



**PUTUSAN**  
**Nomor 529 K/TUN/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1. RIDA RINUADI, S.T.**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Simprug Golf V Kav. II, RT. 003, RW. 08, Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama - Jakarta Selatan, pekerjaan Karyawan;
- 2. UTARI UMMI HAYATI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Simprug Golf V Kav. II, RT. 003, RW. 08, Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama - Jakarta Selatan, pekerjaan Mahasiswa;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Pramataran RBS, S.H., M. AP;
2. Erizal Rahman, S.H.;
3. Wiesma Mara Rangga, S.H.;
4. Sugianto, S.H.;
5. Sakti Athita Mandala, S.H.;

Kesemuanya adalah kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dari Kantor Hukum PRAMATARAM RBS, SH, MAP & REKAN, beralamat Kantor di Jalan Kamal Raya Outerring Road, Mutiara Taman Palem, Blok D I/66 Lantai II Cengkareng Jakarta Barat, 11730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Para Penggugat;

**melawan:**

- I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar beriman, Cibinong - Bogor, dalam ha ini memberikan kuasa kepada:
  1. Ispriyadi Nurhantara, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;
  2. Sopiyan, A. Ptnh., Jabatan Kepala Sub. Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Ate Sarah, S.H., Jabatan Kepala Sub. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;
4. Jakpar, S.H., Jabatan Kepala Sub. Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;
5. Upi Surasti, S.H., Jabatan Penerima Layanan Pengaduan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;
6. Liskiman, S.H., Jabatan Mediator Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;
7. Sarminto, S.H., Jabatan Mediator Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 2791/SK-600/VIII/2015, tanggal 31 Agustus 2015;

**II. STEVEN WIDJAJA**, kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Simprug Garden VII/25, RT. 002, RW. 002, Kelurahan Grogol Selatan, Jakarta Selatan, pekerjaan Swasta;

selanjutnya memberikan kuasa kepada :

1. Adi Setiawan, S.H., M.H. ;
2. Rr. Ani Pursiani, S.H. ;
3. Elly Puspita Sari, S.H. ;
4. Daniel Sinambela, S.H. ;
5. Fernando Parulian P., S.H. ;
6. Hamdany Masali, S.H. ;
7. Henderi, S.H.;
8. Mirza Pratama, S.H. ;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat /Konsultan Hukum pada Kantor "VICTORY LAW FIRM" yang beralamat di Jalan Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya, Blok A-II, No. 14, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 006/02/VLF. SK./2016, tertanggal 22 Agustus 2016;



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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

A. Objek Sengketa:

Adapun yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara dalam  
perkara ini adalah :

Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti  
Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi  
Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal  
peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas : 14000 M2  
(empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih  
kepada Steven Widjaja ;

Bahwa Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik  
Pengganti *a quo*, telah memenuhi syarat sebagai suatu Keputusan Tata  
Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-  
Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang –  
Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada  
pokoknya adalah “yang merupakan tindakan hukum yang berdasarkan  
peraturan perundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan  
final yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum  
perdata”;

- Konkret :

Bahwa, Peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan  
Tergugat yang bersifat konkret, karena objek sengketa nyata-nyata  
tertulis, dibuat oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, tidak  
abstrak, tetapi berwujud, dan berlaku sejak diterbitkan / dikeluarkan dan  
sudah dapat digunakan ;

- Individual :

Bahwa, Peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan  
Tergugat yang bersifat individual, karena ditujukan kepada Steven



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widjaja, selaku pihak yang namanya tercatat dalam Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas : 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;

- Final :

Bahwa, Peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat yang bersifat final dan tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi tertentu, baik bersifat horizontal maupun vertikal, dengan demikian peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo* sebagai keputusan Tergugat yang telah bersifat definitif dan menimbulkan suatu akibat hukum, karena peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo* akan akan terus berlaku apabila tidak ada gugatan ini;

- Bahwa, Peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dalam hal ini telah menimbulkan kerugian langsung bagi Para Penggugat, sekaligus tidak adil, hingga saat ini Tergugat belum melakukan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, dari semula atas nama Haryono beralih kepada orang tua Para Penggugat / Nuri Widayati Puspitasari / Para Penggugat / Ahli Waris, berdasarkan Akta PPAT AJB dan Surat Waris ;

B. Tenggang waktu diajukan gugatan :

1. Bahwa, Gugatan *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari ini, Senin, 24 Agustus 2015, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 5 K/TUN/1992, pengajuan gugatan ini masih berada dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diketahuinya peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, yaitu tanggal 18 Juni 2015, atau tepatnya diketahui pada saat diajukan mediasi dan sidang di Pengadilan Tata Usaha Negara

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)



Bandung pada hari Selasa, tanggal 15 September 2015, dengan acara sidang perbaikan surat gugat dan surat kuasa, sekaligus Para Penggugat diperlihatkan asli dan foto copy objek sengketa *a quo* ;

2. Bahwa, dengan mengacu kepada norma hukum Putusan Mahkamah Agung tersebut, dihubungkan dengan fakta hukum bahwa Para Penggugat mengetahui objek sengketa, baru pada tanggal 18 Juni 2015, pada saat diajukan Permohonan Mediasi, serta tanggal 15 September 2015, maka dalam sidang perbaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, diperlihatkan asli dan foto copy objek sengketa *a quo*, maka dengan demikian Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dimaksud ketentuan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

C. Kepentingan hukum Para penggugat berikut dasar dan alasan diajukan Gugatan :

1. Bahwa, Para Penggugat adalah ahli waris sah Nuri Widayati Puspitasari almarhumah (orang tua Para Penggugat) ;
2. Bahwa, Peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat yang sangat merugikan kepentingan hukum Para Penggugat, sangat tidak adil dan harus dibatalkan ;
3. Bahwa, Para Penggugat adalah pemilik sah objek peralihan hak *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik/Sertipikat Hak Milik Pengganti No 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas : 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;
4. Bahwa, tanah milik sah Para Penggugat sebagaimana butir tersebut, semula adalah Sertipikat Hak Milik No. 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi/GS, tanggal 7 Januari 1976, Nomor : 44/11976, terbit tanggal 25 Juni 1976, luas : 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), tercatat atas nama Haryono ;
5. Bahwa, tanah milik sah Para Penggugat sebagaimana butir 3 dan atau butir 4 tersebut, tahun 2012 dijual oleh Haryono kepada Steven Widjaja, kemudian diajukan permohonan peralihan hak dan Sertipikat Hak Milik Pengganti kepada Tergugat berdasarkan :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta PPAT dengan Akta Jual Beli / AJB No. 108/2012, tanggal 12 Maret 2012, dibuat dihadapan Enny Wismalia, SH., selaku PPAT Kabupaten Bogor, alamat Jalan Raya Kemang No. 48, Desa Kemang, Kelurahan Kemang, Kecamatan Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, antara :

Nama : Haryono selaku Penjual ;

Alamat : Jalan Otista No. 48, RT/RW : 001/003, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dengan ;

Nama : Steven Widjaya selaku Pembeli ;

Alamat : Simprug Garden VII/25, RT. 002, RW. 002, Kelurahan Grogol Selatan, Jakarta Selatan ;

6. Bahwa, tanah milik sah Para Penggugat sebagaimana butir 3, 4 dan atau 5 tersebut, diperoleh secara sah, melalui jual beli yang sah dihadapan PPAT yang sah dengan Akta PPAT yang sah berdasarkan Akta Jual Beli/AJB No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH. selaku PPAT, di Bogor, antara orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli dengan Haryono selaku Penjual ;
7. Bahwa, pada tanggal 27 April 2015, Henny SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT Kabupaten Bogor, di Cibinong, Pemegang / Protokoler Antonia Sulistijati Santosa, SH., selaku ex PPAT di Bogor – Jawa Barat, menerbitkan Akta Jual Beli/AJB Salinan sesuai asli AJB sebagaimana butir 6 tersebut, atas permohonan Para Penggugat ;
8. Bahwa, tanah milik sah Para Penggugat sebagaimana butir 3, 4, 5, 6 dan 7 tersebut, belum dibalik nama atas nama orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli, juga atas nama Para Penggugat selaku Ahli Waris, berdasarkan Akta PPAT AJB dan Surat Waris ;
9. Bahwa, kepentingan hukum Para Penggugat terhadap peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No 15 Desa Sentul *a quo*, sebagaimana butir 3, 4, 5, 6 dan 7 tersebut, adalah karena :
  - a. Bahwa, Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, adalah sah milik orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari dan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah, sekaligus sebagai pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo* ;
  - b. Bahwa, Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, diperoleh secara sah, melalui jual beli yang sah



dihadapan PPAT yang sah, dengan Akta PPAT yang sah berdasarkan Akta Jual Beli No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH. selaku PPAT, di Bogor, antara orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli dengan Haryono selaku Penjual, dan akta PPAT tersebut, dibuat, ditandatangani, dalam tempo waktu, tanggal, bulan, tahun yang sama dengan Akta Jual Beli/AJB No. 001/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dengan objek Sertipikat Hak Milik Nomor : 18, Desa Sentul, luas 13.043 M2 (tiga belas ribu empat puluh tiga meter persegi) tercatat atas nama Haryono dan pihak Haryono selaku Penjual dengan pihak Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli ;

- c. Bahwa, fisik tanah Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, adalah nempel satu kesatuan tak terpisahkan dengan fisik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 18/Desa Sentul, demikian juga halnya dengan patok batas tanah, dan hingga saat ini tahun 2015, patok batas tanah Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No 15 Desa Sentul *a quo*, tetap seperti semula, tetap sama seperti patok batas tahun 2011 di cek/ diperiksa bersamaan dengan dilakukannya pengukuran di lapangan atas fisik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 18, Desa Sentul, untuk keperluan keabsahan peralihan hak dan pengecekan/validasi, sebelum tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 18/Desa Sentul tersebut dijual, selanjutnya AJB baru bisa dibuat dan ditandatangani setelah dilakukan pengecekan/validasi, dengan terlebih dahulu dilakukan pengukuran fisik tanah di lapangan ;
- d. Bahwa, dengan demikian dapat diketahui Para Penggugat sebagai Pemilik sah 2 (dua) bidang tanah sertipikat hak milik yang dibeli secara sah dari Haryono selaku penjual, yaitu:
- Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti No 15 Desa Sentul *a quo*, semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;  
Atau semula Sertipikat Hak Milik/SHM No 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi/GS, tanggal 7 Januari 1976, Nomor : 44/11976, terbit tanggal 25 Juni 1976, luas : 14000 M2 (empat belas ribu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi), tercatat atas nama Haryono (saat ini menjadi objek sengketa), dan ;

- Sertipikat Hak Milik No 18 Desa Sentul luas 13.043 M2 (tiga belas ribu empat puluh tiga meter persegi) – (sudah dijual oleh Para Penggugat) ;

10. Bahwa, tanah milik sah Para Penggugat yang belum dibalik nama atas nama orang tua Para Penggugat/Nuri Widayati Puspitasari/Para Penggugat/Ahli Waris, sebagaimana butir 8 tersebut, selanjutnya oleh Para Penggugat diajukan permohonan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli dan Surat Waris kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dengan surat permohonan tertanggal 22 April 2015, Nomor : 09/KHP-P/IV/22.IV/2015 ;
11. Bahwa, pada tanggal 18 Juni 2015, Para Penggugat juga mengajukan Permohonan Mediasi kepada Tergugat, sebagai upaya penyelesaian di luar Pengadilan, karena Tergugat memiliki kewenangan untuk melakukan mediasi, sehingga Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti *a quo* terang benderang dan diselesaikan secara tuntas ;
12. Bahwa, permohonan peralihan hak berikut mediasi sebagaimana butir 10 dan 11 tersebut, hingga saat ini belum direspon/belum mendapat tanggapan dari Tergugat, dan sebagai konsekuensi untuk menghindari batas tenggang waktu yang telah ditentukan undang-undang, maka upaya hukum Para Penggugat untuk mengambil hak-hak Para Penggugat, salah satunya dengan mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN Bandung, sebagaimana yang saat ini dilakukan dengan mendaftarkan Gugatan ini di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dibawah register Perkara No : 111/G/2015/PTUN.BDG. tanggal 24 Agustus 2015 ;
13. Bahwa, Para Penggugat juga perlu menyajikan dokumen penting Haryono/ Penjual tanah sengketa, seperti KTP, KK, alamat dan juga dokumen istri yang dipergunakan untuk keperluan transaksi jual beli ketika Akta Jual Beli/AJB dibuat dan ditandatangani antara tahun 1993 dengan tahun 2012 sebagai berikut :
  - a. Tahun 2012 (19 tahun setelah tahun 1993) tanah sengketa dijual oleh Haryono dengan alamat Jalan Otista Nomor : 48, RT/RW : 001/003, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tahun 1993, tanah sengketa dijual oleh Haryono (KTP, KK Haryono dan Istri) dengan alamat Jalan Otista Nomor : 48, RT/RW : 001/003, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;
- Artinya setelah 19 (sembilan belas) tahun, dihitung dari tahun 1993, ketika kemudian tahun 2012 tanah sengketa dijual, atau 22 tahun dihitung saat ini tahun 2015, alamat Haryono tetap sama dan tidak berubah, artinya lagi-lagi Tergugat seharusnya meneliti dokumen administrasi Haryono, apalagi dokumen tersebut oleh Para Penggugat sudah diserahkan, dan Tergugat dapat melakukan mediasi, namun Tergugat hingga saat ini belum menanggapi, apalagi fakta di lapangan membuktikan : tahun 2012 “nama alamat” tersebut tidak ada dan tidak ditemukan, demikian juga nama Haryono, karena setelah tahun 1993 Haryono tidak berdomisili di Indonesia, melainkan di Singapura ikut istri seperti di alamat surat persetujuan istri tanggal 27 April 1993, dan hal yang penting lainnya adalah fisik tanah sudah 22 tahun dimiliki dan dikuasai oleh Para Penggugat ;
14. Bahwa, juga perlu disampaikan kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, bahwa dengan hitungan waktu 3 (tiga) bulan lebih 16 (enam belas) hari, setelah transaksi jual beli dengan Akta Jual Beli No. 002/tahun 1993, Haryono/Pihak Penjual tanah sengketa atau SHM/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, minta surat keterangan pendaftaran tanah/SKPT, dengan suratnya tanggal 11-8-1993, selanjutnya dengan hitungan waktu hanya 1 (satu) hari, surat keterangan pendaftaran tanah/SKPT yang diminta tersebut terbit tanggal 12-8-1993 ;
15. Bahwa, sehubungan dengan “Akta Jual Beli / AJB No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, sebagaimana butir 6 tersebut, dibubungkan dengan Akta Jual Beli / AJB No. 108/2012, tanggal 12 Maret 2012, sebagaimana butir 5 tersebut, dan dihubungkan lagi dengan “Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul yang menjadi objek sengketa *a quo*, dihubungkan lagi lagi dengan surat persetujuan istri Haryono tanggal 27 April 1993 sebagaimana butir 13 b, maka menurut hukum, Akta PPAT yang dibuat tanggal 27 April 1993, yang dibuat antara orang tua Para Penggugat/Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli, dengan Haryono selaku Penjual adalah Akta PPAT AJB yang sah, kuat dan lebih tua usia transaksi jual beli dihadapan PPAT



yang sah dan oleh karena itu peralihan hak *a quo* yang merugikan tersebut harus dinyatakan batal atau tidak sah ;

16. Bahwa, sehubungan dengan “Akta Jual Beli / AJB No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993”, yang dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH. selaku PPAT, di Bogor, antara orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli dengan Haryono selaku Penjual, adalah sebagai Akta Jual Beli PPAT AJB yang sah, kuat dan lebih tua usia transaksi jual beli dihadapan PPAT yang sah sebagaimana butir 15 tersebut, dihubungkan dengan diajukan permohonan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti *a quo* sebagaimana butir 10 tersebut, dikuasai Para Penggugat, dihubungkan lagi lagi dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) berikut penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu ditegaskan bahwa : “Peralihan hak ..... dan seterusnya ..... hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT..... dan seterusnya”, berikut penjelasan Pasal 32 ayat (1) “..... untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah .....dan seterusnya .....”, maka adalah sangat adil orang tua Para Penggugat/Nuri Widayati Puspitasari/Para Penggugat/Ahli Waris, berdasarkan Akta PPAT AJB atas Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo* sebagaimana surat permohonan Para Penggugat tanggal 22 April 2015, No. 09/KHP-P/IV/22.IV/2015 tersebut ;
17. Bahwa, sehubungan dengan “Akta Jual Beli / AJB No. 108/2012, tanggal 12 Maret 2012, sebagaimana butir 5 tersebut, dihubungkan dengan “SKPT tanggal 12 Agustus 1993 sebagaimana butir 14 tersebut, dihubungkan lagi dengan Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul yang menjadi objek sengketa *a quo*” dihubungkan lagi lagi dengan “Akta Jual Beli / AJB No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993”, dengan kesimpulan : sebagai sebuah Akta PPAT AJB yang sah, kuat dan lebih tua usia transaksi jual beli dihadapan PPAT yang sah sebagaimana butir 14 tersebut, dihubungkan lagi dengan fisik tanah sudah 22 tahun dimiliki dan dikuasai Para Penggugat, dihubungkan lagi lagi dengan ketentan Pasal 37 ayat (1) berikut penjelsan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran



Tanah, yaitu ditegaskan bahwa : “Peralihan hak ..... dan seterusnya ..... hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT..... dan seterusnya”, berikut penjelasan Pasal 32 ayat (1) “..... untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah .....dan seterusnya .....”, maka adil peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul a quo dibatalkan, dinyatakan tidak sah dan harus dicabut ;

18. Bahwa, dari uraian tersebut diatas, juga telah diketahui dengan jelas ada peristiwa pidana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 266 ayat (1), (2), Pasal 372 ayat (1) dan Pasal 385 ayat (1), KUHP, yaitu:

- Ketentuan Pasal 266 ayat (1), ditujukan kepada yang membuat akta, bunyinya anatara lain : “Memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu” dengan pidana penjara 7 tahun ;
- Ketentuan Pasal 266 ayat (2), ditujukan kepada yang menggunakan/memakai akta dengan pidana penjara 7 tahun ;
- Ketentuan Pasal 372 ayat (1), “dengan sengaja dan melawan hukum mengaku sebagai milik sendiri barang sesuatu adalah kepunyaan orang lain tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan”;
- Ketentuan Pasal 385 ayat (1), “Dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum menjual tanah milik orang lain”;

Bahwa, berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat cukup beralasan dan mendasar sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

D. Keputusan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan:

1. Bahwa, Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan kedua Undang – Undang RI No. 5 Tahun 1986, tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, didefinisikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara pada pokoknya adalah “yang merupakan tindakan hukum yang berdasarkan peraturan



perundangan yang berlaku, yaitu Tergugat menerbitkan atau mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa *a quo*, telah melanggar dan bertentangan dengan :

- Ketentuan pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria / UUPA, yang menegaskan pada pokoknya : “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, selanjutnya pada ayat 2 (dua) nya memberi rincian bahwa Pendaftaran Tanah yang disebut pada ayat (1) tersebut meliputi : a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, b. Pendaftaran hak atas tanah dan Peralihan hak-hak tersebut, c. Pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat;
- Bahwa, sebagai implementasi dari Pasal 19 ayat (1) dan (2) tersebut diterbitkan atau dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, ketentuan Pasal 32 ayat (1) menegaskan bahwa, “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ..... dan seterusnya”, dan dalam penjelasan pasal 32 ayat (1) tersebut, ditegaskan bahwa “Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya..... dan seterusnya”, demikian juga halnya dengan ayat 2 (dua) nya, ditegaskan bahwa “..... Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan ..... dan seterusnya” ..... selanjutnya dalam penjelasan alinea 2 (dua) nya, ditegaskan bahwa, “..... ketentuan ini bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak ..... Dan seterusnya”;
- Bahwa, sehubungan dengan ketentuan Peraturan Perundang undangan berikut Peraturan Pemerintah Nomor tersebut dihubungkan dengan Akta Jual Beli No. 002, tanggal 27 April 1993, dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH, selaku PPAT, di Bogor,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Para Penggugat / Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli dengan Haryono selaku Penjual, maka :

- Sertipikat Hak Milik/SHM Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo*, adalah objek yang sah dari AJB yang sah, dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH, selaku PPAT, di Bogor, antara Para Penggugat / Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli dengan Haryono selaku Penjual, telah memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut, sehingga Tergugat tidak ada alasan untuk tidak mengabulkan permohonan peralihan hak Para Penggugat sebagaimana surat permohonan tanggal 22 April 2015 No. 09/KHP-P/IV/22.IV/2015, namun kenyataannya hingga saat ini permohonan Para Penggugat diabaikan, oleh karena itu, keputusan Tergugat sebagaimana objek sengketa *a quo*, sebagai yang tidak melaksanakan amanat dan sekaligus bertentangan dengan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA, jo. Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berikut penjelasannya, karena mengesampingkan data dan fakta yang sudah diserahkan Para Penggugat, sebagaimana permohonan peralihan hak tertanggal 22 April 2015 No. 09/KHP-P/IV/22.IV/2015 tersebut, serta permohonan mediasi tanggal 18 Juni 2015, dan Tergugat hanya melihat dari aspek formalitas belaka, yaitu sekedar dari arti “kuat” sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, padahal kuat tidak berarti mutlak, melainkan lebih sekedar dari yang lemah, hingga pendaftaran berarti lebih sekedar menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak, yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (karena Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 masih berlaku – vide Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), apalagi ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) berikut penjelasannya, telah dengan tegas menyatakan yaitu pada pokoknya “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, kemudian lagi-lagi ditegaskan lagi adanya syarat dengan itikad baik menguasai dan didaftar sebagai pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 *a quo*, artinya disini mengandung arti tidak

Halaman 13 dari 40 halaman. Putusan Nomor 529/K/TUN/2016

#### 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 13





sekedar legal formal belaka, melainkan harus ada syarat dengan itikad baik dan syarat dengan itikad baik ini, sekaligus kunci dan bagian penting dari essensi menguasai dan didaftar sebagai pemegang hak tanah, dan oleh karena itu, tugas Tergugat adalah untuk menyelesaikan tanah sengketa, sehingga dengan kewenangan yang dimiliki Tergugat dapat melakukan mediasi dan melakukan pengukuran/pengecekan fisik tanah sengketa di lapangan berikut meneliti dokumen penting Haryono seperti KTP, KK dan alamat, sebagai bentuk melaksanakan Asas Kecermatan, Ketelitian dan Kehati-hatian, namun hal tersebut tidak dilakukan sehingga dengan demikian objek sengketa berupa peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 Desa Sentul *a quo* yang dikeluarkan oleh Tergugat tidak memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) ;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka gugatan Para Penggugat telah cukup beralasan dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

E. Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;

1. Bahwa, peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu :

- Asas Kepastian Hukum ;

Bahwa, peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat, yang tidak mewujudkan kepastian hukum dan keadilan, dan dengan adanya keputusan Tergugat yang sedemikian tersebut yang tidak mencerminkan Asas Kepastian Hukum, maka tidak ada kepastian hukum mengenai kepada siapa yang berhak atas tanah objek sengketa *a quo*, apakah Para Penggugat yang berhak atau pihak Steven Widjaja ;

Hal ini dapat dibuktikan dengan diabaikannya permohonan Para Penggugat tanggal 22 April 2015, No. 09/KHP-P/IV/22.IV/2015, tentang pendaftaran peralihan hak atas nama orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari dan Para Penggugat/Ahli Waris/Rida Rinuadi dan Utari Umami Hayati berdasarkan Akta PPAT dan Surat Waris, dan



Permohonan Mediasi yang diajukan Para Penggugat pada tanggal 18 Juni 2015 sebagai upaya penyelesaian di luar Pengadilan ;

- Asas Kecermatan, Asas Ketelitian dan Asas Kehati-hatian ;
- Bahwa, peralihan hak sebagai objek sengketa *a quo* sebagai keputusan Tergugat, yang tidak tidak cermat, tidak teliti, tidak hati-hati, sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, hal ini dapat dibuktikan dengan hal-hal sebagai berikut:
  - Tergugat seharusnya melakukan Pengukuran fisik tanah dilapangan dan Penelitian dokumen seperti KTP, KK, alamat dan lain-lain, pada saat Tergugat akan mengabulkan permohonan Peralihan Hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Pengganti *a quo*, dan “pengecekan” atau “validasi” / disahkannya asli Buku Sertipikat oleh Tergugat, sesuai asli buku tanah milik Tergugat, dengan bukti memberi “cap basah” dan “Tertera Tanda Tangan” di salah satu lembar kertas di asli Buku Sertipikat Hak Milik tersebut, dengan tulisan pada pokoknya “telah minta pengecekan sertipikat”;
  - Bahwa, Para Penggugat sangat berkepentingan untuk menegaskan atas “kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian” terhadap dikabulkannya permohonan “Pengecekan / Validasi / di sahkannya asli Buku Sertipikat oleh Tergugat, sesuai asli buku tanah milik Tergugat”, sebagaimana butir 3 tersebut, karena “Pengecekan / Validasi” sebagai salah satu syarat mutlak sebelum dapat dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT yang berwenang, dan untuk keabsahan peralihan hak berikut pemberian label tanda keabsahan “Pengecekan / validasi / disahkannya asli Buku Sertipikat oleh Tergugat, sesuai asli Buku Tanah milik Tergugat, terlebih lagi seperti terhadap asli Buku Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti *a quo* yang sudah berusia 36 (tiga puluh enam) tahun, dihitung sejak penerbitan SHM tahun 1976, ketika kemudian tahun 2012 diajukan peralihan hak berikut pengecekan / validasi, maka sebagai bentuk dan wujud dari kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian adalah dengan melakukan pengukuran fisik tanah di lapangan berikut penelitian dokumen seperti KTP, KK, alamat dan lain-lain, dan hal ini juga yang dialami oleh Para Penggugat, ketika tahun 2011, Para



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menjual tanah SHM No. 18/Desa Sentul milik sah Para Penggugat yang dibeli secara sah pada tahun 1993 dari Haryono selaku Penjual, juga, juga dan juga dilakukan peralihan hak berikut pengecekan/validasi, dengan melakukan terlebih dahulu pengukuran fisik tanah di lapangan dan dokumen diteliti seperti KTP, KK, alamat dan lain-lain ;

- Bahwa, sekali lagi Para Penggugat harus menegaskan fisik tanah Sertipikat Hak Milik Pengganti No 15 / Desa Sentul *a quo*, adalah nempel satu kesatuan tak terpisahkan dengan fisik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 18/Desa Sentul, demikian juga halnya dengan patok batas tanahnya, dan hingga saat ini tahun 2015, Patok batas tanah SHM / SHM Pengganti No 15 / Desa Sentul *a quo*, tetap seperti semula, tetap sama seperti patok batas tahun 2011, ketika pada tahun 2011 dicek/diperiksa bersamaan dengan dilakukannya pengukuran di lapangan atas fisik tanah Sertipikat Hak Milik No. 18 Desa Sentul untuk keperluan keabsahan peralihan hak dan pengecekan/Validasi, sebelum tanah Sertipikat Hak Milik No. 18 / Desa Sentul tersebut dijual, selanjutnya Akta Jual Beli baru bisa dibuat dan ditandatangani setelah dilakukan Pengecekan / Validasi, dengan terlebih dahulu dilakukan Pengukuran fisik tanah di lapangan;
- Bahwa, juga harus ditegaskan sudah 22 (dua puluh dua) tahun lebih atau 19 tahun lebih dihitung sejak saat tanah sengketa dibeli secara sah tahun 1993 hingga tahun 2015 atau sejak saat tanah sengketa dibeli secara sah tahun 1993 hingga tahun 2012, Para Penggugat sebagai Pemilik dan yang menguasai fisik tanah secara sah, atas objek Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti No : 15, Desa Sentul *a quo*, artinya sangat tidak adil setelah 22 tahun objek sengketa dijual, kemudian tiba-tiba datang ke Indonesia Haryono menjual tahun 2012 kepada pihak Steven Widjaja, dan hal ini juga sudah disampaikan kepada pihak Tergugat, sebagaimana permohonan Mediasi tanggal 18 Juni 2015, namun hingga saat ini Tergugat belum menanggapi ;
- Bahwa, Para Penggugat sangat berkepentingan untuk menyajikan dokumen penting Haryono / Penjual tanah sengketa, seperti KTP, KK, Alamat dan juga dokumen Istri yang dipergunakan untuk keperluan transaksi jual beli ketika Akta Jual Beli / AJB dibuat dan

Halaman 16 dari 40 halaman. Putusan Nomor 529/K/TUN/2016

### 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 16



ditandatangani antara tahun 1993 dengan tahun 2012 sebagai berikut :

- a. Tahun 2012 (19 tahun setelah tahun 1993 tanah sengketa dijual); Alamat Jalan Otista Nomor 48, RT/RW : 001/003, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
- b. Tahun 1993, alamat KTP, KK Haryono dan Istri ; Alamat Jalan Otista Nomor 48, RT/RW : 001/003, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;

Artinya setelah 19 (sembilan belas) tahun, dihitung dari tahun 1993, ketika kemudian tahun 2012 tanah sengketa dijual atau 22 tahun dihitung saat ini tahun 2015, alamat Haryono tetap tidak berubah, artinya lagi-lagi Tergugat seharusnya meneliti dokumen administrasi Haryono, apalagi dokumen tersebut oleh Para Penggugat sudah diserahkan, dan Tergugat dapat melakukan mediasi, namun Tergugat hingga saat ini belum menanggapi, apalagi fakta di lapangan membuktikan : tahun 2012 "nama alamat" tersebut tidak ada dan tidak ditemukan, demikian juga nama Haryono, karena setelah tahun 1993 Haryono tidak berdomisili di Indonesia, melainkan di Singapura ikut istri seperti di alamat surat persetujuan istri tanggal 27 April 1993 ;

Bahwa, berdasar hal-hal yang disampaikan tersebut diatas, telah cukup alasan untuk membuktikan bahwa objek sengketa telah bertentangan dan melanggar Asas Kecermatan, Asas Ketelitian dan Asas Kehati-hatian dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

**F. Permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara :**

Bahwa, adapun dasar alasan Para Penggugat mengajukan penundaan pelaksanaan objek sengketa dalam perkara adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, demi untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat apabila dikemudian hari Tergugat melakukan lagi pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Pengganti *a quo* kepada Pihak lain selain Para Penggugat;
2. Bahwa, terdapat keadaan yang sangat mendesak, yaitu adanya kekawatiran dari Para Penggugat terhadap pihak lain atau pihak ketiga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menggunakan Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 15 *a quo* / objek sengketa *a quo* untuk dijual kepada pihak lain / pihak ketiga, sehingga kepentingan Para Penggugat sangat dirugikan dan dapat menimbulkan konflik hukum yang berkepanjangan dengan kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat dan sulit dipulihkan sebagai akibat keputusan objek sengketa *a quo* terlanjur dilaksanakan ;

3. Bahwa, peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Pengganti yang menjadi objek sengketa *a quo* juga dalam pelaksanaannya tidak menyangkut kepentingan umum dalam rangka pembangunan ;

Berdasarkan alasan tersebut diatas, permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

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

## **DALAM PENUNDAAN :**

- Mengabulkan Permohonan Para Penggugat tentang Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa ;
- Menyatakan menunda pelaksanaan lebih lanjut Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;
- Menetapkan biaya menurut hukum ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;--
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja ;

4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-2012, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja *a quo*, beralih kepada atas nama orang tua Para Penggugat/Nuri Widayati Puspitasari/Para Penggugat / Ahli Waris, berdasarkan Akta PPAT AJB dan Surat Waris sebagaimana Surat Permohonan Para Penggugat tanggal 22 April 2015, No. 09/KHP-P/IV/22.IV/2015 ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Sengketa Tata Usaha Negara ini ;

Atau : apabila Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex aequo et bono*) ;

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

## EKSEPSI TERGUGAT:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat ;
2. Tentang Kewenangan Mengadili ;
  - a. Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang dipermasalahkan/tuntutan pokok objek gugatan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu bidang tanah ( Hak Kebendaan ) / Keperdataan ;
  - b. Bahwa apabila dicermati, Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung karena Para Penggugat merasa sebagai pemilik tanah seluas 14.000 M2 yang telah Sertipikat Hak Milik No. 15/Desa Sentul, luas 14000 M2, semula atas nama Haryono yang diperoleh melalui Jual Beli antara Haryono dengan orang



tua Para Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993 yang belum sempat dibalik nama atas nama orang tua Para Penggugat ;

- c. Bahwa di lain pihak, Sertipikat Hak Milik No. 15/Desa Sentul, Surat Ukur No. 210/Sentul/2012, Luas 14000 M2, terbit tanggal 05 Juni 2012, yang semula terdaftar atas nama Haryono telah beralih kepada Steven Widjaja berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 - 03 - 2012, No. 108/2012. Berdasarkan hal tersebut diatas, sangat jelas dan terang bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah masalah alas hak yang menjadi dasar kepemilikan atas suatu bidang tanah. Pengujian atas permasalahan tersebut tentunya menjadi kewenangan Peradilan Umum/Perdata ;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat ( 1 ) dan ayat ( 2 ) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Pasal 4, pasal 62 ayat (1 ) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertipikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum; Hal tersebut sesuai dengan Kaidah Hukum yang tercantum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

1. Nomor Perkara : 93 K/TUN/1996 Tanggal 24 Februari 1998 ;  
Kaidah Hukum : Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru;
2. Nomor Perkara : 16 K/TUN/2009 Tanggal 26 Februari 2001;



Kaidah Hukum : Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya;

3. Nomor Perkara : 22 K/TUN/1996 Tanggal 27 Juli 2001;

Kaidah Hukum : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;

4. Nomor Perkara : 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999 ;

Kaidah Hukum : Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata ;

Bahwa sehubungan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan mengenai kepemilikan atas tanah terperkara yang *quad non* belum pernah diperjual-belikan, selaku demikian permasalahan tentang pengujian kepemilikan adalah murni merupakan kewenangan pengujian dari Penradilan umum / perdata, sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 adalah menjadi kewenangan absolut dari Peradilan Umum/Perdata, oleh karena gugatan *a quo* yang diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

#### EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:

- 1.1. Bahwa Tergugat Intervensi setelah membaca, mempelajari, memperhatikan dan meneliti Posita dan Pondamentum Potendi gugatan para Penggugat tertanggal 24 Agustus 2015 adalah mengenai sebidang tanah yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor : 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-201, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi);
- 1.2. Bahwa Tergugat Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat tertanggal 24 Agustus 2015, terkecuali dengan tegas telah mengakuinya;



1.3. Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Tidak Berwenang memeriksa dan mengadili Perkara ini (Kompetensi Absolut) ;

Bahwa, sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat pada posita butir C halaman 4 sampai dengan halaman 9, Para Penggugat yang pada pokoknya mendasarkan gugatannya pada hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Para Penggugat maka pada hakekatnya yang timbul didalam persidangan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut TUN) ini adalah sengketa kepemilikan atas tanah yang telah bersertipikat in casu Sertipikat Hak Milik No. 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, atas nama Steven Widjaja, tanggal peralihan 21-03-2012, tanggal penerbitan 05-06-201, seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi) (selanjutnya disebut dengan objek sengketa) dari semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaja yang mana objek sengketa *a quo* semula adalah Sertipikat Hak Milik/SHM No.15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi/GS tanggal 7 Januari 1976, No.44/11976, terbit tanggal 25 Juni 1976, luas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), tercatat atas nama Haryono;
- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris sah dari almarhumah Ny. Nuri Widayati Puspitasari (orang tua Para Penggugat);
- Bahwa dasar kepemilikan Ny. Nuri Widayati Puspitasari (almarhumah) atas objek sengketa *a quo* yakni diperoleh berdasarkan pembelian dari seseorang yang bernama Haryono, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 April 1993 No.002/C trp/JB/IV/1993 yang dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH, selaku PPAT di Bogor;
- Bahwa menurut dalil Para Penggugat, atas objek sengketa *a quo* telah terjadi peralihan hak yang mana semula dari atas nama Haryono beralih kepada Tergugat Intervensi yakni berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 No.108/2012 yang dibuat dihadapan Enny Wismalla, SH, selaku PPAT Kabupaten Bogor;
- Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Para Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya pemilikan/penguasaan atas objek sengketa *a quo* berdasarkan jual beli, menyangkut sengketa perdata, menyangkut kepemilikan (hak) yang bukan menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan Peradilan Umum (ic. Pengadilan Negeri); sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu Badan Peradilan Umum dan bukan Badan Peradilan Tata Usaha Negara;

- Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 07 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan : "Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata." Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan : "Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata.";
- Bahwa, hal mana juga dipertegas di dalam Bunga Rampai Kebijakan Mahkamah Agung RI Tahun 2012 sampai dengan 2014 pada halaman 170 yaitu untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa perdata (kepemilikan) yaitu apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata ;
- Oleh karenanya Tergugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

#### 1.4. Objek Gugatan Bukan Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ;

- Bahwa vide Gugatan Para Penggugat pada butir 10 s/d butir 12 halaman 6 dalam gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan apakah objek sengketa adalah merupakan sebuah keputusan Tata Usaha Negara, apakah objek sengketa berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat. Dan apakah objek sengketa *a quo* telah bersifat konkret, individual, dan final sebagaimana dimaksud pasal 1 angka 9 Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 perubahan

Halaman 23 dari 40 halaman. Putusan Nomor 529/K/TUN/2016

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





kedua Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena belum menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang berbunyi "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu 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 konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

- Bahwa, vide surat gugatan Para Penggugat a quo, jelas dan terang bahwa Para Penggugat mengakui bahwa Tergugat belum mengeluarkan suatu keputusan bersifat final terhadap permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, namun hanya belum mendapat respon/belum mendapat tanggapan dari Tergugat ;
- Bahwa, unsur-unsur keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur 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, terdiri dari :
  - Penetapan tertulis ;
  - Yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;
  - Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara ;
  - Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
  - Yang bersifat konkret, individual dan final ;
  - Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;
- Bahwa, dengan demikian dapat diketahui bahwa bentuk formal dari objek sengketa adalah penetapan tertulis yang berbentuk surat keputusan yang berupa surat keterangan sedangkan vide surat gugatan Para Penggugat pada butir 10 sampai dengan 12 halaman 6 dalam gugatannya jelas dan terang Para Penggugat mengakui bahwa Tergugat belum mengeluarkan suatu keputusan yang bersifat final terhadap permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, namun hanya belum mendapat respon/belum mendapat tanggapan dari Tergugat sehingga unsur penetapan tertulis belum/tidak terpenuhi ;

## 1.5. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan Kabur (*Obscur libel*);



1.5.1 Gugatan Kabur karena Gugatan mencampur aduk sengketa kepemilikan tanah dengan sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara ;

- Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat sebagaimana tercermin dari posita gugatan, Para Penggugat telah mencampur aduk permasalahan sengketa Tata Usaha Negara dengan sengketa kepemilikan tanah yang bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili ;
- Bahwa, secara *ex-officio* Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini harus menyatakan dirinya tidak berwenang (kompetensi absolute), karena permasalahan sengketa kepemilikan tanah bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata, Usaha Negara untuk mengadili, tapi sudah menjadi kewenangan Pengadilan Negeri ;

1.5.2 Gugatan Kabur Karena Gugatan mencampur aduk Gugatan antara kesalahan administrasi dengan kesalahan yang dilakukan oleh Penguasa (*Onrechmatige overheidsdaadzaken*) ;

- Bahwa, dalam perkara ini para Penggugat telah mencampuradukkan antara kesalahan administrasi dengan kesalahan yang dilakukan oleh penguasa (*Onrechmatige overheidsdaadzaken*), yaitu apakah:
  - i. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ;
  - ii. Melanggar hak subyektif orang lain, atau ;
  - iii. Bersumber pada hukum tidak tertulis ;
  - iv. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
- Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) ;
- Bahwa vide Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor.9 Tahun 1999 (Permen Agraria 9/1999) Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 119, disebutkan :  
"Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif ;  
Pasal 106 ;



(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan ;

“Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat Hukum Administratif yang diterbitkan Tanpa Permohonan;

Pasal 119 ;

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan ;

Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa Cacat Hukum Administatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 adalah :

- a. Kesalahan prosedur;
  - b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
  - c. Kesalahan subjek hak;
  - d. Kesalahan objek hak;
  - e. Kesalahan jenis hak;
  - f. Kesalahan perhitungan luas;
  - g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
  - h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau ;
  - i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukun administrative ;
- Bahwa apabila seseorang merasa dalam penerbitan sertifikat ada cacat hukum administratif ;

1.6 Gugatan Para Penggugat Prematur, sebab tanah yang diklaim Para Penggugat, belum ada Putusan Pengadilan yang menyatakan Para Penggugat sebagai Pemilik yang sah dan belum ada penolakan dari Badan Pertanahan ;

- Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat mengklaim tanah obek sengketa seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), atas dasar Sertipikat Hak Milik/SHM No.15 Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi/GS tanggal 7 Januari 1976, No.44/11976, terbit tanggal 25 Juni 1976 yang [.....] padahal tidak ada suatu putusan/keputusan apapun yang menyatakan bukti kepemilikan tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat tersebut adalah sah dan keputusan yang menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang telah membeli dari pemilik yang sah ;

- Bahwa, Para Penggugat mengklaim tanah seluas 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi) tersebut dibeli atas dasar Akta Jual Beli tanggal 27 April 1993 No.002/C trp/JB/IV/1993 yang dibuat dihadapan Antonia Sulistijati Santosa, SH, selaku PPAT di Bogor, jual beli oleh dan antara orang tua Para Penggugat/Ny. Nuri Widayati Puspitasari selaku Pembeli dari Haryono selaku Penjual, sehingga apabila Para Penggugat merasa dirugikan oleh penjual, maka gugatan ini seharusnya ditujukan kepada penjual yang telah merugikan Para Penggugat ;
  - Bahwa, dengan belum adanya putusan yang menyatakan Para Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah membeli dari penjual yang berhak, maka gugatan Para Penggugat yang mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya adalah prematur;
- 1.7 Pengadilan Tata Usaha Negara harus menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan Para Penggugat karena sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Gugatan Para Penggugat telah melampaui batas tenggang waktu 90 hari untuk diajakannya Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara ;
- Bahwa, Para Penggugat telah salah dalam menafsirkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai batas tenggang waktu gugatan ;
  - Bahwa, yang dimaksud batas waktu 90 hari pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 adalah sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, bukan sejak diketahui oleh Para Penggugat. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara". Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas, gugatan yang diajukan Penggugat nyata-nyata telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung

Halaman 27 dari 40 halaman. Putusan Nomor 529/K/TUN/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Tata Usaha Negara, dimana Sertipikat Hak Milik No. 15 telah diterbitkan sejak tanggal 05-06-2012, sehingga dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 15 atas nama Tergugat II Intervensi tersebut sudah bukan merupakan objek sengketa Peradilan Tata Usaha Negara ;

- Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga diatur mengenai tenggang waktu untuk dapat diajukan keberatan atas pendaftaran tanah dimana keberatan dapat diajukan pada saat pengumuman yakni selama 30 (tiga puluh) hari dalam hal pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut: "Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam.Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan". Berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatas, apabila Para Penggugat merasa berkeberatan atas pendaftaran tanah tersebut seharusnya Para Penggugat mengajukan keberatan pada saat pengumuman mengenai pendaftaran tersebut, bukan setelah terbit sertipikat yakni sekitar kurang lebih (tiga) tahun setelahnya (sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2015);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut, maka gugatan yang diajukan Penggugat sudah bukan merupakan objek sengketa Tata Usaha Negara lagi, karena sudah daluwarsa waktu, dalam hal ini telah menyalahi syarat prosedural pengajuan gugatan Tata Usaha Negara, sehingga Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara harus menyatakan tidak dapat menerima perkara ini (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 111/G/2015/PTUN.BDG, tanggal 19 Januari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI :

### **DALAM PENUNDAAN :**

Halaman 28 dari 40 halaman. Putusan Nomor 529/K/TUN/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Permohonan Para Penggugat untuk menunda pelaksanaan objek sengketa;

## DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi perihal pengajuan gugatan telah melampaui tenggang waktu (daluarsa);

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat;
- Membebaskan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 275.000 (dua ratus tujuh puluh lima 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 114/B/2016/PT.TUN.JKT, tanggal 15 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 12 Juli 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Juli 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 111/G/2015/PTUN-BDG Jo No. 114/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 Bandung tersebut pada tanggal 04 Agustus 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 08 Agustus 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 23 Agustus 2016 sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) sesuai dengan Surat Keterangan tidak/belum mengajukan Kontra Memori Kasasi Nomor 111/G/2015/PTUN-BDG;

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;

Halaman 29 dari 40 halaman. Putusan Nomor 529/K/TUN/2016



### ALASAN KASASI

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

1. Bahwa, *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya :

a. Halaman 9 alinea 2 baris 7 s/d baris terakhir dari atas disebutkan :

Menimbang bahwa, .... Dan seterusnya ..... Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat “Tidak ada hal hal baru” yang dapat melemahkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang di mohonkan Banding tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan sependapat dengan Pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan tata Usaha Negara Bandung yang mengabulkan Eksepsi Tergugat II perihal Pengajuan Gugatan telah melampaui tenggang waktu / daluarsa dan menolak Gugatan Para Penggugat;

b. Kemudian halaman 9 alinea 3 baris pertama s/d 5 dari atas disebutkan :

Menimbang bahwa, berdasar pertimbangan tersebut diatas pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha negara Bandung Nomor ..... dan seterusnya .... diambil oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai pertimbangan hukumnya dalam memutus sengketa di tingkat Banding, .... Dan seterusnya .....

Kemudian, adapun Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung hal 69 baris ke 7 dari atas) di sebutkan antara lain sbb :

“..... maka Majelis memperoleh fakta bahwa : senyatanya Para Penggugat telah mengetahui adanya pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik / SHM **Pengganti yang hilang** No. 15 / Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor dari **Haryono** kepada **Steven Widjaja** (Tergugat II Intervensi) sejak tanggal 22 April 2015 tersebut karena dalam surat Permohonan Pembatalan tersebut Para Penggugat **telah mengetahui bahwa telah terjadi Pencatatan Peralihan** hak oleh Tergugat ke atas nama **Steven Widjaja** (Tergugat II Intervensi) sehingga **kemudian** pada tanggal **22 April 2015 tersebut telah mengajukan permohonan pembatalan sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti yang hilang** no. 15 / Desa Sentul / 1976 / atas nama **Haryono** dan atau **Steven Widjaja**;

Bahwa, *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya butir 1 huruf a dan b yang demikian tersebut telah menerapkan pertimbangan hukum yang keliru, tidak objektif dan tidak adil dengan mengesampingkan begitu saja keberatan keberatan yang diajukan Para Pembanding terhadap fakta fakta dan bukti



bukti diantaranya Bukti (PP – 2 D) tentang bukti Permohonan Pembatalan *SHM Pengganti yang hilang* No 15/ Desa Sentul 1976 tertanggal 22 April 2015, yang diajukan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Para Penggugat semula, sebab :

a. Bahwa, bukti (PP – 2 D), adalah Permohonan tentang *SHM Pengganti yang hilang* No 15/ Desa Sentul 1976 tertanggal 22 April 2015 dari semula tercatat atas nama **Haryono**, ke atas nama **Nuri Widayati Puspitasari** berikut Para Penggugat, dan :

- Bukan permohonan tentang pembatalan *SHM Pengganti yang hilang* tercatat atas **Haryono**, atau juga :
- Bukan Permohonan tentang *SHM Pengganti yang hilang* tercatat semula dari atas nama Haryono ke atas nama Steven Widjaja, atau juga :
- Bukan Permohonan tentang *SHM Pengganti Blangko* tercatat atas nama Steven Widjaja;

Walaupun Surat Permohonan tertanggal 22 April 2015, perihalnya di tulis dengan judul : “Pembatalan Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti yang hilang No. 15/ Desa Setul/1976” sebagaimana bukti (PP – 2 D) tersebut;

b. Bahwa, dalam alat Bukti (PP – 2 D) tersebut, redaksi kalimat yang di tulis telah sangat jelas, yaitu : SHM Pengganti yang **“Hilang”**, (bukan SHM Pengganti **Blangko**), suku kata **“Hilang”** disini menegaskan Nuri Widayati Puspitasari sebagai pihak yang menyatakan **“hilang”** atas SHM Nomor tersebut yang tercatat atas nama Haryono, artinya asli Buku SHM Nomor tersebut benar benar **“Hilang”** atau tidak ADA dan BERADA dalam kekuasaan Nuri Widayati Puspitasari;

c. Bahwa, dengan adanya fakta **“Hilang”** atas asli buku SHM No 15/ Desa Sentul 1976 tercatat atas nama Haryono tersebut maka kemudian di ajukan permohonan penerbitan *SHM Pengganti yang “Hilang”* untuk di catat dari semula tercatat atas nama **Haryono** ke atas nama **Nuri Widayati Puspitasari** berikut ke atas nama Para Penggugat berdasar Waris – sebagaimana Bukti PP – 2D tersebut;

d. Bahwa, dengan demikian dari alat Bukti (PP -2 D) tersebut, BELUM DI KETAHUI TELAH TERBIT SHM Pengganti **Blangko** tercatat atas nama Steven Widjaja, oleh karena itu dalam alat Bukti (PP-2D) tersebut Tidak di ketemukan satupun redaksi kalimat yang menyatakan tentang telah : **“di catatnya Peralihan** Tanah Milik Sertipikat Hak Milik / SHM PENGANTI NO : 15, Desa : Sentul, Kec : Citeureup, Kabupaten Bogor – Propinsi Jawa Barat, D1208, tanggal Peralihan 21-03-2012, Tanggal Penerbitan 05-06-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, seluas : 14. 000 M<sup>2</sup> (Empat belas ribu meter persegi), dari semula tercatat atas nama **HARYONO** beralih ke atas nama **STEVEN WIDJAJA**”;

- e. Bahwa, sehingga dengan demikian alat Bukti (PP -2 D) tentang permohonan SHM Pengganti yang hilang No 15/ Desa Sentul 1976 tertanggal 22 April 2015 tersebut, **bukan** sebagai awal pertama diketahuinya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara – cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang telah **di catatnya Peralihan** Tanah Milik Sertipikat Hak Milik / SHM PENGANTI NO : 15, Desa : Sentul, Kec : Citeureup, Kabupaten Bogor – Propinsi Jawa Barat, D1208, tanggal Peralihan 21-03-2012, Tanggal Penerbitan 05-06-2016, seluas : 14. 000 M<sup>2</sup> (Empat belas ribu meter persegi), **dari** semula tercatat atas nama **HARYONO** beralih ke atas nama **STEVEN WIDJAJA**”;
- f. Bahwa, akan tetapi Bukti (PP-2D) tersebut ternyata telah di pertimbangan sebagai Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung mengabulkan Eksepsi Tergugat II perihal Pengajuan Gugatan telah melampaui tenggang waktu / daluarsa dan menolak Gugatan Para Penggugat, dan kemudian juga di terima begitu saja oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk memutus perkara Banding, oleh karena itu dengan ini di sampaikan Permohonan kepada Yth. Ketua Mahkamah Agung RI melalui Yth. Ketua / Majelis hakim Agung yang memeriksa perkara a quo berkenan mengesampingkan dan menolak pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung jo Pertimbangan hukum dan Putusan pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang demikian tersebut;
2. Bahwa, perlu kiranya Pemohon Kasasi dalam kesempatan ini menyampaikan adanya perbedaan mendasar antara SHM Pengganti yang hilang dan SHM Pengganti Blangko yaitu sbb :
- a. SHM Pengganti yang **”Hilang”** – menegaskan bahwa Asli Buku SHM Nomor tersebut yang di mohon adalah benar benar **”Hilang”** dan Nuri Widayati Puspitasari sebagai Pihak yang menyatakan **”Hilang”** atau yang meng-Hilang-kan Asli Buku SHM Nomor tersebut, kemudian di ajukan permohonan SHM Pengganti yang **hilang** agar dapat di terbitkan SHM Pengganti yang **hilang** atas nama Nuri Widayati Puspitasari berikut Penggugat oleh Tergugat / BPN, sedangkan :
- b. SHM Pengganti **”Blangko”** – menegaskan bahwa Asli Buku SHM yang di mohon adalah benar benar **ADA** namun keadaannya **RUSAK** dan **TIDAK HILANG**, dan Steven Widjaja sebagai Pihak yang menyatakan **”RUSAK”**,

Halaman 32 dari 40 halaman. Putusan Nomor 529/K/TUN/2016



karena buku asli SHM NO 15/Desa Sentul/1976 tersebut di peroleh melalui transaksi jual beli antara Haryono sebagai Penjual dan Steven Widjaja sebagai Pembeli, setelah asli Buku SHM Nomor tersebut ADA dan BERADA dalam kekuasaan Steven Widjaya, kemudian oleh Steven Widjaja di ajukan permohonan SHM Pengganti "**Blangko**" agar dapat di terbitkan SHM Pengganti "**Blangko**" atas nama Steven Widjaja oleh Tergugat / BPN, kemudian terbit SHM Pengganti "**Blangko**" tercatat atas nama **Steven Widjaja**;

Sehingga dengan demikian dari uraian tersebut diketahui sangat jelas bahwa tanggal 24 April 2015 – vide Bukti PP 2 D, bukan awal pertama di ketahui adanya SHM Pengganti "**Blangko**" tercatat atas nama Steven Widjaja, juga bukan untuk membatalkan SHM Pengganti yang hilang tercatat atas nama Haryono, juga bukan untuk membatalkan SHM Pengganti yang hilang semula tercatat atas nama Haryono ke atas nama Steven Widjaja, melainkan awal pertama di ajukan Permohonan SHM Pengganti yang "**Hilang**", agar nama Nuri Widayati Puspitasari berikut Para Penggugat di catat dalam SHM Nomor tersebut oleh Tergugat / BPN;

Dan juga perlu ditegaskan bahwa hingga saat di ajukan Memori Kasasi ini TIDAK PERNAH ADA SHM PENGANTI YANG HILANG atas nama HARYONO, yang ada adalah SHM PENGANTI **BLANGKO** tercatat atas nama STEVEN WIDJAJA, itupun setelah asli Buku SHM No. 15/Desa Sentul/Tahun 1976 tersebut **ADA** dan **BERADA** dalam kekuasaan STEVEN WIDJAJA, yang diperoleh setelah ada transaksi jual beli antara Haryono selaku Penjual dan Steven Widjaja selaku Pembeli;

3. Bahwa, *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya butir 1 huruf a dan b yang demikian tersebut juga telah menerapkan pertimbangan hukum yang keliru, tidak objektif dan tidak adil dengan mengesampingkan begitu saja keberatan keberatan yang diajukan Para Pembanding terhadap fakta fakta dan bukti bukti diantaranya Bukti (PP – 2 E tentang bukti Permohonan Mediasi No. 18/KHP-P/IV/2015) tertanggal 19 Juni 2015.

sebab :

- a. Bahwa, berawal dari alat bukti permohonan mediasi tertanggal 19 Juni 2015 tersebut, kemudian dapat di ketahui dan di perhatikan adanya CATATAN PERALIHAN HAK ATAS **SHM NOMOR TERSEBUT BERDASAR AKTA PPAT – YAITU AKTA JUAL BELI**, (tertera dalam CATATAN ASLI BUKU BLOKIR SHM NOMOR TERSEBUT, dan buku blokir tersebut milik Tergugat /BPN, yang pada saat itu diperlihatkan





kepada Para Penggugat oleh bagian penyelesaian Sengketa), sedangkan **CATATAN PERALIHAN HAK ATAS SHM PENGGANTI NOMOR TERSEBUT BERDASAR AKTA PPAT – YAITU AKTA JUAL BELI**, tertera dalam ASLI WARKAH dan ASLI BUKU TANAH SHM NOMOR TERSEBUT, asli warkah dan asli buku tanah tersebut juga milik Tergugat / BPN, yang pada saat itu diperlihatkan kepada Para Penggugat dalam sidang tanggal 15 September 2015 dengan acara perbaikan Surat Gugat tanggal 24 Agustus 2015, sehingga dengan demikian di ketahui adanya **mutasi** SHM Nomor 15/ Desa Sentul/1976 tersebut tercatat dari atas nama Haryono ke atas nama Steven Widjaja adalah pada saat diajukan Mediasi tanggal 18 Juni 2015, sedangkan diketahui adanya SHM Pengganti Blangko (bukan SHM Pengganti yang hilang) pada saat sidang di PTUN Bandung tanggal 15 september 2015, sehingga dengan demikian diketahuinya kepentingan yang merugikan Para Penggugat **bukan ketika adanya Surat tanggal 22 April 2015** – vide bukti (PP – 2D) melainkan tanggal 18 Juni 2015 – vide Bukti (PP – 2E) pada saat diajukan Mediasi;

b. Bahwa, adapun perbedaan yang sangat mendasar antara :

- **CATATAN PERALIHAN HAK ATAS SHM NOMOR TERSEBUT BERDASAR AKTA PPAT – YAITU AKTA JUAL BELI**, dan :
- **CATATAN PERALIHAN HAK ATAS SHM PENGGANTI NOMOR TERSEBUT BERDASAR AKTA PPAT – YAITU AKTA JUAL BELI**, adalah sbb :
- **CATATAN PERALIHAN HAK ATAS SHM NOMOR TERSEBUT BERDASAR AKTA PPAT – YAITU AKTA JUAL BELI**, membuktikan bahwa **ASLI** Buku SHM Nomor tersebut ternyata **ADA** dan **BERADA** dalam kekuasaan Haryono, kemudian asli buku SHM tersebut di transaksikan di hadapan PPAT antara Haryono selaku Penjual dan Steven Widjaja selaku pembeli, artinya asli Buku SHM Nomor tersebut **ADA** dan **BUKAN HILANG**, sehingga pada saat transaksi di hadapan PPAT antara Haryono dan Steven Widjaja tersebut **BELUM ADA** dan **BELUM TERBIT** buku SHM Pengganti **"Blangko"**, dan setelah ada transaksi antara Haryono dan Steven tersebut kemudian terbit **SHM Pengganti Blangko** (bukan **SHM Pengganti yang hilang** – vide Bukti PP 2D tersebut), karena asli Buku SHM Nomor tersebut ternyata **ADA** namun **RUSAK** dan bukan **HILANG**, sehingga terbit **SHM Pengganti blangko**, di sini menegaskan Steven sebagai Pihak yang mengajukan SHM Pengganti yang rusak karena Asli buku SHM Nomor tersebut



rusak – SHM Pengganti Blangko di perlihatkan dalam acara sidang perbaikan, sedangkan :

- CATATAN PERALIHAN HAK ATAS **SHM PENGANTI NOMOR TERSEBUT BERDASAR AKTA PPAT – YAITU AKTA JUAL BELI**, membuktikan bahwa asli Buku SHM No. 15 / Desa Sentul / 1976 tersebut sudah **PINDAH, BER-ALIH** dan **TERCATAT** atas nama Steven Widjaja dan juga asli Buku SHM Nomor tersebut **ADA** dan **BERADA** dalam kekuasaan Steven Widjaja, dan kemudian oleh Steven Widjaja di ajukan permohonan Ganti blangko, maka kemudian terbit SHM Pengganti Balngko (bukan SHM Pengganti yang hilang), dan SHM Pengganti blangko yang di sebabkan karena rusak tersebut di perlihatkan dalam acara Sidang perbaikan;
- Bahwa, dari uraian adanya perbedaan tersebut maka terbukti lebih jelas lagi diketahui bahwa pada tanggal 24 April 2015 – vide Bukti (PP - 2D) **belum** di ketahui telah terbit SHM Pengganti Blangko tercatat atas nama Steven Widjaja (bukan *SHM Pengganti yang hilang* – sebagaimana Bukti PP – 2D - sebab ternyata asli Buku SHM Nomor tersebut **ada** dan **berada** dalam kekuasaan Haryono), dan di ketahui telah terbit SHM Pengganti Blangko tercatat atas nama Steven Widjaja pada saat acara sidang Perbaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara bandung, sehingga oleh karena itu dalam alat Bukti (PP-2D) tersebut Tidak satupun redaksi kalimat yang dapat di temukan yang menyatakan tentang telah : **“di catatnya Peralihan** Tanah Milik Sertipikat Hak Milik / SHM PENGANTI NO : 15, Desa : Sentul, Kec : Citeureup, Kabupaten Bogor – Propinsi Jawa Barat, D1208, tanggal Peralihan 21-03-2012, Tanggal Penerbitan 05-06-2016, seluas : 14. 000 M<sup>2</sup> (Empat belas ribu meter persegi), dari semula tercatat atas nama **HARYONO** beralih ke atas nama **STEVEN WIDJAJA”**;
- 4. Bahwa, *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya butir 1 huruf a dan b yang demikian tersebut lagi lagi juga telah menerapkan pertimbangan hukum yang keliru, tidak objektif dan tidak adil dengan mengesampingkan begitu saja fakta fakta dan hubungan alat bukti yang satu dengan alat bukti lainnya diantaranya, antara :
  - a. Bukti (T- 2 yaitu : tentang fotocopy SHM No. 15 Desa Sentul, *dimatikan karena penggantian lama menjadi blangko baru SHM No. 15 Desa Sentul*, Surat Ukur No. 210/Sentul/2012, Luas 14000 M2, terbit tanggal 05 Juni 2012, terdaftar atas nama **Steven Widjaja** – fotocopy *sesuai dengan*



*asli*);

- b. Bukti (T.II Intv – 4 yaitu tentang fotocopy **SHM 15 Desa Sentul**, Kec. Babakan Madang (dh Citeureup), Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat, atas nama **Steven Widjaja** – fotocopy *sesuai dengan asli*);
- c. Bukti (PP – 2 D yaitu tentang Permohonan Pembatalan **SHM Pengganti yang hilang No 15/ Desa Sentul 1976** tertanggal 22 April 2015 tersebut, yang merupakan sebagai bentuk penegasan **"Hilang"** atas Buku SHM No 15/ Desa Sentul 1976 tercatat atas nama Haryono yang **telah di jual / di alihkan oleh Haryono kepada Nuri Widayati Puspitasari**, yang kemudian di ajukan Permohonan Penerbitan SHM Pengganti yang **"hilang"**, dan :
- d. Bukti (PP - 2E yaitu tentang bukti Permohonan Mediasi No. 18/KHP-P/IV/2015);

Sebab :

- a. Bahwa, dari Bukti (T- 2) yang di ajukan BPN /Tergugat di hubungkan dengan Bukti (T.II Intv – 4) yang diajukan Tergugat Intervensi / Steven Wijaja, maka telah terbukti dengan sangat jelas bahwa **ASLI** buku SHM NO 15 Desa Sentul **dimatikan** karena **penggantian lama menjadi blangko baru** SHM No. 15 Desa Sentul, Surat Ukur No. 210/Sentul/2012, Luas 14000 M2, terbit tanggal 05 Juni 2012, terdaftar atas nama **Steven Widjaja** – fotocopy *sesuai dengan asli*, artinya bahwa benar asli buku SHM Nomor tersebut **ADA** dan **BERADA** dalam kekuasaan Haryono, kemudian di serahkan kepada Steven Widjaja melalui transaksi jual beli dihadapan PPAT, antara Haryono selaku Penjual dan Steven Widjaja selaku Pembeli, selanjutnya oleh Steven Widjaja di mohonkan penerbitan SHM Pengganti Blangko karena **RUSAK** dan bukan karena **"Hilang"**, (bukan SHM Pengganti yang hilang – sebagaimana Bukti PP – 2D), karena terbukti Asli Buku SHM Nomor tersebut **TIDAK HILANG**, maka kemudian terbit SHM Pengganti **BLANGKO**, dan **BUKAN** SHM Pengganti yang **"Hilang"** sebagaimana dimaksud oleh bukti (PP – 2D);
- b. Bahwa, kemudian sehubungan dengan :
  - i. Bukti (T- 2) yaitu tentang fotocopy SHM No. 15 Desa Sentul, **dimatikan** karena **penggantian lama menjadi blangko baru** SHM No. 15 Desa Sentul, Surat Ukur No. 210/Sentul/2012, Luas 14000 M2, terbit tanggal 05 Juni 2012, terdaftar atas nama **Steven Widjaja** – fotocopy sesuai dengan asli, di hubungkan dengan :
  - ii. Bukti (T.II Intv – 4) yaitu tentang fotocopy SHM 15 Desa Sentul, Kec.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Babakan Madang (dh Citeureup), Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat, atas nama **Steven Widjaja** – fotocopy **sesuai dengan asli**), di hubungan lagi dengan :

- iii. Bukti (PP -2D yaitu tentang Permohonan Pembatalan SHM Pengganti yang hilang No 15/ Desa Sentul 1976 tertanggal 22 April 2015 tersebut, yang merupakan sebagai penegasan **"Hilang"** atas Buku SHM No 15/ Desa Sentul 1976 tercatat atas nama Haryono yang **telah di jual / di alihkan oleh Haryono kepada Nuri Widayati Puspitasari**, yang kemudian di ajukan Permohonan Penerbitan SHM Pengganti yang **"hilang"** atas nama Nuri Widayati Puspitasari) dan lagi lagi di hubungan lagi dengan :
- iv. Bukti (PP - - 2E yaitu tentang bukti Permohonan Mediasi No. 18/KHP-P/IV/2015),

Maka telah dengan sangat jelas bahwa Bukti (PP-2D) meskipun perihal Permohonan judulnya tentang Pembatalan SHM Pengganti yang hilang No 15/ Desa Sentul 1976 tertanggal 22 April 2015 tersebut, namun adalah bukan bukti untuk mengajukan permohonan pembatalan SHM / SHM Pengganti Blangko tercatat atas nama Steven Widjaja, juga bukan bukti untuk mengajukan permohonan pembatalan SHM / SHM Pengganti yang hilang tercatat atas nama Haryono, juga bukan bukti untuk mengajukan permohonan pembatalan SHM / SHM Pengganti yang hilang tercatat atas nama Haryono ke atas nama Steven Widjaja, melainkan Bukti PP – 2D tersebut – adalah di samping merupakan permohonan untuk menerbitkan SHM Pengganti yang hilang atas nama Nuri Widayati Puspitasari, yang **ASLI BUKU SHM Nomor tersebut hilang** dan atau **tidak ada** di tangan Nuri Widayati Puspitasari, juga bukti PP – 2D bertujuan untuk mengajukan permohonan pembatalan SHM / SHM Pengganti yang hilang tercatat atas nama Haryono, akibat adanya rasa kuatir terbit SHM Pengganti yang **hilang** atas nama Haryono, namun ternyata rasa kuatir tersebut tidak benar, karena terbukti bahwa **ASLI BUKU SHM Nomor tersebut ternyata ADA dan BERADA** dalam kekuasaan Haryono, yang kemudian asli Buku SHM Nomor 15 / Desa Sentul / 1976 tersebut di transaksikan di hadapan PPAT antara Haryono selaku Penjual dan Steven Widjaja selaku Pembeli, dan setelah **ASLI BUKU SHM Nomor tersebut ADA dan BERADA** dalam kekuasaan Steven Widjaja, baru kemudian oleh Steven Widjaja di terbitkan SHM Pengganti Blangko, (bukan SHM Pengganti yang hilang) - sebagaimana Bukti (PP- 2D), sehingga dengan demikian pada tanggal 24 April 2015 – vide

Halaman 37 dari 40 halaman. Putusan Nomor 529/K/TUN/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti (PP -2D) belum di ketahui telah terbit Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara – cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang telah **dicatatnya Peralihan** Tanah Milik Sertipikat Hak Milik / SHM PENGANTI NO : 15, Desa : Sentul, Kec : Citeureup, Kabupaten Bogor – Propinsi Jawa Barat, D1208, tanggal Peralihan 21-03-2012, Tanggal Penerbitan 05-06-2016, seluas : 14. 000 M<sup>2</sup> (Empat belas ribu meter persegi), **dari** semula tercatat atas nama **HARYONO** beralih **ke** atas nama **STEVEN WIDJAJA**”,

5. Bahwa, Para Pemohon Kasasi sangat berkepentingan perlu kiranya untuk menyampaikan kronologi awal mula Asli Buku SHM No. 15 /Desa Sentul/1976 berikut asli AJB No 2 AJB Nomor: 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, **ADA** dan **BERADA** dalam kekuasaan Haryono, yaitu antara lain sebagai berikut : Sdr. Haryono minta kepada Nuri Widayati Puspitasari yang pada saat itu sedang dalam keadaan sakit, bahwa Sdr Haryono yang akan menyelesaikan balik nama SHM SHM Nomor tersebut dari semula tercatat atas nama Haryono ke atas nama Nuri Widayati Puspitasari, dengan alasan biaya balik nama di urus melalui notaris mahal, maka alasan yang disampaikan Haryono tersebut di setuju oleh Nuri Widayati Puspitasari, dan kemudian asli Buku SHM No. 15 /Desa Sentul/1976 berikut asli AJB Nomor: 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dan asli Buku SHM No. 18 /Desa Sentul/1976 berikut asli AJB Nomor: 001/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, di minta Haryono, semula kedua asli buku SHM tersebut akan diserahkan, namun akhirnya asli Buku SHM No. 15 /Desa Sentul/1976 berikut asli AJB Nomor: 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang diserahkan ke Haryono untuk di balik nama atas nama Nuri Widayati Puspitasari, setelah di serahkan asli Buku SHM No. 15 /Desa Sentul/1976 berikut asli AJB Nomor: 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, tidak ada kabar beritanya, sementara itu Nuri Widayati Puspitasari terus menerus dalam Keadaan sakit parah dan akhirnya meninggal dunia, pada saat meninggal dunia tersebut Rida Rinuadi dan Utari Ummy Hayati / Para Penggugat masih kecil belum punya pengalaman dan belum mengerti tentang beberapa dokumen dokumen yang di tinggalkan Ibunya termasuk dokumen SHM SHM tersebut, dan kemudian mulai di selesaikan satu demi satu termasuk yang saat ini sedang di perjuangkan - (SHM No. 15 /Desa Sentul/1976 berikut asli AJB Nomor: 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dan SHM No. 18 /Desa Sentul/1976 berikut asli AJB Nomor: 001/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, tercatat atas nama Haryono, kedua SHM tersebut di jual oleh Haryono Kepada Nuri Widayati Puspitasari,

Halaman 38 dari 40 halaman. Putusan Nomor 529/K/TUN/2016





kemudian untuk SHM No. 18 /Desa Sentul/1976 berikut asli AJB Nomor: 001/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, sudah dibalik nama atas nama Nuri Widayati Puspitasari berikut Rida Rinuadi dan Utari Ummi Hayati – vide Bukti PP -3, PP -4, PP -7, PP -9, PP -10, PP -12);

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

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

Bahwa Penggugat telah mengetahui dan dirugikan kepentingannya atas terbitnya keputusan tata usaha negara objek sengketa sejak 22 April 2015 sedangkan gugatan diajukan dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 24 Agustus 2015, dengan demikian gugatan diajukan telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, lagi pula alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Para Pemohon Kasasi: 1. **RIDA RINUADI, S.T.**, 2. **UTARI UMMI HAYATI**, 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. RIDA RINUADI, ST, 2. UTARI UMMI HAYATI**, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam kasasi sebesar Rp500.000,00 ( lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 22 Desember 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum, Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. 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 Kusman, S.IP., S.H., M.Hum, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Is Sudaryono, S.H., M.H

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

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman, S.IP., S.H., M.Hum

### Biaya-biaya

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, SH

NIP : 19540924 198403 1 001

Halaman 40 dari 40 halaman. Putusan Nomor 529/K/TUN/2016

#### 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)