



PUTUSAN
Nomor 315 K/TUN/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MUNANDAR, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Gading Putih Raya Utara CB.2/14, RT 11 RW 12, Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading, Jakarta Utara, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dr. (C) Abd. Kadir, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada *AKN Law Firm*, beralamat di Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 001/M-SKK/AKN/I/2022, tanggal 3 Januari 2022;

Pemohon Kasasi;

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, tempat kedudukan di Jalan Melur Nomor 10 RT 1 RW 12, Rawabadak Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14230;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Satria Eri Wibowo, S.ST., M.M., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 781/SKu-31.72-600.13/V/2021, tanggal 17 Mei 2021;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Halaman 1 dari 7 halaman. Putusan Nomor 315 K/TUN/2022



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Ny. Djudju Harjati Tjawinoto, Hugo Wijaya, Conan Wijaya, dan Shannon Winona, tanggal 23 September 2020, Surat Ukur Nomor 04206/Kamal Muara/2020, tanggal 4 September 2020, Luas: 28.190 m²;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Ny. Djudju Harjati Tjawinoto, Hugo Wijaya, Conan Wijaya, dan Shannon Winona, tanggal 23 September 2020, Surat Ukur Nomor 04206/Kamal Muara/2020, tanggal 4 September 2020, Luas: 28.190 m²;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan lewat waktu (kedaluwarsa);
2. Kompetensi absolut;
3. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT., tanggal 12 Agustus 2021, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 233/B/2021/PT.TUN.JKT., tanggal 22 Desember 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan secara elektronik kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Desember 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Januari 2022, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 20 Januari 2022;



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 dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 20 Januari 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima memori kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 233/B/2021/PT.TUN.JKT. tanggal 22 Desember 2021;
3. Menyatakan sah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Perkara Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT., tanggal 12 Agustus 2021;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan dan menerima gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Ny. Djudju Harjati Tjawinoto, Hugo Wijaya, Conan Wijaya, dan Shannon Winona, tanggal 23 September 2020, Surat Ukur Nomor 04206/Kamal Muara/2020, tanggal 4 September 2020, Luas: 28.190 m²;
3. Menyatakan sah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Perkara Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT., tanggal 12 Agustus 2021;
4. Mewajibkan Termohon Kasasi untuk mencabut Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Ny. Djudju Harjati Tjawinoto, Hugo Wijaya, Conan Wijaya, dan Shannon Winona, tanggal 23 September 2020, Surat Ukur Nomor 04206/Kamal Muara/2020, tanggal 4 September 2020, Luas: 28.190 m²;
5. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 22 Februari 2022 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- bahwa akta jual beli yang berisi penerbitan perolehan hak atas tanah sesuai yurisprudensi bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, berbeda halnya dengan sertifikat hak atas tanah;
- bahwa dengan demikian antara Penggugat/Pemohon Kasasi dan pihak ketiga yang namanya tersebut dalam objek sengketa masih terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum. Oleh karena itu Peradilan Tata Usaha Negara belum berwenang mengadili sengketa *a quo*, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari Peradilan Umum sebagaimana dipertimbangkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta;

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang 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;

Halaman 4 dari 7 halaman. Putusan Nomor 315 K/TUN/2022

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

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

- bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi dapat dibenarkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:
 - bahwa sengketa *a quo* merupakan sengketa tata usaha negara;
 - bahwa Tergugat/Termohon Kasasi dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* secara prosedural harus berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

Pasal 6

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain;
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Pasal 38

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri;

Halaman 5 dari 7 halaman. Putusan Nomor 315 K/TUN/2022

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

- bahwa *in casu* pembuatan akta jual beli yang mendasari terbitnya objek sengketa *a quo* tanpa dihadiri para pihak karena pihak yang diberi kuasa menjual yaitu Felix Widjanto telah meninggal dunia sebelum dibuatnya akta jual beli *a quo* sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya terbitnya objek sengketa cacat hukum, sehingga patut untuk dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat pendapat yang berbeda dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh, tetapi tidak tercapai mufakat, sesuai Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 30 ayat (3) 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, Majelis Hakim memutuskan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **MUNANDAR**;

Halaman 6 dari 7 halaman. Putusan Nomor 315 K/TUN/2022

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

2. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 20 Juni 2022, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H, M.H. dan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Michael Renaldy Zein, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H, M.H.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Michael Renaldy Zein, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

| | |
|------------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | Rp 480.000,00 |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |

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

Simbar Kristianto, S.H.
NIP 19620202 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 315 K/TUN/2022