan Lengkeng RT. 003, RW. 007, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;
 - 3.2 Siti Hawari Supari binti H. A. Madjidi, beralamat di Jalan Ampera Raya Nomor 109, RT. 005, RW. 004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
 - 3.3 Rahimah binti H. A. Madjidi, beralamat di Jalan Lebak Kongsi, RT. 003, RW. 007, Kelurahan Sindang Sari, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor;
 - 3.4 Nurherliyanti binti H. A. Madjidi, beralamat di Jalan Raya Jakarta-Bogor, RT. 001 RW. 004, Kelurahan Cisalak, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok;
4. Bahwa, (Alm.) Haji Achmad Madjidi, semasa hidupnya bekerja sebagai *Administratur Onderneming* Karet PT. Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor dan mempunyai kekayaan harta benda beberapa bidang tanah hak milik adat di Desa Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor yang tercantum/tercatat dalam Girik C Nomor 530 atas nama Madjidi yang terletak di Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Kotamadya Depok (dahulu Desa Tapos Kecamatan Cimanggis,



Kabupaten Bogor, Jawa Barat) Tanah Milik Adat C Nomor 530 terdiri dari 2 (dua) persil yaitu:

- 4.1 Persil 128, seluas 19.700 M² (sembilan belas ribu tujuh ratus meter persegi) berupa tanah darat yang terletak di Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Kotamadya Depok (dahulu Desa Tapos Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, Jawa Barat);
- 4.2 Persil 44, seluas 2.310 M² (dua ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) berupa tanah sawah yang terletak di Kampung Kebayunan, Kelurahan Cimanggis Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
5. Bahwa, atas Persil 128 seluas 19.700 M² berupa tanah darat yang terletak di Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Kotamadya Depok (dahulu Desa Tapos Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, Jawa Barat), sebahagian telah dialihkan sebagai berikut:
 - 5.1 Atas persetujuan para ahli waris (Alm) H. Madjidi telah dihibahkan ke Balai Desa dan SD Tapos IV seluas \pm 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) pada Tahun 1992;
 - 5.2 Atas persetujuan ahli waris (Alm.) H. Madjidi telah dijual kepada Haji Minung, seluas \pm 7.540 M² (tujuh ribu lima ratus empat puluh meter persegi);
6. Bahwa, sehingga luas tanah darat pada Persil 128 yang semula 19.700 M² (sesuai butir 2 di atas) telah berkurang luasnya menjadi \pm 10.660 M² (sepuluh ribu enam ratus enam puluh meter persegi) sesuai SPPT PBB dan tanah sawah seluas 2.310 M², yang sampai saat ini sisa tanah darat tersebut dan tanah sawah di atas belum pernah lagi dijual atau dialihkan atau dihibahkan kepada orang lain termasuk kepada orang lain;
7. Bahwa, atas tanah darat seluas 10.660 M² (Girik C. 530 Persil 128) milik H.A Madjiji/Para Penggugat, terkena perluasan Jalan Rumah Potong Hewan (RPH) seluas \pm 324 M², sehingga berkurang lagi menjadi \pm 10.336 M² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), sesuai pengukuran dari surat Tergugat (objek sengketa);
8. Bahwa, karena Alm. H. A. Madjidi sudah meninggal pada tahun 1961, maka yang mengurus tanah-tanahnya diserahkan kepada anak-anaknya, khususnya kepada anak laki-laknya yaitu yang bernama Nadarhan bin Madjiji selaku Pemohon Sertifikat;
9. Bahwa, pada tanggal 28 Desember 2014, Nadarhan bin Madjidi telah meninggal dunia dan semasa hidupnya (Alm.) Nadarhan Madjidi telah



menikah dan dikaruniai 2 (dua) orang anak perempuan, yakni masing-masing bernama:

9.1 Rahmalia Dewi Indrawangi binti Nadarhan, beralamat di Jalan Flamboyan Blok F/Nomor 46, RT. 014, RW. 004 Cijantung II, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur;

9.2 Indri Ardini Kusuma binti Nadarhan, beralamat di Jalan Taman Kebon Jeruk/Intercon Blok Gb 2/Nomor 5, RT. 007, RW. 002, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

10. Bahwa, untuk mengurus tanah-tanah harta peninggalan ayahandanya (Alm. H. A. Madjiji), Nadarhan Madjidi pernah mengajukan permohonan sertifikat sesuai data-data tanah Darat Persil 128 yang sampai saat ini masih tercatat di Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Depok Jawa Barat, karena sudah tua, beliau (Nadarhan Madjiji) pernah memberikan kuasa pengurusan kepada Sdr. Eddy Widjaya selaku kuasa untuk mengurus dan mengajukan permohonan sertifikat pendaftaran tanah darat hak milik adat (seluas $\pm 10.336 \text{ M}^2$ (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) kepada Tergugat untuk memperoleh tanda bukti hak milik atau sertifikat hak milik, adapun yang diajukan (Alm.) Nadarhan Madjidi melalui kuasanya saat itu Sdr. Eddy Widjaya adalah:

10.1 Bahwa, pada tanggal 01 Juli 2014 (sesuai tanda terima dari Tergugat) mengajukan permohonan pengukuran atas sebidang tanah darat seluas $\pm 4.535 \text{ M}^2$ (empat ribu lima ratus tiga puluh lima meter persegi) tercatat dalam Girik Milik Adat C. 530 Persil 128 Blok Sairin, terletak di Jalan Raya Tapos RT. 003/RW. 03 Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Kotamadya Depok (dahulu Desa Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, Jawa Barat) dengan batas-batas:

Utara : tanah bekas perkebunan;

Timur : tanah milik Oni Usin;

Selatan : jalan RPH (Rumah Potong Hewan);

Barat : selokan/jalan raya Tapos;

10.2 Bahwa, pada tanggal 01 Juli 2014 (sesuai tanda terima dari Tergugat) mengajukan permohonan pengukuran atas sebidang tanah darat seluas $\pm 5.801 \text{ M}^2$ (lima ribu delapan ratus satu meter persegi) tercatat dari Girik Milik Adat C. 530 Persil 128 a Blok Sairin, terletak di Jalan Raya Tapos RT. 003/RW. 03, Kelurahan



Tapos, Kecamatan Tapos, Kotamadya Depok (dahulu Desa Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, Jawa Barat) dengan batas-batas:

Utara : Jalan RPH (Rumah Potong Hewan);

Timur : tanah milik Oni Usin;

Selatan : tanah H. Minung;

Barat : selokan/jalan raya Tapos;

11. Bahwa, masing-masing permohonan telah dilengkapi dengan bukti surat-surat pendukung yaitu:
 - 11.1 Girik Asli C. 530 Persil 128 blok Sairin atas nama H. Madjidi;
 - 11.2 Leter C desa yang sudah di legalisir Lurah Tapos;
 - 11.3 Surat keterangan tidak sengketa;
 - 11.4 SPPT PBB atas nama H.A Madjidi;
 - 11.5 Surat Riwayat tanah;
 - 11.6 Surat penguasaan fisik bidang tanah (sporadik);
 - 11.7 Surat Kuasa permohonan pengukuran;
 - 11.8 Foto Copy KTP pemohon (Nadarhan Madjidi);
 - 11.9 Surat Pernyataan;
12. Bahwa, masing-masing permohonan sertifikat diberikan kepada Tergugat dengan Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan yaitu 50585/2014 dan 50587/2014 tertanggal 01 Juli 2014;
13. Bahwa, setelah Tergugat, menerima berkas permohonan sertifikat Para Penggugat disertai dengan bukti-bukti pendukung pada butir 11 di atas, maka Tergugat melakukan pemeriksaan kelengkapan berkas, dan seluruh berkas permohonan Para Penggugat dinyatakan telah lengkap, maka dilakukan pengukuran atas bidang-bidang tanah yang ditunjukkan dalam batas-batas tanah;
14. Bahwa, kemudian setelah dilakukan pengukuran terhadap tanah darat Girik C. Persil 128 yang tersisa, didapatkan hasil pengukuran luas tanah darat yang dimohonkan sertifikat yaitu seluas $\pm 10.336 \text{ M}^2$ (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah Darat Persil 128 dalam 1 (satu) hamparan, namun Tergugat menolak permohonan sertifikat Para Penggugat, melalui Surat penolakannya tanggal 25 Agustus 2015 dengan alasan diatas tanah yang di mohonkan Para Penggugat telah terbit sertifikat HGB atas nama orang lain (objek sengketa), yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“...Bahwa di atas bidang tanah yang Saudara mohon telah terbit Sertifikat HGB Nomor 119, B.117.(seb), B.102 (seb), B.118, B.101 (seb), B.126, B.122, B.98, B.99, B.97, yang seluruhnya asal pemisah dari HGB Nomor 2/Tapos (peta situasi terlampir). Berkenaan hal tersebut di atas maka permohonan Saudara belum dapat ditindak lanjuti”;

15. Bahwa tanah-tanah darat seluas ± 10.336 M² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) yang berasal dari Girik C. 530 persil 128, sejak awal dimiliki oleh (Alm.) H. A. Madjidi dilanjutkan dengan penguasaan fisik sampai saat ini (lebih dari 20 tahun berturut-turut), dan bahkan saat (Alm.) H. A. Madjidi masih hidup, dimanfaatkan dengan menanam singkong, ubi dll, yang hasil panennya dinikmati oleh Para Penggugat dan warga sekitar;
16. Bahwa, Para Penggugat tidak mengerti, mengapa dan kenapa tanah-tanah miliknya sudah berstatus sertifikat Hak Guna Bangunan/Hak Milik?, atas dasar apa serta atas nama siapa atau siapa pemilik SHGB tersebut juga tidak dijelaskan secara rinci oleh Tergugat, fakta ini membuktikan kalau Tergugat tidak transparan mengenai terbitnya sejumlah HGB-HGB di atas;
- 17 Bahwa, Para Penggugat yakin, dalam penerbitan sejumlah sertifikat HGB dan SHM di atas (obek sengketa), Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah *juncto* Pasal 53 ayat 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Asas Kecermatan, Asas Tertib penyelenggaraan Negara (administrasi pertahanan), Asas Kepastian Hukum dan Asas profesionalitas, karenanya sangat patut dan beralasan hukum jika objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah terhadap SHM dan S.HGB-HGB diatas, dan permohonan sertifikat hak milik Para Penggugat ditindaklanjuti dengan diterbitkannya SHM atas nama Para Penggugat;
18. Bahwa, Para Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia mempunyai hak patut memperoleh perlindungan hukum sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), karena Tergugat

Halaman 12 dari 58 halaman. Putusan Nomor 209 K/TUN/2017

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 12



selain telah melanggar perundang-undangan di atas, Tergugat juga telah melanggar:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA):

Pasal 19 Ayat (1): *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;*

Pasal 19 Ayat (2): Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Pasal 20 Ayat (1): Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;

Pasal 20 Ayat (2): Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Pasal 21 : Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;

Juncto:

- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 18 Ayat (2): *Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut;*

Juncto:

Pasal 19 : Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru



atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria;

Juncto:

- Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah;

Pasal 3 huruf a : Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/*verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh Instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya);

Pasal 3 huruf b : Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang:

1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu ;
2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian;
3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual-beli tanahnya;

Pasal 3 huruf c : Tanda bukti hak kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2;

Pasal 6 ayat 1 : Hak-hak yang disebutkan dalam Pasal II Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria ditegaskan dan didaftar menjadi:

- a. Hak milik, jika yang mempunyainya pada tanggal 24 September 1960 memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik;
- b. Hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, jika yang mempunyainya pada tanggal 24 September 1960 tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik dan tanahnya merupakan tanah perumahan;



Pasal 7 ayat 1 : Mengenai hak-hak yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda buktinya, sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 2 dan Pasal 3, maka atas permohonan yang berkepentingan diberikan pengakuan hak, atas dasar hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A tersebut dalam Keputusan Menteri Agraria Nomor Sk.113/Ka/1961 (TLN Nomor 2334). Pengakuan hak tersebut diberikan sesudah hasil pemeriksaan Panitia itu diumumkan selama 2 bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa, Asisten Wedana dan Kepala Agraria Daerah yang bersangkutan ...dst;

19. Bahwa, berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas, Tergugat melanggar peraturan perundang-undangan diatas, yaitu pada saat meneliti pemberkasan data-data permohonan pendaftaran tanah subjek sengketa yang diajukan oleh Pemohon secara sporadik/pemegang SHM dan HGB, Tergugat tidak meneliti data-data yuridis dan data-data fisik di Kantor Kepala Desa, karena Tanda bukti hak, yaitu bukti surat pajak hasil bumi masih tercatat atas nama Madjidi (Girik C Nomor 530). Atau dengan kata lain data-data yang digunakan Tergugat tidak sesuai dengan data-data fisik dan data yuridis yang ada di Kantor Kepala Desa Tapos, seperti halnya objek tanah darat seluas 10.336 M² adalah tanah eks perkebunan, bukan tanah perumahan;
20. Bahwa, selain itu Tergugat tidak melibatkan langsung Kepala Desa yang seharusnya sebagai panitia pendaftaran tanah (Panitia "A"), hal ini terbukti sangat merugikan kepentingan Penggugat karena hasil pemeriksaan Panitia A tidak diumumkan di Kantor Kepala Desa, Asisten Wedana dan Kepala Agraria Daerah yang bersangkutan;
21. Bahwa, (Alm.) H. A. Madjidi selaku Pemohon sertifikat, saat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik sudah memenuhi syarat-syarat formil dan materil pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari



konversi hak-hak lama yang dibuktikan dengan bukti tertulis, diantaranya girik, kekitir, petuk pajak bumi/landrente;

Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudifikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”;

22. Bahwa, sampai saat ini Girik C.530 atas nama H.A Madjidi masih tercatat dan terdaftar dalam Buku Letter C di Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Kotamadya Depok (dahulu Desa Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor, Jawa Barat) dan tanah darat yang dimohonkan sertifikat seluas $\pm 10.336 \text{ M}^2$ (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) telah dikuasai Ahli waris (Alm.) H.A Madjidi cq. (Alm.) Nadarhan Madjidi selama 20 tahun lebih berturut-turut;
23. Bahwa, buku *letter C* maupun kutipannya yaitu “Girik” digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang, pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak akan tanahnya, dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya. Dan tidak dapat dilupakan pula bahwa buku Letter C ataupun kutipannya berupa Girik juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat, sebagai bukti hak milik adat;
24. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, tindakan Tergugat tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan telah bersesuaian dengan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sudah seharusnya objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat, berupa:
 - 2.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 3518/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21316/1996, tanggal 4 oktober 1996, luas 820 M², atas nama Haerul Ihwan;
 - 2.2 Sertipikat Hak Milik Nomor 3509/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21315/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1.918 M², atas nama Dra. Yanti W. Tanumihardja;
 - 2.3 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21304/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 488 M², atas nama Mulyadi;
 - 2.4 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 122/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21329/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1.465 M², atas nama Mulyadi;
 - 2.5 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21289/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 550 M², atas nama Anitawati;
 - 2.6 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 119/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21282/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 836 M², atas nama Anitawati;
 - 2.7 Sertipikat Hak Milik Nomor 3175/Ds. Tapos, tanggal 28 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 3271/TAPOS/2007, tanggal 13 Desember 2007, luas 405 M², atas nama Hj. Enih;
 - 2.8 Sertipikat Hak Milik Nomor 3176/Ds. Tapos, tanggal 28 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 3272/TAPOS/2007, tanggal 13 Desember 2007, luas 1683 M², atas nama Hj. Enih;
 - 2.9 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 117 (seb)/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21305/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1150 M², atas nama Rudhiyanto;
 - 2.10 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101 (seb)/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21280/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1.025 M², atas nama Ny. T. P. Rachmat L. R. Imanto;
 - 2.11 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102 (seb)/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21278/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 2.045 M², atas nama Ny. T. P. Rachmat L. R. Imanto;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Register buku tanah Surat Keputusan Tergugat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 3518/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21316/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 820 M², atas nama Haerul Ihwan;
- 3.2 Sertipikat Hak Milik Nomor 3509/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21315/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1.918 M², atas nama Dra. Yanti W. Tanumihardja;
- 3.3 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21304/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 488 M², atas nama Mulyadi;
- 3.4 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 122/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21329/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1.465 M², atas nama Mulyadi;
- 3.5 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21289/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 550 M², atas nama Anitawati;
- 3.6 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 119/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21282/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 836 M², atas nama Anitawati;
- 3.7 Sertipikat Hak Milik Nomor 3175/Ds. Tapos, tanggal 28 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 3271/TAPOS/2007, tanggal 13 Desember 2007, luas 405 M², atas nama Hj. Enih;
- 3.8 Sertipikat Hak Milik Nomor 3176/Ds. Tapos, tanggal 28 Desember 2007, Surat Ukur Nomor 3272/TAPOS/2007, tanggal 13 Desember 2007, luas 1683 M², atas nama Hj. Enih;
- 3.9 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 117 (seb)/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21305/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1150 M², atas nama Rudhiyanto;
- 3.10 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101 (seb)/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21280/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 1.025 M², atas nama Ny. T. P. Rachmat L. R. Imanto;
- 3.11 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102 (seb)/Ds. Tapos, tanggal 3 Februari 1997, Surat Ukur Nomor 21278/1996, tanggal 4 Oktober 1996, luas 2.045 M², atas nama Ny. T. P. Rachmat L. R. Imanto;
4. Mewajibkan Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah darat seluas 10.336 M² (sepuluh ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Tapos RT. 003 RW. 03 Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Kotamadya Depok untuk menjadi

Halaman 18 dari 58 halaman. Putusan Nomor 209 K/TUN/2017

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

Sertifikat Hak Milik atas nama para ahli waris (alm.) H. Madjidi dengan Surat Permohonan Sertifikat sesuai dengan Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan yaitu 50585/2014 dan 50587/2014 tanggal 01 Juli 2014;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, dan Tergugat II Intervensi 6 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi dari Tergugat:

1. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat;
2. Eksepsi Kepentingan Hukum Para Penggugat Persoalan Perdata Biasa (*Privaat Recht*);

Bahwa, terbitnya sertipikat sebagai bukti hak atas tanah oleh lembaga yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Qq. Kanwil BPN Prop. Qq. Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten) ada dua koridor mekanisme ranah hukum yang melatarbelakanginya, yaitu:

- a. *Pertama* : Ketika sebelum didaftarkan yaitu peristiwa mengenai perolehan tanah yang meliputi keberadaan alas hak, peristiwa hukum, perbuatan hukum yang menyangkut perolehan tanah yang dilakukan oleh calon subjek hak dengan alas hak berupa : girik, kekitir, petuk, kohir, *acte van eigendom*, surat kavling, putusan Pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Peristiwa hukum karena peralihan hak (derifatif), contohnya : jual beli, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, yang aktanya dibuat oleh PPAT, pelepasan hak, inbreng yang aktanya dikonstatir oleh Notaris. Dalam sengketa ini Penggugat mendalilkan mempunyai alas hak tanah surat/Girik Letter C Nomor 530, Persil 128 yang belum didaftar ke Instansi Tergugat dan pada objek tanah sengketa oleh Instansi Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101/Tapos, Nomor 102/Tapos, Nomor 117/Tapos, Nomor 118/Tapos, Nomor 119/Tapos, Nomor 121/Tapos dan Nomor 122/Tapos serta Sertipikat Hak Milik Nomor 3518/Tapos, Nomor 3509/



Tapos, Nomor 3175/Tapos dan Nomor 3176/Tapos. Pada peristiwa pertama ini terjadi berpindahnya hak dan kewajiban (levering) dari pemegang hak yang satu kepada calon penerima hak yang lain kesemuanya itu bersifat perdata/hukum perdata;

- b. Kedua : Peristiwa didaftarkannya perolehan hak peristiwa pertama tersebut di atas kepada lembaga yang berwenang memproses pendaftaran tanah (BPN RI cq. Kanwil BPN Prop. Cq. Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten) agar diperoleh kekuatan dan kepastian hukum atas tanah yang telah diperoleh tadi. Pendaftaran tanah ini untuk menjamin kepastian hukum dan diterbitkannya sertifikat hak atas sebagai bukti yang kuat (sebagaimana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19, 23, 32, 38). Pendaftaran tanah bersifat kelembagaan (pada hukum adat ada lembaga adat) dan bersifat publikatif, sehingga terpenuhi Asas Konstitutif dan Publisitas, dengan demikian pendaftaran tanah mempunyai sifat Erga Omnes seperti Putusan TUN mengikat publik. Pada mekanisme kedua ini berlaku hukum publik, Hukum Administrasi Negara (HAN) oleh karenanya harus sesuai perundangan yang berlaku (wetmatigheid) dan tidak melanggar AAUPB, Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (Dulmatibheid);*
- c. Akan tetapi bahwa perolehan tanah hanya dapat didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (Kantor Tergugat), terpenuhi pula syarat formil maupun syarat materil. Lembaga pendaftaran tanah kewenangannya ada di Badan Pertanahan Nasional (Kantor Tergugat). Pendaftaran tanah untuk diterbitkan tanda bukti hak (sertifikat tanah) yang merupakan alat pembuktian yang kuat (sebagaimana Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19, 23, 32, 38). Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan Perundang-undangan Pertanahan yang berlaku sekarang (Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PMNA/Kep. BPN Nomor 3 Tahun 1997, PMNA/Kep. BPN Nomor 3 Tahun 1999, PMNA/Kep. BPN Nomor 9 Tahun 1999) dan terikat Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999);*



d. Alasannya gugatan Para Penggugat didasarkan pada alas hak tanah Surat/Girik Letter C Nomor 530, Persil 128 dan tidak tercatat data tersebut dalam Instansi Tergugat sedangkan tanah objek sengketa telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101/Tapos, Nomor 102/Tapos, Nomor 117/Tapos, Nomor 118/Tapos, Nomor 119/Tapos, Nomor 121/Tapos dan Nomor 122/Tapos serta Sertipikat Hak Milik Nomor 3518/Tapos, Nomor 3509/Tapos, Nomor 3175/Tapos dan Nomor 3176/Tapos yang berasal dari pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Tapos, atas kondisi tersebut dengan adanya gugatan Para Penggugat terjadi sengketa kepemilikan atas objek tanah yang sama, sengketa kepemilikan tersebut harus diuji dasar-dasar surat kepemilikannya di Peradilan Umum karena sengketa a quo menyangkut persoalan perdata;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Lewat Tenggang Waktu (Kadaluarsa);
Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan : *"Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut"*, objek gugatan yang diterbitkan Tahun 1996 sudah melebihi dari 5 Tahun dan tidak dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena sudah kadaluarsa;
4. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Salah Objek (*Error In Objecto*);
Bahwa, alas hak yang diakui oleh Para Penggugat sebagai dasar gugatannya adalah Bekas Tanah Milik Adat Girik Letter C Nomor 530 Persil 128 seluas $\pm 10.336 \text{ M}^2$ tercatat atas nama Ahli Waris Alm. H. A. Madjidi, sedangkan objek gugatan adalah Tanah Negara Bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Tapos atas nama PT. Karabha Digdaya, sehingga berdasarkan hal tersebut jika dilihat dari riwayat tanah yang berbeda, maka gugatan Para Penggugat *error in objecto* (salah objek) sehingga gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Eksepsi dari Tergugat II Intervensi 1:

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi 1 menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 3518/Tapos tercatat atas nama Tuan Haerul Ihwan terletak di Kelurahan Tapos Kecamatan Tapos, Kota Depok, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat II Intervensi 1;
2. Bahwa, gugatan Para Penggugat *Obscure libell*/kabur dan/atau tidak jelas, mengingat dalam alasan-alasan gugatan Para Penggugat telah menguraikan tentang Kepemilikan Tanah, namun dalam Petitum Para Penggugat mohon pembatalan atau tidak sah sebagaimana yang dimaksud dalam Petitum gugatan Para Penggugat;
3. Bahwa, perkara *a quo* merupakan Kompetensi Absolut dari Peradilan Perdata Umum, mengingat alasan-alasan gugatan Para Penggugat mendalilkan kepemilikan tanah didasarkan pada alas hak tanah Surat/Girik Leter C Nomor 530 Persil 128 yang mana hal tersebut haruslah diuji atau dibuktikan terlebih dahulu tentang keabsahan kepemilikan tanah yang dimaksud oleh Para Penggugat, dengan demikian bukanlah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Eksepsi dari Tergugat II Intervensi 2:

1. Gugatan Penggugat Telah Daluwarsa;
Bahwa, objek gugatan perkara *a quo* yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 2 terdiri dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101/Tapos dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102/Tapos masing-masing diterbitkan pada tanggal 3 Februari 1997 (Bukti T II Int 2 - 1 & Bukti T II Int 2 - 2). Dikarenakan gugatan Para Penggugat diajukan lebih dari 18 (delapan belas) tahun sejak diterbitkannya kedua objek gugatan dimaksud, maka gugatan mana sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima karena telah daluwarsa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5



(lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";

2. Gugatan Penggugat *Error In Object*;

Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat diuraikan alasan pengajuan gugatan karena proses pensertipikatan yang diajukan Para Penggugat berdasarkan Girik Milik Adat C 530 Persil 128 tidak dapat ditindaklanjuti karena tumpang tindih dengan sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101/Tapos dan sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102/Tapos (*quod non*). Adapun pengukuran yang dilakukan Tergugat kiranya hanya didasari penjelasan/petunjuk lisan dari Para Penggugat, mengingat Girik Milik Adat C 530 Persil 128 sendiri tidak memiliki batas-batas tanah dan seandainya pun ada tidak sesuai lagi dengan situasi fisik tanah saat ini;

Hal mana diperkuat dengan pernyataan Para Penggugat dalam gugatannya bahwa tanah yang diklaimnya berstatus Tanah Milik Adat, sedangkan objek sengketa yang dimiliki Tergugat II Intervensi 2 dalam hal ini Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101/Tapos dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 102/Tapos jelas berstatus Tanah Negara bekas perkebunan karet sebagaimana juga dibenarkan Tergugat dalam Jawabannya. Sehingga jelas gugatan Para Penggugat telah *Error In Object*;

3. Kompetensi Absolut;

Bahwa, dalam gugatannya, Para Penggugat mengklaim dirinya sebagai ahli waris Alm. H.A. Madjidi dan dalam petitum butir 4 memohonkan agar diproses penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama para ahli waris. Sedangkan pada bagian lain gugatan diterangkan masih terdapatnya 4 ahli waris lain yang telah meninggal dan 2 ahli waris perempuan lainnya yang dianggap kehilangan hak. Padahal menurut hukum positif, perempuan memiliki hak yang sama sebagai ahli waris dan ahli waris pengganti (*plaatsvervulling*) kedudukannya menggantikan ahli waris yang telah meninggal;

Demikian pula Para Penggugat dalam gugatannya menerangkan jika pada awalnya Girik C 530 terdiri atas Persil 128 seluas $\pm 19.700 \text{ M}^2$ dan Persil 44 seluas $\pm 2.310 \text{ M}^2$, kemudian dijual sebagiannya kepada H. Minung seluas $\pm 7.540 \text{ M}^2$ serta dihibahkan ke Balai Desa dan SD Tapos IV seluas ± 1500



M², selain terpotong jalan seluas ± 324 M². Namun demikian saat memohonkan pendaftaran tanah pada Tergugat diajukan Girik Milik Adat C 530 Persil 128 a Blok Sairin seluas ± 5.801 M² dan Girik Milik Adat C 530 Persil 128 Blok Sairin seluas ± 4.535 M². Dalil-dalil mana selain tidak logis juga terkesan dipaksakan sehingga perlu dilakukan pengujian secara keperdataan terlebih dahulu. Terlebih dengan mencermati Jawaban Tergugat II Intervensi 1, terkesan Para Penggugat sering melakukan transaksi dengan Girik-Girik yang bermasalah;

Berdasarkan hal-hal tersebut serta guna menjawab apakah benar gugatan Para Penggugat berdasar hukum, maka sangatlah tepat bilamana perkara *a quo* diperiksa dan diadili terlebih dahulu oleh Peradilan Umum sebagaimana pendapat Indroharto, S.H. dalam bukunya Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, halaman 57 dengan uraian sebagai berikut:

"Dalam menghadapi dalil yang meragukan demikian itu Hakim harus lebih bijaksana dengan meneliti lebih dalam kebenarari dalil Penggugat tersebut : mengapa setelah sekian tahun Penggugat baru sekarang menerima atau mendengar adanya pengumuman tersebut. Paling tidak Penggugat harus membukuiikan lebih dahulu keadaan-keadaan yang menunjukkan dimana ia berada selama waktu itu sehingga ia dalam keadaan yang tidak mungkin dapat menerima atau mendengar tentang adanya keputusan yang baru sekarang ia gugat. Dalam hal-hal yang demikian pada prinsipnya yang dimungkinkan hanyalah gugatan untuk menuntut ganti rugi ke Peradilan Perdata yang tidak membawa akibat harus dibatalkan atau dinyatakan tidak sahnya keputusan yang telah lama keluar tersebut";

Eksepsi dari Tergugat II Intervensi 3:

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi 3, menolak segala dalil-dalil Para Penggugat dalam Surat gugatannya kecuali secara tegas diakui kebenarannya, dan eksepsi ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa, mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan *a quo* telah nyata-nyata melewati batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat*



diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", sedangkan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha tapi merasa kepentingannya dirugikan, sesuai SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka tenggang waktu sebagaimana yang dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara adalah dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tata usaha Negara tersebut;

Bahwa, Para Penggugat dalam hal ini sudah mengetahui objek sengketa dalam gugatan *a quo*, dikarenakan Para Penggugat pernah digugat oleh Tergugat II Intervensi 3, pada tanggal 10 April 2014 di Pengadilan Negeri Depok dengan Perkara Nomor : 63/Pdt.G/2014/PN.Dpk dalam hal ini dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi 3 dalam perkara tersebut sebagai Penggugat. Maka dari itu sejak gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 3 kepada Para Penggugat di Pengadilan Negeri Depok, Para Penggugat dalam hal ini Fatimah binti H.A Madjidi sudah mengetahui objek perkara *a quo*;

Sehingga sudah sangat jelas mengenai tenggang waktu gugatan *a quo* sudah melewati batas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Oleh sebab itu gugatan *a quo* patut ditolak atau setidaknya tidak diterima;

3. Bahwa, mengenai objek sengketa pada perkara *a quo* sangat tidak jelas, dikarenakan objek Sertipikat HGB Nomor 98 atas nama H. Minung bin Nisan seluas 2790 M² dan HGB Nomor 97 atas nama H. Minung bin Nisan seluas 510 M² sudah tidak ada lagi dikarenakan sudah ditingkatkan statusnya dan dibalik-nama menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3176 atas nama Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3175 atas nama Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar);

Bahwa, dengan demikian Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur libel*) dan atau tidak jelas terkait dengan objek sengketa, sehingga sudah



sepatutnya gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

4. Bahwa, mengenai bukti kepemilikan Para Penggugat berupa Girik C 530 persil 128 seluas 10.336 M², sudah pernah digugat oleh Tergugat II Intervensi 3 di Pengadilan Negeri Depok dengan Perbuatan Melawan Hukum perkara Nomor : 63/Pdt.G/2014/PN.Dpk tertanggal 10 April 2014 dan telah diputus pada tanggal 5 Maret 2015 dengan salah satu amar putusan yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas dua bidang tanah berdasarkan SHM Nomor 3175 atas nama Hj. Enih dan SHM Nomor 3176 atas nama Hj. Enih. Menyatakan surat-surat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV dalam Posita butir 8 dalam Gugatan tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum berkenaan dengan tanah objek sengketa hak milik Penggugat;

Bahwa, atas putusan Pengadilan Negeri Depok Tergugat dalam hal ini Para Penggugat dalam gugatan *a quo* mengajukan upaya hukum banding dengan Nomor perkara : 426/Pdt/2015/PT Bdg, pada tanggal 7 Desember 2015 sudah diputus dengan amar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 5 Maret 2015 Nomor 63/Pdt.G/2014/PN.Dpk, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* (kapasitas hukum) untuk mengajukan gugatan, sehingga gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak:

5. Bahwa, tidak dimasukkannya PT. Karabha Digdaya sebagai pihak yang tercantum pemilik Sertipikat HGB Nomor 2/Tapos yang merupakan Sertipikat HGB induk dari objek sengketa sebagai para pihak pada perkara *a quo*, padahal selaku pihak pemilik asal HGB dari beberapa objek sengketa perkara *a quo* yang mengetahui dan mendaftarkan awal terbitnya objek sengketa sebelum dipisahkan kepada Para Tergugat Intervensi wajib hukumnya untuk didengar keterangannya atau pembelaannya sesuai asas "*Audi Et Alteram partem*";
6. Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian diatas pada butir 11 dengan tidak ditariknya PT. Karabha Digdaya selaku pihak yang tercantum sebagai pihak pemilik asal HGB dari beberapa objek sengketa dalam perkara *a quo*, menjadikan gugatan Para Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap (*Plorio litis Consortium*) sehingga gugatan Para Penggugat *a quo* patut ditolak atau setidaknya tidak diterima;



Eksepsi dari Tergugat II Intervensi 4:

Eksepsi Kompetensi Absolute:

1. Bahwa, jawaban Tergugat II Intervensi 4 adalah Para Penggugat telah keliru mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung karena perkara ini sejatinya adalah persoalan sengketa hak kepemilikan atas tanah, dimana diatas objek tanah yang sama diakui berdasarkan 2(dua) asal-usul alas hak tanah yang berbeda yaitu, Para Penggugat berdasarkan alas hak tanah milik adat berupa girik C 530 persil 128 atas nama H.A Madjidi sedangkan Tergugat II Intervensi 4 berdasarkan alas hak berupa 2 (dua) Sertipikat HGB yang asal-usulnya yaitu:

- a. SHGB Nomor 121/Tapos dari tanah hak barat/lama yaitu hak *erfpacht* Perkebunan Tanjung Ost/Tanjung Timur yang kemudian dikonversi menjadi tanah Negara Perkebunan Karet Tapos, selanjutnya tercatat menjadi HGB Nomor 2/Tapos, yang kemudian tercatat telah beralih haknya kepada H. Kiming berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 201/Atm/1995, tanggal 24 Januari 1995, dan selanjutnya tercatat beralih haknya kepada Tergugat II Intervensi 4 (Mulyadi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37/GB/Cimanggis/1997 tanggal 23 Oktober 1997 di hadapan Drs. Yasin Zainudin selaku PPAT sementara Kecamatan Cimanggis, dan kemudian menjadi SHGB Nomor 121 oleh Tergugat II Intervensi 4 diajukan permohonan perpanjangan haknya berdasarkan SK Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 138/SK.HGB-32.76/X/2013 tanggal 22 Oktober 2013 selama 20 (dua puluh) tahun dan akan berakhir tanggal 31 Agustus 2033;
- b. SHGB Nomor 122/Tapos dari tanah hak barat/lama yaitu hak *erfpacht* Perkebunan Tanjung Ost/Tanjung Timur yang kemudian di konversi menjadi tanah Negara Perkebunan Karet Tapos, selanjutnya tercatat menjadi HGB Nomor 2/Tapos, yang kemudian tercatat telah beralih haknya kepada Newi bin Kinan berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 151/Atm/1995 tanggal 24 Januari 1995, dan selanjutnya tercatat beralih haknya kepada Tergugat II Intervensi 4 (Mulyadi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/GB/Cimanggis/1997 tanggal 23 Oktober 1997 di hadapan Drs. Yasin Zainudin selaku PPAT sementara Kecamatan Cimanggis, dan kemudian menjadi SHGB Nomor 121 oleh Tergugat II Intervensi 4 diajukan permohonan perpanjangan haknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan SK Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 132/SK.HGB-32.76/X/2013 tanggal 22 Oktober 2013 selama 20 (dua puluh) tahun dan akan berakhir tanggal 31 Agustus 2033;

2. Bahwa, perkara *a quo* murni mengenai sengketa kepemilikan tanah yang merupakan kompetensi Peradilan Umum dan kami berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai kompetensi untuk mengadili perkara hak kepemilikan atas tanah, karena sesuai dengan undang-undang, yang diberikan kompetensi absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara kepemilikan tanah adalah Pengadilan Umum;

Eksepsi tentang Kadalua atau lewat waktu:

3. Bahwa, Para Penggugat telah keliru menafsirkan tentang tenggang waktu pengajuan gugatan *a quo* menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:
"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";
4. Bahwa, dalam hal. 3 alinea terakhir sub Tenggang waktu yang kami kutip sebagai berikut:
"Kemudian atas terbit surat Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan gugatan ini kepada PTUN Bandung tanggal 20 November 2015, dengan demikian gugatan Para Penggugat ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara";
5. Bahwa, hal tersebut merupakan penghitungan tenggang waktu yang keliru sebagaimana telah dituangkan tata cara penghitungan tenggang waktu yang dimaksud, sesuai SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka tenggang waktu sebagaimana yang dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara adalah dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;



6. Dan dipertegas lagi berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 19 Mei 1993 Nomor 5.SK/TUN/1992, "*Menyatakan tenggang waktu 90 hari dihitung sejak yang bersangkutan mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan, akibat terbitnya keputusan yang digugat*";
7. Bahwa, Para Penggugat telah keliru menafsirkan ketentuan hukum sebagaimana diterangkan di atas, karena perhitungan tenggang waktu dihitung selama diterbitkan keputusan yang digugat, dimana dalam perkara *a quo* keputusan yang digugat adalah beberapa Sertipikat HGB sehingga perhitungan yang benar menurut ketentuan hukum tersebut adalah dihitung sejak tanggal terbitnya beberapa sertipikat HGB tersebut, atau Para Penggugat mengetahui tanggal terbitnya beberapa sertipikat HGB bukan berdasarkan surat penolakan dari Tergugat karena tanggal surat penolakan dari Tergugat mengenai permohonan untuk memperoleh sertipikat atas tanah *a quo* bukan merupakan surat yang bernilai sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana di maksud dengan ketentuan hukum yang telah kami uraikan di atas;
8. Bahwa, selain itu faktanya Para Penggugat juga dalam hal ini sudah mengetahui terbit objek sengketa dalam gugatan *a quo*, dimana Para Penggugat pernah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan hukum di Pengadilan Umum sampai inkrah dalam putusan kasasi tanggal 20 Mei 2003 berlawanan dengan PT. Karabha Digdaya selaku pemilik sertipikat HGB Nomor 2/Tapos yang merupakan induk dari objek sengketa perkara *a quo*, dalam perkara antara ahli waris Madjidi (Penggugat) berlawanan PT. Karabha Digdaya dimana dalam perkara tersebut gugatan tidak diterima (*NO*) sampai putusan berkekuatan hukum tetap (*inkrah*);
9. Bahwa, fakta lainnya Para Penggugat sudah mengetahui sejak kapan terbit objek sengketa karena Para Penggugat pernah digugat oleh Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) pada tanggal 10 April 2014 di Pengadilan Negeri Depok dengan Perkara Nomor : 63/Pdt.G/2014/PN.Dpk dalam hal ini dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) dalam perkara tersebut sebagai Penggugat. Maka dari itu sejak gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Depok, Para Penggugat dalam hal ini Fatimah binti H.A Madjidi, dkk sudah mengetahui objek perkara *a quo*;
10. Bahwa, sudah sangat jelas mengenai tenggang waktu gugatan *a quo* sudah melewati batas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Oleh sebab itu Gugatan *a quo* patut ditolak atau setidaknya tidak diterima;

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak:

11. Bahwa, tidak dimasukkannya PT. Karabha Digdaya sebagai pihak yang tercantum pemilik sertipikat HGB Nomor 2/Tapos yang merupakan sertipikat HGB induk dari objek sengketa sebagai para pihak pada perkara *a quo*, padahal selaku pihak pemilik asal HGB dari beberapa objek sengketa perkara *a quo* yang mengetahui dan mendaftarkan awal terbitnya objek sengketa sebelum dipisahkan kepada Para Tergugat Intervensi wajib hukumnya untuk didengar keterangannya atau pembelaannya sesuai Asas "*Audi Et Alteram partem*";
12. Bahwa, selain itu SHGB Nomor 121/Tapos atas nama Mulyadi sebagian tanahnya telah dilepaskan haknya seluas 627 M² untuk kepentingan Pemerintah untuk Pembangunan Masal Rumah Pemotongan Hewan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Pemerintah Nomor S93.8/04/V/SPH/2008 tanggal 10 Juni 2008, dengan tidak dimasukan Pemerintah Republik Indonesia selaku pemilik baru atas tanah pecahan dari SHGB Nomor 121/Tapos seluas 627 M², padahal selaku pemilik tanah baru di atas objek sengketa Pemerintah Republik Indonesia wajib hukumnya untuk didengar keterangannya atau pembelaannya sesuai Asas "*Audi Et Alteram partem*";
13. Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian di atas pada butir 11 dengan tidak ditarik PT. Karabha Digdaya selaku pihak yang tercantum sebagai pihak pemilik asal HGB dari beberapa objek sengketa dalam perkara *a quo*, dan juga uraian butir 12 dengan tidak ditarik Pemerintah Republik Indonesia sebagai pemilik baru diatas tanah pecahan objek sengketa Nomor 121/Tapos menjadikan gugatan Para Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap (*Plorio litis Consortium*);

Gugatan Para Penggugat bersifat Kabur (*Obscur Libel*):

14. Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat dalam mencantumkan nama Tergugat Intervensi (Sertipikat HGB Nomor 126) tidak jelas, padahal nama orang sebagai penanda subjek perkara dalam perkara *a quo*, dengan tidak dicantumkan nama salah satu pihak sebagai subjek perkara



menjadikan gugatan Para Penggugat tidak jelas, sehingga mengakibatkan gugatan bersifat kabur dan tidak jelas;

15. Bahwa, selain itu dalam gugatan Para Pengugat mengklaim memiliki tanah sisa dari Girik C 530 Persil 128 seluas 10.336 M² sedangkan objek sengketa yang tercantum total luas Sertipikat HGB yang digugat seluas 13.708 M², hal ini menunjukkan kekaburan gugatan Para Penggugat, dimana luas tanah yang diklaim oleh Para Penggugat tidak sama dengan total luas tanah yang tercantum dalam total luas objek sengketa, sehingga mengakibatkan menambah gugatan bersifat kabur dan tidak jelas;
16. Bahwa, sejajar dengan diuraikan diatas sifat kabur dan tidak jelas gugatan Para Penggugat juga dapat dilihat dimana dalam objek sengketa Para Penggugat menerangkan status Keputusan Tata Usaha Negara yang terbit berupa Sertipikat HGB, padahal faktanya dari seluruh objek sengketa yang digugat telah dirubah sebagian menjadi Sertipikat Hak Milik yaitu Tergugat II Intervensi 5 (Dra. Yanti W Tanumiharja) dan juga ada yang sudah berubah nama yang tercantum dalam objek sengketa, yaitu Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar), yang dalam gugatan Para Penggugat tercantum atas nama H. Minung;
17. Bahwa, Tergugat II Intervensi 4 berkesimpulan kalau gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* adalah bersifat kabur atau *Obscuur libel* karena tidak jelas dalam mencantumkan salah satu nama dalam objek sengketa dan juga tidak sinkron luas tanah yang diklaim Para Penggugat dengan total luas seluruh objek sengketa serta tidak jelas status objek sengketa yang digugat, berupa sertipikat HGB seluruhnya padahal sudah ada sebagian menjadi sertipikat Hak Milik sehingga gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Para Penggugat *Prematur*:

18. Bahwa, gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* adalah bersifat *prematuur* atau terlalu dini hal ini dikarenakan:
19. Bahwa, sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Para Penggugat sedang berperkara di Pengadilan Negeri Depok dengan Tergugat II Intervensi 3 yaitu Hj. Enih binti Entar atas objek sengketa yang sama berupa sertipikat atas nama Hj. Enih (dahulu Sertipikat HGB atas nama H. Minung) dan atas perkara tersebut sampai gugatan perkara *a quo* didaftarkan di Pengadilan Tata usaha Negara Bandung oleh Para Penggugat belum mempunyai putusan *inkrah*;



20. Bahwa, saat sengketa kepemilikan di pengadilan umum antara Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) dengan Para Penggugat sedang berjalan dan belum mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap (*inkrah*) tentang objek sengketa, akan tetapi Para Penggugat sudah mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang tercatat dalam register perkara terdaftar pada tanggal 20 November 2015;
21. Bahwa, berdasarkan uraian dan alasan di atas, maka dapat disimpulkan kalau gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* bersifat *Prematur*, karena belum saatnya diajukan/digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, mengingat point 18 dan 19 karena masih dalam upaya hukum di Pengadilan Umum mengenai hak kepemilikan atas objek sengketa;

Eksepsi dari Tergugat II Intervensi 5:

Eksepsi Kompetensi Absolute:

1. Bahwa, jawaban Tergugat II Intervensi 5 adalah Para Penggugat telah keliru mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung karena perkara ini sejatinya adalah persoalan sengketa hak kepemilikan atas tanah, dimana di atas objek tanah yang sama diakui berdasarkan 2 (dua) asal-usul alas hak tanah yang berbeda yaitu, Para Penggugat berdasarkan alas hak tanah milik adat berupa Girik C 530 Persil 128 atas nama H.A Madjidi sedangkan Tergugat II Intervensi 5 berdasarkan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3509/Tapos yang asal-usulnya semula dari tanah hak barat/lama yaitu hak *erfpacht* Perkebunan Tanjung Ost/Tanjung Timur yang kemudian dikonversi menjadi tanah negara Perkebunan Karet Tapos, selanjutnya tercatat menjadi HGB Nomor 2/Tapos, yang kemudian tercatat telah beralih haknya kepada Suhandi berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 199/Atm/1995 tanggal 24 Januari 1995, dan selanjutnya tercatat beralih haknya kepada Tergugat II Intervensi 5 (Dra. Yanti W Tanumihardja) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 37/GB/Cimanggis/1997 tanggal 23 Oktober 1997 dihadapan Drs.Yasin Zainudin selaku PPAT sementara Kecamatan Cimanggis, dan kemudian HGB Nomor 99 oleh Tergugat II Intervensi 5 diajukan permohonan peningkatan haknya kepada Tergugat dan dikabulkan dengan terbit SHM Nomor 3509/Tapos berdasarkan SK Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 288/SK.HM-32.76/XII/2011 tanggal 26 Desember 2011, sehingga masalah ini murni mengenai sengketa kepemilikan tanah yang merupakan kompetensi Peradilan Umum;



2. Bahwa, kami berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai kompetensi untuk mengadili perkara hak kepemilikan atas tanah, karena sesuai dengan undang-undang, yang diberikan kompetensi absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara kepemilikan tanah adalah Pengadilan Umum;

Eksepsi tentang Kadaluarsa atau Lewat Waktu;

3. Bahwa, Para Penggugat telah keliru menafsirkan tentang tenggang waktu pengajuan gugatan *a quo* menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu : "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";
4. Bahwa, dalam hal. 3 alinea terakhir sub. Tenggang waktu yang kami kutip sebagai berikut:
"Kemudian atas terbit surat Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 20 November 2015, dengan demikian gugatan Para Penggugat ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara";
5. Bahwa, hal tersebut merupakan penghitungan tenggang waktu yang keliru sebagaimana telah dituangkan tata cara penghitungan tenggang waktu yang dimaksud, sesuai SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka tenggang waktu sebagaimana yang dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara adalah dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut. Dan dipertegas lagi berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 19 Mei 1993 Nomor 5.SK/TUN/1992, "*Menyatakan tenggang waktu 90 hari dihitung sejak yang bersangkutan mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan, akibat terbitnya keputusan yang digugat*";
6. Bahwa, Para Penggugat telah keliru menafsirkan ketentuan hukum sebagaimana diterangkan di atas, karena perhitungan tenggang waktu



dihitung sejak diterbitkan keputusan yang digugat, dimana dalam perkara *a quo* keputusan yang digugat adalah beberapa Sertipikat HGB sehingga perhitungan yang benar menurut ketentuan hukum tersebut adalah dihitung sejak tanggal terbitnya beberapa sertipikat HGB tersebut, atau Para Penggugat mengetahui tanggal terbitnya beberapa sertipikat HGB bukan berdasarkan surat penolakan dari Tergugat karena tanggal surat penolakan dari Tergugat mengenai Permohonan untuk memperoleh sertipikat atas tanah *a quo* bukan merupakan surat yang bernilai sebagai keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dengan ketentuan hukum yang telah kami uraikan di atas;

7. Bahwa, selain itu faktanya Para Penggugat juga dalam hal ini sudah mengetahui terbit objek sengketa dalam gugatan *a quo*, dimana Para Penggugat pernah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan hukum di Pengadilan umum sampai inkrah dalam putusan kasasi tanggal 20 Mei 2003 berlawanan dengan PT. Karabha Digdaya selaku pemilik sertipikat HGB Nomor 2/Tapos yang merupakan induk dari objek sengketa perkara *a quo*, dalam perkara antara ahli waris Madjidi (Para Penggugat) berlawanan PT. Karabha Digdaya, dimana dalam perkara tersebut gugatan tidak diterima (*NO*) sampai putusan berkekuatan hukum tetap (inkrah);
8. Bahwa, fakta lainnya Para Penggugat sudah mengetahui sejak kapan terbit objek sengketa karena Para Penggugat pernah digugat oleh Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) pada tanggal 10 April 2014 di Pengadilan Negeri Depok dengan Perkara Nomor : 63/Pdt.G/2014/PN.Dpk dalam hal ini dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) dalam perkara tersebut sebagai Penggugat. Maka dari itu sejak gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Depok, Para Penggugat dalam hal ini Fatimah binti H.A Madjidi dkk sudah mengetahui objek perkara *a quo*;
9. Bahwa, sudah sangat jelas mengenai tenggang waktu gugatan *a quo* sudah melewati batas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Oleh sebab itu gugatan *a quo* patut ditolak atau setidaknya tidak diterima;



Eksepsi Gugatan Kurang Pihak:

10. Bahwa, tidak dimasukkannya PT. Karabha Digdaya sebagai pihak yang tercantum pemilik sertifikat HGB Nomor 2/Tapos yang merupakan sertifikat HGB induk dari objek sengketa sebagai para pihak pada perkara *a quo*, padahal selaku pihak pemilik asal HGB dari beberapa objek sengketa perkara *a quo* yang mengetahui dan mendaftarkan awal terbitnya objek sengketa sebelum dipisahkan kepada Para Tergugat Intervensi wajib hukumnya untuk didengar keterangannya atau pembelaannya sesuai asas "*Audi Et Alteram partem*";
11. Bahwa, selain itu HGB Nomor 99/Tapos atas nama Dra. Yanti W Tanumihardja sebagian tanahnya telah dilepaskan haknya seluas 555 M² untuk kepentingan Pemerintah untuk Pembangunan Masal Rumah Pemotongan Hewan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Pemerintah Nomor 593.8/03/V/SPH/2008 tanggal 21 Mei 2008, dengan tidak dimasukkannya Pemerintah Republik Indonesia selaku pemilik baru atas tanah pecahan dari HGB Nomor 99/Tapos seluas 555 M², padahal selaku pemilik tanah baru di atas objek sengketa Pemerintah Republik Indonesia wajib hukumnya untuk didengar keterangannya atau pembelaannya sesuai Asas "*Audi Et Alteram partem*";
12. Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian diatas pada butir 10 dengan tidak ditarik PT. Karabha Digdaya selaku pihak yang tercantum sebagai pihak pemilik asal HGB dari beberapa objek sengketa dalam perkara *a quo*, dan juga uraian butir 11 dengan tidak ditarik Pemerintah Republik Indonesia sebagai pemilik baru di atas tanah pecahan objek sengketa Nomor 99/Tapos menjadikan gugatan Para Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap (*Plorio Litis Consortium*);

Gugatan Para Penggugat bersifat Kabur (*Obscur Libel*);

13. Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat dalam mencantumkan salah satu nama Tergugat Intervensi (Sertipikat HGB Nomor 126) tidak jelas, padahal nama orang sebagai penanda subjek perkara dalam perkara *a quo*, dengan tidak dicantumkan nama salah satu pihak sebagai subjek perkara menjadikan gugatan Para Penggugat tidak jelas, sehingga mengakibatkan gugatan bersifat kabur dan tidak jelas;
14. Bahwa, selain itu dalam gugatan Para Pengugat mengklaim memiliki tanah sisa dari Girik C 530 Persil 128 seluas 10.336 M² sedangkan objek sengketa yang tercantum total luas Sertipikat HGB yang digugat seluas 13.708 M²,



hal ini menunjukkan kekaburan gugatan Para Penggugat, dimana luas tanah yang diklaim oleh Para Penggugat tidak sama dengan total luas tanah yang tercantum dalam total luas objek sengketa, sehingga mengakibatkan menambah gugatan bersifat kabur dan tidak jelas;

15. Bahwa, sejajar dengan diuraikan di atas sifat kabur dan tidak jelas gugatan Para Penggugat juga dapat dilihat, dimana dalam objek sengketa Para Penggugat menerangkan status Keputusan Tata Usaha Negara yang terbit berupa Sertipikat HGB, padahal faktanya dari seluruh objek sengketa yang digugat telah dirubah menjadi Sertipikat Hak Milik termasuk sertipikat milik Tergugat II Intervensi 5 dan juga ada yang sudah berubah nama yang tercantum dalam objek sengketa, yaitu Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar), yang dalam gugatan Para Penggugat tercantum atas nama H. Minung;
16. Bahwa, Tergugat II Intervensi 5 berkesimpulan kalau gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* adalah bersifat kabur atau *Obscuur libel* karena tidak jelas dalam mencantumkan salah satu nama dalam objek sengketa dan juga tidak sinkron luas tanah yang diklaim Para Penggugat dengan total luas seluruh objek sengketa serta tidak jelas status objek sengketa yang digugat, berupa sertipikat HGB atau sertipikat Hak Milik sehingga patut dinyatakan gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Para Penggugat *Prematur*.

17. Bahwa, gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* adalah bersifat *premature* atau terlalu dini hal ini dikarenakan:
18. Bahwa, sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Para Penggugat sedang berperkara di Pengadilan Negeri Depok dengan Tergugat II Intervensi 3 yaitu Hj. Enih binti Entar atas objek sengketa yang sama berupa sertipikat atas nama Hj. Enih (dahulu Sertipikat HGB atas nama H. Minung) dan atas perkara tersebut sampai gugatan perkara *a quo* didaftarkan di Pengadilan Tata usaha Negara Bandung oleh Para Penggugat belum mempunyai putusan *inkrah*;
19. Bahwa, saat sengketa kepemilikan di pengadilan umum antara Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) dengan Para Penggugat sedang berjalan dan belum mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap (*inkrah*) tentang objek sengketa, akan tetapi Para Penggugat sudah mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang tercatat dalam register perkara terdaftar pada tanggal 20 November 2015;



20. Bahwa, berdasarkan uraian dan alasan di atas, maka dapat disimpulkan kalau gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* bersifat *Prematur*, karena belum saatnya diajukan/digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, mengingat point 18 dan 19 karena masih dalam upaya hukum di Pengadilan Umum mengenai hak kepemilikan atas objek sengketa;

Eksepsi dari Tergugat II Intervensi 6:

Eksepsi Kompetensi Absolute:

1. Bahwa, Jawaban Tergugat II Intervensi 6 adalah Para Penggugat telah keliru mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung karena perkara ini sejatinya adalah persoalan sengketa hak kepemilikan atas tanah, dimana di atas objek tanah yang sama diakui berdasarkan 2 (dua) asal-usul alas hak tanah yang berbeda yaitu, Para Penggugat berdasarkan alas hak tanah milik adat berupa Girik C 530 persil 128 atas nama H.A Madjidi sedangkan Tergugat II Intervensi 6 berdasarkan alas hak berupa 2 (dua) Sertipikat HGB yang asal-usulnya yaitu:
 - a. SHGB Nomor 118/Tapos dari tanah hak barat/lama yaitu hak *erfpacht* Perkebunan Tanjung Ost/Tanjung Timur yang kemudian dikonversi menjadi tanah Negara Perkebunan Karet Tapos, selanjutnya tercatat menjadi HGB Nomor 2/Tapos, yang kemudian tercatat telah beralih haknya kepada Saidi bin Kimin berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 162/Atm/1995 tanggal 24 Januari 1995, dan selanjutnya tercatat beralih haknya kepada Tergugat II Intervensi 6 (Anitawati) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 46/GB/Cimanggis/1997 tanggal 23 Oktober 1997 di hadapan Drs. Yasin Zainudin selaku PPAT sementara Kecamatan Cimanggis, dan kemudian menjadi SHGB Nomor 118 oleh Tergugat II Intervensi 6 diajukan permohonan perpanjangan haknya berdasarkan SK Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 135/SK.HGB-32.76/X/2013 tanggal 22 Oktober 2013 selama 20 (dua puluh) tahun dan akan berakhir tanggal 31 Agustus 2033;
 - b. SHGB Nomor 199/Tapos dari tanah hak barat/lama yaitu hak *erfpacht* Perkebunan Tanjung Ost/Tanjung Timur yang kemudian dikonversi menjadi tanah Negara Perkebunan Karet Tapos, selanjutnya tercatat menjadi HGB Nomor 2/Tapos, yang kemudian tercatat telah beralih haknya kepada Ridan bin Niun berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 164/Atm/1995 tanggal 24 Januari 1995, dan selanjutnya tercatat beralih haknya kepada Tergugat II Intervensi 6 (Anitawati) berdasarkan Akta



Jual Beli Nomor 45/GB/Cimanggis/1997 tanggal 24 Oktober 1997 dihadapan Drs. Yasin Zainudin selaku PPAT sementara Kecamatan Cimanggis, dan kemudian menjadi SHGB Nomor 121 oleh Tergugat II Intervensi 6, diajukan permohonan perpanjangan haknya berdasarkan SK Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 135/SK.HGB-32.76/X/2013 tanggal 22 Oktober 2013 selama 20 (dua puluh) tahun dan akan berakhir tanggal 31 Agustus 2033;

2. Bahwa, perkara *a quo* murni mengenai sengketa kepemilikan tanah yang merupakan kompetensi Peradilan Umum dan kami berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak mempunyai kompetensi untuk mengadili perkara hak kepemilikan atas tanah, karena sesuai dengan undang-undang, yang diberikan kompetensi absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara kepemilikan tanah adalah Pengadilan Umum;

Eksepsi tentang Kadaluaarsa atau Lewat Waktu;

3. Bahwa, Para Penggugat telah keliru menafsirkan tentang tenggang waktu pengajuan gugatan *a quo* menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu : "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

4. Bahwa, dalam hal. 3 alinea terakhir sub. Tenggang waktu yang kami kutip sebagai berikut:

"Kemudian atas terbit surat Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 20 November 2015, dengan demikian gugatan Para Penggugat ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara";

5. Bahwa, hal tersebut merupakan penghitungan tenggang waktu yang keliru sebagaimana telah dituangkan tata cara penghitungan tenggang waktu yang dimaksud, sesuai SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, maka tenggang waktu sebagaimana yang dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara adalah dihitung secara kasuistis



sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

6. Dan dipertegas lagi berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 19 Mei 1993 Nomor 5.SK/TUN/1992, "*Menyatakan tenggang waktu 90 hari dihitung sejak yang bersangkutan mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan akibat terbitnya keputusan yang digugat*";
7. Bahwa, Para Penggugat telah keliru menafsirkan ketentuan hukum sebagaimana diterangkan di atas, karena perhitungan tenggang waktu dihitung selama diterbitkan keputusan yang digugat, dimana dalam perkara *a quo* keputusan yang digugat adalah beberapa Sertipikat HGB sehingga perhitungan yang benar menurut ketentuan hukum tersebut adalah dihitung sejak tanggal terbitnya beberapa sertipikat HGB tersebut, atau Para Penggugat mengetahui tanggal terbitnya beberapa sertipikat HGB bukan berdasarkan surat penolakan dari Tergugat karena tanggal surat penolakan dari Tergugat mengenai Permohonan untuk memperoleh sertipikat atas tanah *a quo* bukan merupakan surat yang bernilai sebagai keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dengan ketentuan hukum yang telah kami uraikan di atas;
8. Bahwa, selain itu faktanya Para Penggugat juga dalam hal ini sudah mengetahui terbit objek sengketa dalam gugatan *a quo*, dimana Para Penggugat pernah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan hukum di Pengadilan Umum sampai inkrah dalam putusan Kasasi tanggal 20 Mei 2003 berlawanan dengan PT. Karabha Digdaya selaku pemilik sertipikat HGB Nomor 2/Tapos yang merupakan induk dari objek sengketa perkara *a quo*, dalam perkara antara ahli waris Madjidi (Penggugat) berlawanan PT. Karabha Digdaya, dimana dalam perkara tersebut gugatan tidak diterima (*NO*) sampai putusan berkekuatan hukum tetap (*inkrah*);
9. Bahwa, fakta lainnya Para Penggugat sudah mengetahui sejak kapan terbit objek sengketa karena Para Penggugat pernah digugat oleh Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) pada tanggal 10 April 2014 di Pengadilan Negeri Depok dengan Perkara Nomor : 63/Pdt.G/2014/PN.Dpk dalam hal ini dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) dalam perkara tersebut sebagai Penggugat. Maka dari itu sejak gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Depok, Para Penggugat dalam hal ini Fatimah binti H.A Madjidi dkk sudah mengetahui objek perkara *a quo*;



10. Bahwa, sudah sangat jelas mengenai tenggang waktu gugatan *a quo* sudah melewati batas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Oleh sebab itu gugatan *a quo* patut ditolak atau setidaknya tidak diterima;

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak:

11. Bahwa, tidak dimasukkannya PT. Karabha Digdaya sebagai pihak yang tercantum pemilik sertifikat HGB Nomor 2/Tapos yang merupakan sertifikat HGB induk dari objek sengketa sebagai para pihak pada perkara *a quo*, padahal selaku pihak pemilik asal HGB dari beberapa objek sengketa perkara *a quo* yang mengetahui dan mendaftarkan awal terbitnya objek sengketa sebelum dipisahkan kepada Para Tergugat Intervensi wajib hukumnya untuk didengar keterangannya atau pembelaannya sesuai Asas "*Audi Et Alteram partem*";
12. Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian diatas pada butir 13 dengan tidak ditarik PT. Karabha Digdaya selaku pihak yang tercantum sebagai pihak pemilik asal HGB dari beberapa objek sengketa dalam perkara *a quo*, menjadikan gugatan Para Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap (*Plorio Litis Consortium*);

Gugatan Para Penggugat bersifat Kabur (*Obscuur Libel*):

13. Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat dalam mencantumkan nama Tergugat Intervensi (Sertipikat HGB Nomor 126) tidak jelas, padahal nama orang sebagai penanda subjek perkara dalam perkara *a quo*, dengan tidak dicantumkan nama salah satu pihak sebagai subjek perkara menjadikan gugatan Para Penggugat tidak jelas, sehingga mengakibatkan gugatan bersifat kabur dan tidak jelas;
14. Bahwa, selaln itu dalam gugatan Para Pengugat mengklaim memiliki tanah sisa dari Girik C 530 persil 128 seluas 10.336 M² sedangkan objek sengketa yang tercantum total luas Sertipikat HGB yang digugat seluas 13.708 M², hal ini menunjukkan kekaburan gugatan Para Penggugat, dimana luas tanah yang diklaim oleh Para Penggugat tidak sama dengan total luas tanah yang tercantum dalam total luas objek sengketa, sehingga mengakibatkan menambah gugatan bersifat kabur dan tidak jelas;



15. Bahwa, sejajar dengan di uraikan di atas sifat kabur dan tidak jelas gugatan Para Penggugat juga dapat dilihat dimana dalam objek sengketa Para Penggugat menerangkan status Keputusan Tata Usaha Negara yang terbit berupa Sertipikat HGB, padahal faktanya dari seluruh objek sengketa yang digugat telah di rubah sebagian menjadi Sertipikat Hak Milik yaitu Tergugat II Intervensi 5 (Dra. Yanti W Tanumiharja) dan juga ada yang sudah berubah nama yang tercantum dalam objek sengketa, yaitu Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar), yang dalam gugatan Para Penggugat tercantum atas nama H. Minung;
16. Bahwa, Tergugat II Intervensi 4 berkesimpulan kalau gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* adalah bersifat kabur atau *Obscuur libel* karena tidak jelas dalam mencantumkan salah satu nama dalam objek sengketa dan juga tidak sinkron luas tanah yang diklaim Para Penggugat dengan total luas seluruh objek sengketa serta tidak jelas status objek sengketa yang digugat, berupa sertipikat HGB seluruhnya padahal sudah ada sebagian menjadi sertipikat Hak Milik sehingga gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Para Penggugat *Prematur*:

17. Bahwa, gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* adalah bersifat *premature* atau terlalu dini hal ini dikarenakan:
18. Bahwa, sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Para Penggugat sedang berperkara di Pengadilan Negeri Depok dengan Tergugat II Intervensi 3 yaitu Hj. Enih binti Entar atas objek sengketa yang sama berupa sertipikat atas nama Hj. Enih (dahulu Sertipikat HGB atas nama H. Minung) dan atas perkara tersebut sampai gugatan perkara *a quo* didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung oleh Para Penggugat belum mempunyai putusan inkrah;
19. Bahwa, saat sengketa kepemilikan di pengadilan umum antara Tergugat II Intervensi 3 (Hj. Enih binti Entar) dengan Para Penggugat sedang berjalan dan belum mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap (*inkrah*) tentang objek sengketa, akan tetapi Para Penggugat sudah mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang tercatat dalam register perkara terdaftar pada tanggal 20 November 2015;
20. Bahwa, berdasarkan uraian dan alasan di atas, maka dapat disimpulkan kalau gugatan Para Penggugat pada perkara *a quo* bersifat *Prematur*, karena belum saatnya diajukan/digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, mengingat point 20 dan 21 karena masih dalam upaya hukum di Pengadilan Umum mengenai hak kepemilikan atas objek sengketa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 161/G/2015/PTUN-BDG Tanggal 27 Juni 2016 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5 dan Tergugat II Intervensi 6 mengenai kompetensi absolut mengadili;

II. Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 5.971.000,00 (lima juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 266/B/2016/PT.TUN.JKT. Tanggal 17 November 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 20 Desember 2016 dan diterima oleh Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 23 Desember 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 Januari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 161/G/2015/PTUN-BDG jo. Nomor 266/B/2016/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 18 Januari 2017;

Bahwa setelah itu, Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI, VII yang masing-masing pada tanggal 24 Januari 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi, oleh Termohon Kasasi I, II, III, IV diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung masing-masing pada tanggal 14 Februari 2017, 1 Februari 2017, 9 Februari 2017 dan 10 Februari 2017, sedangkan Termohon Kasasi V, VI, VII tidak menyerahkan Jawaban Memori Kasasi sebagaimana Surat Keterangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak/Belum Mengajukan Kontra Memori Kasasi masing-masing Nomor 181/G/2015/PTUN-BDG tanggal 28 Februari 2017;

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:

I. Pemohon sangat berkeberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* PT TUN Jakarta pada halaman 13-14 paragraf 3:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan dalili-dalil para pihak serta apa yang dibuktikan dipersidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah menyangkut permasalahan mengenai sengketa yang titik beratnya kepada siapa yang lebih berhak terkait kepemilikan atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa dalam perkara *a quo*, dan bukan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dalam hal ini harus diuji terlebih dahulu di Peradilan Umum yang merupakan sengketa yang bersifat keperdataan dan selanjutnya dalam masalah sengketa kepemilikan ini, bahwa Tergugat II Intervensi 3 telah memperlmasalahkan di Pengadilan Negeri dimana masih dalam proses upaya hukum, oleh karena belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi 1,2,4,5 dan 6 tentang Kompetensi Absolut Pengadilan diterima, maka terhadap eksepsi lainnya serta materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;”*

Halaman 14 paragraf 1-2:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam perkara *a quo* terhadap eksepsi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan adalah tepat dan benar, oleh sebab itu untuk tidak mengulang kembali seluruh uraian pertimbangan hukum dalam putusan tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding mengambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan dalam memutus sengketa Tata Usaha Negara *a quo* ditingkat*

Halaman 43 dari 58 halaman. Putusan Nomor 209 K/TUN/2017



banding, sehingga terhadap putusan Pengadilan Tata usaha Negara Bandung Nomor 161/G/2015/PTUN.BDG tanggal 27 Juni 2016 beralasan dan patut dikuatkan;”

“Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat/Pembanding didalam memori bandingnya tidak dapat melemahkan ataupun membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung a quo, maka terhadap memori banding Para Penggugat/Pembanding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan patut untuk dikesampingkan;”

Halaman 15 paragraf 1-2:

“Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 161/G/2015/PTUN.BDG tanggal 27 Juni 2016 yang dimohon banding dikuatkan dalam pemeriksaan tingkat banding, dan Para Penggugat/Pembanding adalah sebagai pihak yang kalah dalam sengketa ini, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Para Penggugat/ Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;”

“Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Taun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009; serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;”

II. Para Pemohon/Pembanding juga sangat berkeberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* PTUN Bandung halaman 156 paragraf 3 dan halaman 157 paragraf 1, 2, 3 yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 156 Paragraf 3:

“Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil para pihak dan apa yang dibuktikan di persidangan Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi inti permasalahan dalam sengketa a quo adalah mengenai perselisihan atau sengketa hak karena Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah yang diperoleh secara waris dengan alas hak berupa Girik C Nomor 530 atas nama Madjidi H. yang terletak di Kelurahan Tapos, Kecamatan Tapos, Kotamadya Depok (dahulu desa Tapos Kecamatan Cimanggis, kabupaten Bogor, Jawa Barat) Tanah Milik Adat C Nomor 530 terdiri dari 2 (dua) persil yaitu ...dst”;



Halaman 157 paragraf 1 dan 2:

“Sedangkan pihak Tergugat II Intervensi 1, 2, 4, 5 dan 6 memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli dan Tergugat II Intervensi 3 diperoleh dari waris, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim sengketa ini merupakan sengketa kepemilikan dan bukan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 10 UU Nomor 51 Tahun 2009 oleh karenanya untuk menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut harus diuji dahulu di Peradilan Umum karena sengketa berkaitan dengan siapa yang berhak atas suatu bidang tanah bukanlah kompetensi absolut mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara, selain itu terhadap permasalahan ini Tergugat II Intervensi 3 juga telah mempermasalahkan di Pengadilan Negeri dan masih dalam proses upaya hukum karena belum ada Putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap sehingga eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5 dan Tergugat II Intervensi 6 beralasan hukum untuk dinyatakan diterima”;

“Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1,2,4,5, dan 6 mengenai kompetensi absolut dinyatakan diterima, maka terhadap keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1,2,3,4,5 dan 6 lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi”;

Keberatan Para Pemohon:

1. Bahwa setelah kami Para Pemohon mempelajari putusan *a quo* di atas, Pemohon sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* (baik PT TUN Jakarta maupun PTUN Bandung);
2. Bahwa, Para Pemohon menilai atas Putusan *judex facti* di atas telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
3. Bahwa alasan *Judex Facti* yang mendasarkan pendapatnya/pertimbangannya, kalau sengketa *a quo* merupakan sengketa kepemilikan, adalah sangat tidak sesuai dengan perkembangan paradigma UU Peratun saat ini;
4. Bahwa menurut ketentuan Pasal 47 UU Peradilan Tata Usaha Negara, yang menjadi kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara adalah bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Dan yang dimaksud sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dibidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara;

Halaman 45 dari 58 halaman. Putusan Nomor 209 K/TUN/2017



Majelis Hakim Agung Yang Mulia,

5. Bahwa Kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah mengadili sengketa Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata melawan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, akibat diterbitkannya keputusan Tata Usaha Negara. Menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan atau kompetensi absolut terbatas pada mengadili dan memutus sengketa Tata Usaha Negara akibat diterbitkannya keputusan Tata Usaha Negara, yaitu penetapan tertulis yang bersifat *konkrit individual* dan *final* yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
6. Bahwa, namun dengan Kehadiran Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang disahkan pada tanggal 17 Oktober 2014, telah membawa perubahan yang signifikan terhadap kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, karena kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara yang semula terbatas, menjadi diperluas. Pengertian Keputusan dan cakupan Keputusan dalam UU Nomor 30 Tahun 2014 lebih luas dari Keputusan sebagai objek sengketa PERATUN menurut UU PERATUN;
7. Bahwa, dengan melihat dan membaca putusan *Judex Facti* di atas, secara eksplisit kalau PT TUN Jakarta sangat minim dalam membuat pertimbangan hukumnya (apalagi memeriksa bukti-bukti), yang hanya semata-mata "*meng-copy paste*" pertimbangan hukum PTUN Bandung;
8. Bahwa, tren PT-TUN Jakarta yang hanya "*meng-copy paste*" pertimbangan hukum PTUN Bandung adalah cerminan "kemalasan berpikir intelektual" di lingkungan *Judex Facti* dewasa ini, dimana mereka "malas" mengikuti perkembangan hukum dan undang-undang yang baru, padahal dalam UU Mahkamah Agung Tahun 2004 sudah sangat jelas mewajibkan setiap Hakim dalam memeriksa dan membuat pertimbangan hukum dan memberikan putusan/vonis, setiap Hakim berkewajiban menggali, mengikuti, dan memahami rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Perluasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.



9. Bahwa setelah disahkan dan diundangkan UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP), telah membawa perubahan besar terhadap kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara. Perubahan yang terjadi dengan diundangkannya UU Administarsi Pemerintahan, adalah menyangkut hal-hal sebagai berikut:
 - 9.1. Perluasan Pemaknaan Keputusan TUN. (Pasal 1 angka 7 UU AP);
 - 9.2. Kompetensi Peradilan TUN terhadap Tindakan administrasi pemerintahan/tindakan factual pejabat TUN. (Pasal 1 angka 8 UUAP);
 - 9.3. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara terhadap Pengujian tentang ada atau tidaknya penyalahgunaan wewenang dalam penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara. (Pasal 21 UU AP);
 - 9.4. Kompetensi Peratun untuk mengadili/mengabulkan tuntutan ganti rugi, tanpa pembatasan jumlah tertentu;
 - 9.5. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara Tingkat satu untuk mengadili gugatan pasca Upaya Administratif;
 - 9.6. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk memutuskan terhadap objek sengketa fiktif positif. (Pasal 53 UU AP);
10. Bahwa mengenai pengertian "*Perluasan Pemaknaan Keputusan TUN*", artinya UU Peratun dalam Pasal 1 angka 9 mengatur bahwa, Keputusan TUN (Objek sengketa Tata Usaha Negara) adalah penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, bersifat *konkrit*, *individual* dan *final* yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, ketentuan tersebut mengandung unsur:
 1. *Penetapan tertulis.*
 2. *Diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata usaha Negara.*
 3. *Yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara.*
 4. *Bersifat konkrit.*
 5. *Individual dan*
 6. *Final.*
 7. *Yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata.*
11. Bahwa dilain sisi Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan mengatur, Keputusan TUN/Keputusan Administrasi Pemerintahan, (yang dapat menjadi objek sengketa TUN) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam



penyelenggaraan pemerintahan, maka dengan demikian; Pasal 1 angka 7 UU AP tersebut terkandung unsur:

1. *Ketetapan tertulis.*
 2. *Dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.*
 3. *Dalam penyelenggaraan pemerintahan.*
12. Bahwa dari kedua pengaturan tersebut tergambar bahwa berdasar Undang-Undang Peratun memberikan pemaknaan, Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa TUN) lebih sempit dibandingkan pemaknaan Keputusan TUN menurut UU Administrasi Pemerintahan, karena semakin banyak unsur suatu pasal, maka semakin sempit cakupannya, semakin sedikit unsur suatu pasal, maka cakupan pengertiannya akan lebih luas;
13. Bahwa dengan pemaknaan tersebut, maka terlihat jelas kompetensi peradilan TUN menurut UU Administrasi Pemerintahan adalah lebih luas dibandingkan dengan menurut Undang-Undang Peratun;
14. Bahwa mengenai pengertian Kompetensi Peradilan TUN terhadap Tindakan administrasi pemerintahan/tindakan *factual* Pejabat TUN. (Pasal 1 angka 8 UUAP), artinya Peradilan TUN berwenang memeriksa bukan saja "*tindakan hukum*" Pejabat TUN, melainkan juga termasuk memeriksa "*tindakan faktual*" Pejabat TUN yang digugat;
15. Bahwa Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menyebutkan bahwa Administrasi Pemerintahan adalah : "*tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan*";
16. Bahwa dengan demikian tindakan administrasi pemerintahan dapat diartikan sebagai semua "*tindakan hukum*" dan "*tindakan materil*" administrasi pemerintahan yang dilakukan oleh instansi pemerintah dan pejabat administrasi pemerintahan serta badan hukum lain yang diberi wewenang untuk melaksanakan semua fungsi dan tugas pemerintahan, termasuk memberikan pelayanan publik terhadap masyarakat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
17. Bahwa ketentuan tersebut memperluas ketentuan kewenangan yuridiksi Peradilan Tata Usaha Negara yang dimuat dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara hanyalah keputusan Tata Usaha Negara, yaitu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat



Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Ketentuan Pasal 1 angka 3 UU Nomor 9/2004 ini membatasi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara hanya sebatas 'tindakan hukum' (*rechtshadelingen*), padahal tindakan pemerintahan (*bestuurshadelingen*) meliputi pula 'tindakan materii' (*feitelijke hadelingen*), disamping tindakan hukum;

18. Bahwa "tindakan hukum" adalah suatu perbuatan yang dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Dalam hal ini, pengertian tersebut mempermasalahkan "kehendak" Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ketika melakukan suatu tindakan, yakni Badan/Pejabat Tata Usaha Negara tersebut memang berkehendak melakukan tindakan yang akan menimbulkan suatu akibat hukum tertentu, seperti misalnya pemberitahuan Surai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat Hak Milik (SHM), berbagai macam Surat Keputusan (SK) Kepegawaian, dan sebagainya;

Bahwa, hal inilah yang luput dari pemeriksaan tingkat banding, yaitu tidak mempertimbangkan secara cermat Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014, padahal dalam pertimbangan hukum PT-TUN Jakarta di atas pada halaman halaman 15 paragraf 2, menyatakan:

"Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;"

19. Bahwa, yang menjadi pertanyaan adalah...apakah yang dimaksud dengan frasa kalimat "...serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait"?, pertimbangan ini sangat minim dan kabur/*obscuur*, karena *Judex Facti* tidak menjelaskan secara rinci dan detail, peraturan perundang-undangan manakah yang terkait dengan perkara *a quo*?, bukankah Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014 sangat terkait dengan perkara *a quo* dan terkait dengan UU Peratun ?;
20. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian di atas, kami Para Pembanding menilai kalau *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan secara tegas menolak pertimbangan *Judex Facti* di atas yang berpendapat bahwa dalam perkara *a quo* pada intinya adalah hanya semata-mata masalah sengketa kepemilikan, karena sesuai dengan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30



Tahun 2014 seharusnya *Judex Facti* lebih teliti dan lebih jeli memeriksa “tindakan hukum” dan “tindakan materil” Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding (Kantor Pertanahan Kota Depok dalam membuat dan menerbitkan objek sengketa);

21. Bahwa gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon sudah sejak dari awal dilakukan perbaikan-perbaikan gugatan baik formil maupun materil gugatan atas saran dari *Judex Facti* PTUN Bandung dalam sidang pemeriksaan persiapan lalu, dan setelah *Judex Facti* menerima permohonan Tergugat Intervensi dan menerima Jawaban/Eksepsi para Tergugat Intervensi yang salah satu eksepsi menyoal Kompetensi Absolut, maka seharusnya sesuai Hukum Acara *Judex Facti* memeriksa terlebih dahulu kewenangan apa yang dimilikinya untuk memeriksa perkara *a quo* dan menerbitkan Putusan Sela, apakah perkara *a quo* menyangkut soal sengketa hak milik atau sengketa Tata Usaha Negara?;
22. Bahwa namun dalam perkara *a quo*, dalam hal kompetensi absolut ini *Judex Facti* tidak menerbitkan Putusan Sela, malahan seluruh tahap pemeriksaan dijalankan termasuk tahap Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa yang menghabiskan biaya Rp. 5 juta yang dibayarkan oleh Penggugat/ Pembanding dan para Tergugat Intervensi dan baru kemudian *Judex Facti* menerbitkan putusan akhir (*eind vonnis*) yang isinya hanya menyatakan perkara *a quo* adalah semata-mata sengketa kepemilikan, sehingga eksepsi kompetensi absolut dapat diterima, sungguh tindakan *Judex Facti* ini melanggar Asas Peradilan yaitu Asas *Cepat* dan *Biaya Ringan*;
23. Bahwa sebagaimana diketahui, Hukum Acara yang digunakan pada Peradilan Tata Usaha Negara mempunyai persamaan/identik dengan Hukum Acara yang digunakan pada Peradilan Umum untuk perkara perdata, hal ini berarti mengacu pada Hukum Acara yang dimaksud dalam HIR, khusus mengenai Kompetensi Absolut maka sesuai dengan Pasal 136 HIR, apabila Tergugat mengajukan eksepsi kompetensi absolut, maka Hakim (*Judex Facti*) wajib (imperatif):
 - Memeriksa dan memutuskan lebih dahulu tentang eksepsi tersebut;
 - Pemeriksaan dan keputusan tentang itu, diambil dan dijatuhkan sebelum pemeriksaan pokok perkara;
 - Tindakan demikian bersifat imperatif, tidak dibenarkan memeriksa pokok perkara, sebelum ada putusan yang menegaskan apakah PN yang bersangkutan berwenang atau tidak memeriksanya.



(Mohon lihat M. Yahya Harahap, SH. Hukum Acara Perdata, hal. 426, Sinar Grafika);

24. Bahwa begitu juga halnya dengan perkara *a quo*, apabila ada eksepsi tentang kewenangan mengadili PTUN, maka sesuai Pasal 77 ayat (2) UU Peratun Nomor 9/2004, eksepsi tersebut harus diputus oleh *Judex Facti* sebelum pokok sengketa diperiksa, namun dalam perkara *a quo* *Judex Facti* PTUN Bandung telah lalai, malahan telah memutus eksepsi kompetensi diputus di Putusan Akhir (*eind vonnis*). Hal ini mengakibatkan *Judex Facti* bukan saja telah melanggar Hukum Acara/UU Peratun, bahkan melanggar Asas Peradilan yang *sederhana, cepat, tepat, adil dan biaya ringan*;

Judex Facti telah lalai dengan tidak memeriksa "tindakan materil" Termohon/Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Depok).

Bahwa dalam fakta persidangan terungkap fakta-fakta yang luput dari pemeriksaan *Judex Facti* yaitu:

Mengenai Sertifikat-Sertifikat HGB dan SHM (objek sengketa)

Para Tergugat II Intervensi 1-6

1. Bahwa fakta persidangan membuktikan, dalam penerbitan sejumlah sertifikat HGB dan SHM di atas (objek sengketa), Tergugat/Terbanding/Termohon (Kantor Pertanahan Kota Depok) telah melanggar Peraturan perundang-undangan khususnya yaitu:

- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah jo.
- Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMA) Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah jo.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.
- Pasal 53 ayat 2 huruf a UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Serta Asas Kecermatan, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara (Administrasi Pertahanan), Asas Kepastian Hukum dan Asas Profesionalitas, oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum jika objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah terhadap SHM dan S.HGB-



HGB di atas, dan permohonan Sertifikat Hak Milik Penggugat ditindaklanjuti dengan diterbitkannya SHM atas nama Pemohon/Penggugat;

2. Bahwa terdapat fakta-fakta kejanggalan-kejanggalan atas terbitnya SHM dan SHGB (objek sengketa) yaitu:

- Tergugat dan para Tergugat II Intervensi 1-6 mendalihkan dalam Jawabannya, kalau tanah-tanah yang berstatus sertifikat yang diperoleh (objek sengketa) berasal dari pemisahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/ Tapos atas nama PT. Karabha Digdaya, dimana PT. Karabha Digdaya memperoleh tanah di objek sengketa merupakan hasil Tukar-Menukar dengan warga Poncol pada Tahun 1995, namun ijin tukar menukar baru terbit dari Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Jawa Barat Nomor 2-129 tertanggal 11 April 1997 (bukti T II Intv 2-23);
- Artinya tukar-menukar PT. Karabha Digdaya dengan warga Poncol telah jauh dilakukan sebelum keluar ijin dari Kanwil BPN Jawa Barat yaitu pada Tahun 1995, maka dengan demikian Tukar-Menukar atas tanah HGB tersebut adalah ilegal, sehingga batal demi hukum;
- Bahwa menurut keterangan Saksi Solihin Muchtar, tukar menukar tersebut antara PT. Karabha Digdaya tidak jadi alias batal, karena warga Poncol tidak mau karena, tanah yang hendak ditukar dengan perbandingan 1:2 bukanlah tanah hak milik, melainkan tanah garapan milik negara (Keterangan saksi Solihin Muchtar);

3. Bahwa, fakta persidangan kejanggalan-kejanggalan lain pada objek sengketa yaitu pada saat proses peningkatan status SHGB menjadi SHM di atas pada Tahun 2007, telah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu:

Sebagai contoh:

- Pada saat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 97/Tapos ditingkatkan haknya menjadi menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3175/Tapos, seluas 510 M² atas nama H. Minung melalui Akta Jual Beli, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 3271/2007 berdasarkan Surat Keputusan Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 310.1/124/32.76/XI/2007 tanggal 30 November 2007 ternyata di lapangan (pemeriksaan setempat) tidak ada bangunan sama sekali ataupun Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi terkait baik dari pemilik terdahulu maupun pada saat beralih ke H.Minung pada Tahun 1997 s/d 2007 maupun kepada pemegang terakhir Hj. Enih binti Entar pada



Tahun 2011 karena waris, sama sekali tidak ada bangunan diatas SHGB Nomor 97/Tapos, hal ini jelas melanggar Pasal 26 ayat (1) huruf a PP Nomor 40/1996 yaitu:

(1) *Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:*

a. *Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;*

- Bahwa Undang-Undang mensyaratkan pemberian tanah atau/perpanjangan HGB kepada seseorang atau badan hukum agar setelah diberikan SHGB atas tanah, maka ia harus menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak yaitu mendirikan bangunan disertai dengan IMB dari instansi terkait;
- Bahwa adanya syarat adanya bangunan bagi pemegang HGB juga ditegaskan lagi dalam Pasal 30 dan 32 PP Nomor 40/1996 yang menyatakan:

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:

a. *Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;*

b. *Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;*

c. *Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;*

juncto Pasal 32 PP Nomor 40/1996

Pemegang Hak Guna Bangunann berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

4. Bahwa konsekuensi atas pelanggaran bagi pemegang SHGB, adalah SHGB tersebut hapus atau gugur karena, pemegang SHGB telah mentelantarkan tanah HGB tersebut, hal ini diatur dalam Pasal 35 PP Nomor 40/1996 yaitu:

Pasal 35

(1) *Hak Guna Bangunan hapus karena:*



- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - e. Ditelantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
 - g. Ketentuan Pasal 20 ayat (2).
5. Bahwa selain dari PP Nomor 40/1996, untuk tanah-tanah berstatus HGB yang luas mulai 200 M² – 5000 M², maka peningkatan status dari HGB ke SHM berlaku Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, Pasal 2 yang menyatakan:
- (1) Permohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana contoh dalam Lampiran I Keputusan ini dengan disertai:
 - a. Sertipikat tanah yang bersangkutan;
 - b. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
 - 1) Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal; atau
 - 2) Surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila Ijin



Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi berwenang;

- c. Fotocopy SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 M² atau lebih);*
 - d. Bukti identitas Pemohon;*
 - e. Pernyataan dari Pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) M² dengan menggunakan contoh sebagaimana Lampiran II Keputusan ini.*
6. Bahwa faktanya di lapangan pada saat Pemeriksaan Setempat di lokasi SHM Nomor 3175 dan SHM Nomor 3176 (eks HGB Nomor 97/Tapos dan HGB Nomor 98/Tapos) sampai sejak di alihkan ke H. Minung sejak 1997 sampai dengan beralih ke Hj. Enih binti Entar pada tahun 2011, ditemukan dilapangan/di fisik tanah, tidak ada bangunan atau IMB di atas tanah tersebut, hal ini membuktikan pelanggaran terhadap perundang-undangan di atas;
 7. Bahwa ketiadaan bangunan ataupun surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) juga terdapat pada objek sengketa lainnya pada para Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3, 4, 5 dan 6;
 8. Bahwa dari daftar bukti-bukti yang telah diajukan para Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan 6, tidak ada satupun surat bukti Ijin Mendirikan Bangunan dari Instansi terkait di atas tanah objek sengketa;
 9. Bahwa, pada saat Pemeriksaan Setempat dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 20 Mei 2016, ditemukan fakta persidangan adanya Penyegelelan oleh Dinas P2B Kota Depok diatas lahan Objek Sengketa, karena bangunan yang didirikan sama sekali tidak mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);

Mengenai dalil Tukar-Menukar Tanah

10. Bahwa telah terbukti sebagai fakta persidangan dan telah diakui secara tegas oleh Termohon/ Tergugat II Intervensi 2; yaitu Akta Tukar Menukar tanah terlebih dahulu dibuat sebelum Ijin Tukar Menukar diterbitkan oleh Kanwil BPN Jawa Barat (mohon lihat Akta bukti Tergugat II Intervensi 2 tanggal 1 Juni 2016, yang mengajukan bukti copy Surat Ijin Tukar Menukar dari Kanwil BPN Jawa Barat Nomor 550.2-129 tertanggal 11 April 1997 vide bukti T II Intv-2-23);



11. Bahwa dalil di atas juga didukung oleh Jawaban Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Depok) tanggal 3 Februari 2016 halaman 7 sampai dengan halaman 14 yang secara tegas menyatakan semua Akta Tukar Menukar terjadi pada tanggal 24 Januari 1995 (terhadap ke-11 objek sengketa) yang kala itu dibuat oleh Drs. Yasin Zainuddin selaku PPAT sementara Kecamatan Cimanggis, sedangkan terbitnya Ijin Tukar Menukar dari Kanwil BPN Jawa Barat Nomor 550.2-129 tertanggal 11 April 1997 vide bukti T II Intv-2-23);
12. Bahwa secara hukum administrasi, perbuatan ini adalah melanggar hukum atau ilegal, karena Akta Tukar Menukar telah dibuat terlebih dahulu sebelum Ijin dari Kanwil BPN diterbitkan, dan praktek ini tidak sah dan tidak dibenarkan, karena dasar hukum saat dibuatnya Akta Tukar Menukar yang semuanya dibuat pada tanggal 24 Januari 1995 belumlah ada atau dapatlah dikatakan Akta Tukar Menukar tersebut *Premature*;
13. Bahwa secara sederhana dan logika hukum; apabila seseorang belum/tidak mempunyai Surat Ijin Mengemudi (SIM) A, namun pada prakteknya ia tetap mengendarai kendaraan motor/mobil di jalan raya, maka tindakan orang tersebut telah melanggar UU Lalu Lintas dan patut mendapatkan sanksi tilang;
14. Bahwa dari bukti T II Intv-2-23 berupa copy Ijin Tukar Menukar dari Kanwil BPN Jawa Barat Nomor 550.2-129 tertanggal 11 April 1997, pada bagian lampiran-kolom asal hak tidak ditemukan adanya tukar menukar tanah yang berasal dari Girik C. 530 yang tercatat atas nama H.A Madjidi;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka *Judex Facti* dalam putusannya perkara *a quo* sangat minim dalam pertimbangan hukumnya, padahal setelah diundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Hakim (*Judex Facti*) wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat (vide Pasal 28 ayat (1) UU Kekuasaan Kehakiman Nomor 4 Tahun 2004).

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat adalah ahli waris dari Madjidi H. yang mempunyai alas hak atas tanah yang termuat dalam objek sengketa *a quo* berupa Girik C Nomor 530 sedangkan Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat II Intervensi memperoleh tanah dengan itikad baik melalui jual beli serta menguasai tanah yang termuat dalam objek sengketa *a quo* sehingga diperlukan terlebih dahulu pengujian secara substansi terkait kepemilikan hak atas tanah di Peradilan Perdata;
- Bahwa pokok persoalan dalam perkara ini adalah masalah kepemilikan yaitu adanya penerbitan peralihan dan beralihnya hak yang perlu mendapat pengujian melalui ranah hukum perdata sebelum pengujian keabsahan objek sengketa;
- Bahwa disamping itu alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, serta pemeriksaan pada tingkat kasasi berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Para Pemohon Kasasi: FATIMAH binti H.A. MADJIDI, Dan Kawan-Kawan tersebut 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;

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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. FATIMAH binti H.A. MADJIDI, 2. Hj. SITI HAWARI SUPARI binti H.A. MADJIDI, 3. RAHMALIA DEWI INDRAWANGI binti NADARHAN MADJIDI, 4. INDRI ARDINI KUSUMA binti NADARHAN MADJIDI** 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 Senin, tanggal 5 Juni 2017 oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

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

ttd./Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

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

Biaya-biaya:

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

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

H. Ashadi, S.H.

NIP. : 19540827 198303 1 002

Halaman 58 dari 58 halaman. Putusan Nomor 209 K/TUN/2017