



PUTUSAN

Nomor 429 K/TUN/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 Ny. Dra. A.J. MANGKUWINOTO, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pulo Nangka Timur 1 B/8 RT.09/08, Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;
- 2 AFRIDA, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Dr. Semeru Blok 62 No.8 RT.003/002, Kelurahan Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;
- 3 Hj. ZUBAIDAR NORMAN, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Cendana No. 1 Kampus IPB RT.07/05, Desa Babakan, Kecamatan Dramaga, Kabupaten Bogor;
- 4 ASNANIAR ARMIN, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma Raya No. 73 RT.004/009, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;
- 5 Ir. ZULDIN ARMIN, MBA, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pangkalan Raya Blok 1 No. 15 RT 05/02, Kelurahan Bangkar Jati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;
- 6 CHAIRUL ARMIN, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Menteng Blok 49 No. 16 RT 002/002, Kelurahan Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;
- 7 NURLELA ARMIN, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pangkalan Raya Blok 1 No. 15 RT 05/02, Kelurahan Bantar Jati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;

Kesemuanya merupakan ahli waris dari ARMIN BIN RAHIB, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

Abdul Gafar Rehalat, SH.,
Yanyan Endian, SH. MH.,
Firman Wijaya, SH., SH.,
Muhamad Jufri, SH.,

Hal. 1 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



Kesemuanya Para Advokat dan Konsultan Hukum serta Para Advokat Magang pada Kantor Hukum AGR-YE & PARTNERS, yang berkedudukan hukum (*domicile*) di Jalan Tanjung II Blok O-8 No.21, Kelurahan Kedung Waringin, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Agustus 2012 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Tebanding ;

m e l a w a n :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 41 Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Hendi Kurniadi, SH. Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Bogor;
2. Ate Sarah, SH. Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bogor;
3. Mulyo Santoso, SH. Jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan, Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor;
4. Loethfi Jakin, SH. Jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor;

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Bogor, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 41 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 838/600-32.71/VIII/2012, tanggal 27 Agustus 2012 ;

2. WANDI SENJAYA, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Dagang, Tempat tinggal di Jalan Lebak Pasar No. 62, RT.001/007, Kelurahan Babakan Pasar, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Rusmin Widjaja, SH.,
2. Wahyu Mulyana, SH.,
3. Vivi, SH.,
4. Tri Widyastuti, SH.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Advokat, pada “Kantor Hukum Rusmin Widjaja dan Rekan” beralamat di Jl. Siliwangi No.152, Bogor, berdasar-kan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2012 ;

3. RISMA MANULANG, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil Tempat tinggal di Jalan Jure Nomor 22 Rt.05/07, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara,

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat dan Tergugat II, III Intervensi/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi sebagai Tergugat dan Tergugat II dan III Intervensi dimuka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

OBJEK SENGKETA :

Yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini antara lain sebagai berikut :

- 1 Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 161/TNB/2001 tanggal 27 Maret 2001, luas 606 M2 (enam ratus enam meter persegi), atas nama Wandu Senjaya;
- 2 Sertipikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 160/TNB/2001 tanggal 27 Maret 2001, luas 503 M2 (lima ratus tiga meter persegi), atas nama Risma Manullang;
- 3 Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 07/Tanah Baru/2003 tanggal 4 Juni 2009, luas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi), atas nama Wandu Senjaya;
- 4 Sertipikat Hak Milik No. 2021/Tanah Baru tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 05/Tanah Baru/2007 tanggal 4 Juni 2009, luas 682 M2 (enam ratus delapan puluh dua meter persegi), atas nama Rohati binti Suta;

Bahwa adapun alasan surat gugatan ini akan dijelaskan sebagai berikut :

Bahwa Para Penggugat adalah sebagai Para Ahli Waris dari Armin Bin Rahib yang ditetapkan sesuai Penetapan Fatwa Waris Nomor 153/1984 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Bogor, bahwa semasa hidupnya dari Armin Bin Rahib memiliki hak milik adat seluas 3.000,- M2 (tiga ribu meter persegi) sesuai dengan Nomor Letter C 1087 Persil No. 99 Klas S. III yang terletak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

Hal. 3 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah Arjaman;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Barat : Tanah Ny Marsinah;

Bahwa almarhum Armin bin Rahib memperoleh tanah tersebut hasil membeli dari Darma bin Atmaja pada tanggal 4 Agustus 1980 sebagaimana Kutipan Buku C Desa Nomor 186/1295 Persil No. 99 Klas S. III luas 3000 meter persegi terletak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;

Bahwa tanah peninggalan dari Almarhum Armin Bin Rahib hingga saat ini belum pernah dialihkan hak kepada siapapun dengan cara apapun juga dan dikuasai oleh Para Penggugat sebagai seorang warganegara yang baik hak dan kewajiban dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan selalu Para Penggugat penuhi;

Bahwa, guna meningkatkan hak kepemilikan atas tanah kepemilikan secara adat dari Almarhum Armin Bin Rahib, Para Ahli Warisnya dalam hal ini Para Penggugat mengajukan permohonan hak kepada Tergugat pada tanggal 3 Januari 2011, sesuai Tanda Terima dokumen Nomor Berkas Permohonan 34/2011;

Bahwa ketika dilaksanakan pengukuran dari petugas ukur dan dibuatkan Berita Acara Nomor : 06/BA/SPPT/II/2011 tanggal 1 Februari 2011 tentang Pengukuran. Setelah membaca Berita Acara tersebut, Para Penggugat sangat terkejut ternyata diatas tanah terkait objek sengketa muncul telah ada Sertipikat Hak Milik, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 161/TNB/2001 tanggal 27 Maret 2001, luas 606 M2 (enam ratus enam meter persegi), atas nama Wandu Senjaya; Sertipikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 160/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001 luas 503 M2 (lima ratus tiga meter persegi), atas nama Risma Manulang; Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 07/Tanah Baru/2003 tanggal 4 Juni 2009 luas 700 M2 (tujuh ratus meter persegi), atas nama Wandu Senjaya; dan Sertipikat Hak Milik No. 2021/Tanah Baru tanggal 18 Maret 2001, Surat Ukur No. 05/Tanah Baru/2007 tanggal 4 Juni 2009 luas 4682 M2 (enam ratus delapan puluh dua meter persegi), atas nama Rohati binti Suta;

Bahwa apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara kewajiban Para Penggugat dalam mengajukan gugatan harus 90 (sembilan puluh) hari masih dapat dipenuhi karena obyek sengketa *a quo* baru diketahui pada tanggal 1 Februari 2011;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Surat Keputusan objek sengketa *a quo* sudah memenuhi unsur-unsur Pengertian dari 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;

Mengenai kepentingan dan hubungan hukum dengan Para Penggugat, bahwa keberadaan ke-empat objek sengketa tersebut terbit diatas tanah hak milik adat Para Penggugat yang sedang diajukan permohonan hak miliknya kepada Tergugat ketika itu dalam tahapan Berita Acara Pengukuran, maka saat itu diketahui muncul objek sengketa tersebut sehingga menghambat peningkatan hak milik yang diajukan oleh Para Penggugat sehingga dalam hal ini tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* tidak menempuh tata cara hukum yang baik, karena mana Para Penggugat pun sangat dirugikan, oleh sebab itu berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu mohon kiranya surat gugatan Penggugat sangat berkepentingan dalam mengajukan gugatan ini;

Bahwa apabila mempelajari dari ke-empat objek sengketa itu terbit berada diatas tanah milik Para Penggugat, serta menemukan alasan-alasan hukum yang akan diuraikan dibawah ini:

- 1 Bahwa fisik tanah Para Penggugat masih kosong dan dikuasai oleh Para Penggugat;
- 2 Bahwa ketika Tergugat melakukan pengukuran oleh Petugas diterbitkan satu hari setelah melaksanakan pengukuran, akan tetapi apabila diamati secara saksama kapan dan dimana Tergugat itu melaksanakan tugas ukurnya. Karena yang ada di lokasi tanah tersebut hanyalah Para Penggugat dan oleh Para Penggugat sudah lama di pasang berupa “PLANG TANAH INI MILIK AHLI WARIS dari Armin Bin Rahib“;
- 3 Dengan demikian data yuridis maupun data fisik sebagai pendukung terbitnya ke-empat objek sengketa *a quo* sudah tidak dicermati oleh pihak Tergugat sehingga patut dan beralasan Tergugat sudah melakukan langkah-langkah yang ceroboh sehingga dikwalifikasikan sudah melanggar Azas Kecermatan dalam salah satu Azas Yang ada pada Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- 4 Bahwa perbuatan Tergugat juga dalam mengeluarkan ke-empat objek sengketa *a quo* sudah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Hal. 5 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



Hal demikian, juga tampak dengan jelas dan sangat meyakinkan bahwa penerbitan Sertipikat objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c dan d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya Kepala Kantor Pertanahan berhak menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, apabila salah satu syarat pendaftaran peralihan hak tidak terpenuhi, sehingga Sertipikat (objek sengketa) mengandung cacat hukum dan sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang No. 9/2004 harus dinyatakan batal atau tidak sah;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:
 - 1 Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 161/TNB/2001 tanggal 27 Maret 2001 luas 606 M2 (Enam ratus enam meter persegi), atas nama Wandu Senjaya;
 - 2 Sertipikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 160/TNB/2001 tanggal 27 Maret 2001, luas 503 M2 (Lima ratus tiga meter persegi), atas nama Risma Manullang;
 - 3 Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 07/Tanah Baru/2003 tanggal 4 Juni 2009, luas 700 M2 (Tujuh ratus meter persegi), atas nama Wandu Senjaya;
 - 4 Sertipikat Hak Milik No. 2021/Tanah Baru tanggal 18 Maret 2001, Surat Ukur No. 05/Tanah Baru/2007 tanggal 4 Juni 2009, luas 682 M2 (Enam ratus delapan puluh dua meter persegi), atas nama Rohati binti Suta;
- 3 Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret dan mencabut dari daftar buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bogor, berupa:
 - 1 Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 161/TNB/2001 tanggal 27 Maret 2001, luas 606 M2 (Enam ratus enam meter persegi), atas nama Wandu Senjaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Sertipikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 160/TNB/2001 tanggal 27 Maret 2001 luas 503 M2 (Lima ratus tiga meter persegi), atas nama Risma Manulang;
- 3 Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 07/Tanah Baru/2003 tanggal 4 Juni 2009, luas 700 M2 (Tujuh ratus meter persegi), atas nama Wandu Senjaya;
- 4 Sertipikat Hak Milik No. 2021/Tanah Baru tanggal 18 Maret 2001, Surat Ukur No. 05/Tanah Baru/2007 tanggal 4 Juni 2009, luas 682 M2 (Enam ratus delapan puluh dua meter persegi), atas nama Rohati binti Suta;

4 Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera memproses permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik Para Penggugat;

5 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi telah mengajukan eksepsi tertanggal 24 Mei 2011 yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat :

Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat dengan alasan:

Gugatan Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);

1) Bahwa dalam surat gugatannya halaman 4 (empat) Penggugat mendalilkan pengajuan gugatan dalam perkara ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dengan alasan Penggugat baru mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru, Sertipikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru, Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru, dan Sertipikat Hak Milik No. 2021 Tanah Baru pada tanggal 1 Februari 2011;

Bahwa dalil gugatan tersebut sangat subjektif, sedangkan fakta yang telah disampaikan oleh Tergugat pada persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 4 Mei 2011 dalam acara perbaikan surat gugatan, Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru dan Sertipikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 14 Mei 2001, sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru dan Sertipikat Hak Milik No. 2021/Tanah Baru diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 18 Maret 2010, yang berarti

Hal. 7 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



pengajuan gugatan dari Penggugat pada tanggal 15 April 2011 telah melewati waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Eksepsi Tergugat II Intervensi :

- 1 Bahwa pembantah membantah dengan tegas apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya pada poin 1 yang mengatakan bahwa memiliki hak milik adat sesuai dengan nomor letter C 1087 persil No 99 Klas S yang dikatakan bahwa Amir bin Rahib memperoleh tanah tersebut hasil membeli dari Darma bin Atmadja dengan kutipan buku C desa nomor 186 / 1295 persil No 99 kelas S;
 - Bahwa yang sebenarnya adalah objek tanah yang berasal dari letter C No.1295 P.99 yang dimaksud adalah persil yang belum pernah berubah sebagaimana disampaikan Para Penggugat telah berubah menjadi letter C. 1087 P No. 99 klas S karena pada saat saya membeli objek tanah tersebut bukan berasal dari tanah milik adat melainkan dari Hak Milik Sertipikat No 422 atas nama pemegang hak Ibu Rohati Bin Suta;
- 2 Bahwa terbitnya Sertipikat hak milik No 422 sepanjang pengetahuan saya tidak ada permasalahan atau pun bantahan dari Para Penggugat dimana prosedur permohonan sertipikat No. 422 telah memenuhi segala ketentuan tentang pendaftaran tanah;
- 3 Bahwa apa yang menjadi dalil Penggugat yang menyatakan bahwa yang menjadi objek perkara setipikat Hak Milik No. 665 dan Sertipikat Hak Milik No. 2020 tidaklah mendasar karena terbitnya sertipikat atas nama saya bukanlah asal persil melainkan asal hak pemisahan/pemecahan dari Sertipikat No. 422 berdasarkan penunjuk Akta Jual Beli No. 292/99 yang dibuat oleh Notaris Dwi Swandiani dan Akta Jual Beli No. 273/2001 yang dibuat oleh Notaris Agus Heryanto;
- 4 Bahwa apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya pada poin 8.1 mengatakan fisik dikuasai Penggugat adalah tidak benar. Bahwa yang sebenarnya adalah semenjak saya membeli tanah tersebut



sayalah yang menguasai dan tidak ada pihak manapun yang berkeberatan;

- 5 Bahwa pernyataan Penggugat pada poin 8.2 mengatakan "Ketika Tergugat (Badan Pertanahan Nasional) melakukan pengukuran apabila diamati secara saksama kapan dan dimana petugas melaksanakan tugas ukurnya";

Alasan tersebut menurut saya sangat tidak tepat karena berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 422 Petugas dari Badan Pertanahan Nasional telah melakukan pengukuran pada 25-04-1998 dengan No. 27/TNB/1998 dan begitu juga halnya pada saat saya membeli tanah tersebut, petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan tugasnya yaitu pada tanggal 27-03-2001 dengan No. 161/TNB/2001 untuk sertipikat No.665 dan pada tanggal 04-06-2009 dengan No. 7/TNB/2003 untuk sertipikat No. 2020. Jadi menurut saya sangatlah mengada-ada alasan Para Penggugat tersebut;

- 6 Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatannya menurut saya adalah salah alamat, karena apabila ada perbuatan yang salah dan tidak benar dalam proses terbitnya Sertipikat No. 422 (Sertipikat Induk) dan sertipikat saya No. 665 dan Sertipikat No. 2020, maka hal itu harus Penggugat buktikan dalam proses Peradilan Perdata bukan dalam Peradilan Tata Usaha Negara, karena Badan Pertanahan Nasional dalam hal menerbitkan Sertipikat dimaksud sudah sesuai dengan Peraturan Perundang Undangan tentang pendaftaran tanah yaitu PP No. 24 tahun 1997;

Bahwa saya selaku pembeli yang beritikad baik dalam hal ini telah memenuhi ketentuan perundang undangan yang berlaku dalam hal melakukan Jual beli tanah maka saya wajib dilindungi oleh Undang-Undang;

Eksepsi Tergugat III Intervensi :

- 1 Bahwa pembantah membantah dengan tegas apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya pada poin 1 yang menyatakan bahwa memiliki hak milik adat sesuai dengan nomor letter C 1087 persil No. 99 Klas S yang dikatakan bahwa Amir bin Rahib memperoleh tanah tersebut hasil membeli dari Darma bin Atmaja dengan kutipan buku C Desa nomor 186/1295 persil No. 99 Kelas S;

Hal. 9 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



- Bahwa yang sebenarnya adalah objek tanah yang berasal dan letter C No. 1295 P.99 yang dimaksud adalah persil yang belum pernah berubah sebagaimana disampaikan Penggugat telah berubah menjadi letter C 1087 P No. 99 Klas S karena pada saat saya membeli obyek tanah tersebut bukan berasal dari tanah milik adat melainkan dari hak milik sertipikat No. 422 atasnama pemegang hak Ibu Rohati Binti Suta;

- 1 Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 422 sepanjang pengetahuan saya tidak ada permasalahan atau pun bantahan dari Para Penggugat dimana prosedur permohonan Sertipikat No. 422 telah memenuhi segala ketentuan tentang pendaftaran tanah;
- 2 Bahwa apa yang menjadi dalil Penggugat yang menyatakan bahwa yang menjadi objek perkara Sertipikat Hak Milik No. 666 tidaklah mendasar karna terbitnya sertipikat atas nama saya bukanlah asal persil melainkan asal hak pemisahan/pemecahan dari Sertipikat No. 422 berdasarkan penunjuk Akta Jual Beli No. 291/99 yang dibuat oleh Notaris Dwi Swandiani;
- 3 Bahwa apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya pada poin 8.1 mengatakan fisik dikuasai Penggugat adalah tidak benar;

Bahwa yang sebenarnya adalah semenjak saya membeli tanah tersebut sayalah yang menguasai dan tidak ada pihak manapun yang berkeberatan;

- 4 Bahwa pernyataan Penggugat pada poin 8.2 mengatakan "Ketika Tergugat (Badan Pertanahan Nasional) melakukan pengukuran apabila diamati secara saksama kapan dan dimana petugas melaksanakan tugas ukurnya";

Alasan tersebut menurut saya sangat tidak tepat karena berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 422 Petugas dari Badan Pertanahan Nasional telah melakukan pengukuran pada 25-04-1998 dengan No. 27/TNB/1998 dan begitu juga halnya pada saat saya membeli tanah tersebut, petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan tugasnya yaitu pada tanggal 27-03-2001 No. 160/TNB/2001. Jadi menurut saya sangatlah mengada-ada alasan Penggugat tersebut;



- 5 Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatannya menurut saya adalah salah alamat, karena apabila ada perbuatan yang salah dan tidak benar dalam proses terbitnya Sertipikat No. 422 (Sertipikat Induk) dan sertipikat saya No. 666, maka hal itu harus Penggugat buktikan dalam proses Peradilan Perdata bukan dalam Peradilan Tata Usaha Negara, karena Badan Pertanahan Nasional dalam hal menerbitkan Sertipikat dimaksud sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan tentang Pendaftaran Tanah yaitu PP No. 24 Tahun 1997;
- 6 Bahwa saya selaku pembeli yang beritikad baik dalam hal ini telah memenuhi ketentuan perundang Undangan yang berlaku dalam hal melakukan Jual Beli Tanah maka saya wajib dilindungi oleh Undang-Undang

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusannya Nomor 39/G/2011/ PTUN-BDG. tanggal 26 Juli 2011 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :
 - Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru, tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 161/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001, luas 606 M² (enam ratus enam meter persegi), atas nama Wandu Senjaya ;
 - Sertipikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru, tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 160/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001, luas 503 M² (lima ratus tiga meter persegi), atas nama Risma Manullang ;

Hal. 11 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru, tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 07/Tanah Baru/2003, tanggal 04 Juni 2009, luas 700 M² (tujuh ratus meter persegi), atas nama Wandu Senjaya ;
- Sertipikat Hak Milik No. 2021/Tanah Baru, tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 05/Tanah Baru/2007, tanggal 04 Juni 2009, luas 682 M² (enam ratus delapan puluh dua meter persegi), atas nama Rohati binti Suta ;

1 Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret dan mencabut dari buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bogor, berupa :

- Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru, tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 161/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001, luas 606 M² (enam ratus enam meter Persegi), atas nama Wandu Senjaya ;
- Sertipikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru, tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 160/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001, luas 503 M² (lima ratus tiga meter persegi), atas nama Risma Manullang ;
- Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru, tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 07/Tanah Baru/2003, tanggal 04 Juni 2009, luas 700 M² (tujuh ratus meter persegi), atas nama Wandu Senjaya ;
- Sertipikat Hak Milik No. 2021/Tanah Baru, tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 05/Tanah Baru/2007, tanggal 04 Juni 2009, luas 682 M² (enam ratus delapan puluh dua meter persegi), atas nama Rohati binti Suta ;

1 Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera memproses permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat ;

2 Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng



yang diperhitungkan sebesar Rp 356.000,- (tigaratus limapuluh enamribu Rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II, III Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan Nomor 252/B/2011/PT.TUN.JKT. tanggal 28 Mei 2012 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Banding dari Tergugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding dan Tergugat III Intervensi / Pembanding ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, tanggal 26 Juli 2011, Nomor : 39/G/2011/PTUN-BDG., yang dimohonkan banding dan dengan ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat / Terbanding tidak diterima ;
- Menghukum Para Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 250.000,- (duaratus limapuluhribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 01 Agustus 2012 dan diterima pada tanggal 03 Agustus 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Agustus 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Agustus 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 39/G/2011/PTUN-BDG. Jo No.252/B/2011/PT.TUN.JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan mana kemudian dengan disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 10 Agustus 2012 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat dan Tergugat II, III Intervensi yang pada tanggal 13 Agustus 2012 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Para Penggugat diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan

Hal. 13 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



Tata Usaha Negara Bandung masing-masing pada tanggal 27 Agustus 2012 dan tanggal 10 September 2012 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa *judex facti* tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru dan salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam memutus perkara *a quo* ;
- 2 Bahwa pertimbangan hukum *judex facti* tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Dalam Eksepsi *in casu* Eksepsi Kompetensi Absolut. Dalam pertimbangan hukumnya, seperti disebutkan pada halaman 11 putusan No. 252/B/2011/PT.TUN.JKT., tanggal 28 Mei 2012, *judex facti* menyebutkan sebagai berikut :

“Bahwa meskipun didalam perkara ini yang dijadikan objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, Para Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan kepemilikannya diatas tanah objek fisik sengketa karena ternyata berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut masih terdapat pertentangan/ perselisihan hak antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi/ Pemanding diatas Tanah Objek Fisik oleh karena itu yang berwenang menentukan dan memutuskan tentang sengketa kepemilikan atas tanah objek perselisihan sengketa adalah Peradilan Umum,” ;

Dengan pertimbangan diatas, terlihat bahwa *judex facti* tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, kurang menggali khazanah epistemologi hukum *in casu* Hukum Tata Usaha Negara *in concreto* dan peraturan perundang-undangan yang saat ini menjadi *ius constitutum* ;

Pertimbangan tersebut cenderung subyektif *an sich* karena didasarkan pada dasar hukum yang tidak benar bahkan mengabaikan fakta-fakta hukum (*recht feitelijks*) yang mengemuka dipersidangan tingkat pertama pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sehingga mengakibatkan *judex facti* menjadi *a historis* ;



Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan *judex facti* tingkat banding yang menyebutkan bahwa "... Para Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan kepemilikan di atasnya". Pertimbangan tersebut sangat *a historis* karena faktanya Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/ Para Terbanding sudah melakukan pembuktian pada tingkat pertama pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, sehingga pertimbangannya tersebut menjadi sangat tidak relevan ;

- 3 Bahwa haruslah patut diduga jika *judex facti* tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta ragu dalam mengambil pertimbangannya tersebut. Hal itu dapat terlihat pada kalimat bagian terakhir pertimbangan hukumnya, *vide* halaman 11 putusan No. 252/B/ 2011/PT.TUN.JKT., tanggal 28 Mei 2012, *judex facti* menyebutkan sebagai berikut :

"...dengan demikian Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini oleh karena itu eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding tentang gugatan Penggugat tidak dapat diterima harus diterima" ;

Frasa "tidak dapat diterima harus diterima", yang digaris bawah (*underlined*) diatas bisa ditafsirkan secara bebas dan bisa menyebabkan ketidakpastian hukum (*uncertainty of law*). Fenomena ini menunjukkan bahwa *judex facti* dalam mengambil pertimbangannya penuh keragu-raguan antara menolak atau menerima eksepsi Tergugat II Intervensi/ Pembanding. Sehingga dari keragu-raguan ini menyebabkan putusannya yang keliru dan tidak adil (*unfair dealing*) serta sangat merugikan hak subyektif *viz.* kepentingan hukum (*point d'interet*) Para Pemohon Kasasi ;

- 4 Bahwa *judex facti* tingkat banding pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam pertimbangannya *vide* halaman 12 putusan No. 252/B/2011/PT.TUN.JKT., tanggal 28 Mei 2012, *judex facti* menyebutkan sebagai berikut :

"Bahwa tentang Eksepsi dari Tergugat/ Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding sebagaimana tercantum dalam Putusan Tingkat Pertama telah diuraikan diatas dan dinyatakan diterima maka menurut Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima dan pokok perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut" ;

Hal. 15 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



Pertimbangan tersebut diatas *das sein* hanya mendasarkan pada persangkaan subjektif *judex facti*. Secara teoritis maupun fakta persangkaan gradasi-nya lebih rendah dibanding alat bukti surat dan saksi, terlebih persangkaan dan/atau kesimpulan *judex facti* diatas *das sein* bertentangan dengan pembuktian yang sudah disampaikan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding. Dus putusan *judex facti* tingkat banding tersebut haruslah dibatalkan ;

- 5 Bahwa benar persoalan yurisdiksi/kompetensi mengadili merupakan syarat formil keabsahan suatu gugatan. Kekeliruan gugatan pada lingkungan peradilan atau pengadilan yang tidak berwenang, mengakibatkan gugatan menjadi salah alamat (*error in jurisdiction*), sehingga tidak sah dan dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan gugatan yang diajukan tidak termasuk yurisdiksi absolut atau relatif pengadilan yang bersangkutan ;

Namun pertimbangan hukum *judex facti* tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *in casu* yang menyebutkan bahwa Para Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan kepemilikannya diatas tanah objek fisik sengketa, karena ternyata berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut masih terdapat pertentangan/perselisihan hak antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi/Pembanding diatas Tanah Objek Physik oleh karena itu yang berwenang menentukan dan memutuskan tentang sengketa kepemilikan atas tanah obyek perselisihan sengketa adalah Peradilan Umum adalah sangat keliru, karena sengketa *a quo* bukanlah sengketa/ perkara perdata ;

- 6 Bahwa kompetensi absolut Pengadilan Umum adalah faktor instansional (vide Pasal 21 ayat (2), Pasal 23, Pasal 25, dan Pasal 26 Undang-Undang RI No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman). Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang RI No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, menyebutkan sebagai berikut :

“Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” ;

Dengan demikian pertimbangan *judex facti* tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya ;



7 Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman (*power judicial*) sebagaimana disebutkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang RI No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, sebagai berikut :

“Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan” ;

Secara *lex specialist* ketentuan mengenai kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara” ;

Selanjutnya kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara didalam Doktrin Hukum, diantaranya : Thorbecke (1999) berpendapat, jika pokok sengketa (*fundamentum petendi*) terletak dilapangan hukum publik yang berwenang memutuskan sengketa adalah hakim tata usaha negara. Sedangkan Buys (2000) berpendapat ukuran yang digunakan untuk menentukan kompetensi mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara ialah pokok dalam perselisihan (*objectum litis*), jika subyek hukum/ para pihak merasa dirugikan hak pribadinya (*private*), yang bersangkutan harus menyelesaikan di Peradilan Umum (Riawan Tjandra : 1995) ;

8 Bahwa benar secara teoritis, realisasi perbuatan tata usaha negara dapat digolongkan menjadi tiga hal (Riawan Tjandra : 1995), yaitu :

- (a) Mengeluarkan keputusan (*beschikking*) ;
- (b) Mengeluarkan peraturan (*regeling*) ; dan
- (c) Melakukan perbuatan materiil (*materiele daad*) ;

Dari ketiga perbuatan tata usaha negara tersebut, ketika dianggap merugikan subjek hukum, maka penyelesaian sengketa dipengadilannya masuk dalam beberapa kompetensi peradilan. Sengketa yang timbul akibat dikeluarkannya keputusan (*beschikking*) diselesaikan di Peradilan Tata Usaha Negara. Sengketa akibat dikeluarkannya peraturan (*regeeling*) diselesaikan di Mahkamah Agung, untuk pengujian materiil (*judicial review*) peraturan dibawah Undang-Undang terhadap Undang-Undang sedangkan Mahkamah Konstitusi, untuk pengujian materiil (*judicial review*) peraturan Undang-Undang terhadap Undang-Undang

Hal. 17 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



Dasar 1945. Sengketa yang diakibatkan karena perbuatan materiil diselesaikan di Pengadilan Umum dalam perkara perdata ;

- 9 Bahwa menjadi keliru jika *judex facti* tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengambil pertimbangan, bahwa perkara *a quo* merupakan kompetensi absolut Peradilan Umum. Karena fakta hukum (*recht feitelijk*) dalam sengketa *a quo* bukanlah pertentangan/ perselisihan hak antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi/ Pembanding diatas tanah objek sengketa *a quo* atau dengan terminologi lain perselisihan orang dengan orang dalam lapangan hukum perdata sehingga merupakan kompetensi absolut Peradilan Umum ;
- 10 Bahwa menjadi semakin sangat kabur (*absurd*) jika *judex facti* tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menyebutkan bahwa "... Para Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan kepemilikannya diatas tanah objek fisik sengketa...", karena sebelum gugatan *a quo* diputus oleh *judex facti* tingkat pertama pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sudah dilakukan pemeriksaan awal melalui proses *dismissal* dan pemeriksaan persiapan (vide Pasal 62, 63 dan 64 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) dan melalui proses persidangan-persidangan sesuai dengan Hukum Acara yang diatur dalam Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- 11 Bahwa pada Permohonan Kasasi ini, Pemohon Kasasi pertegas bahwa yang menjadi *obyektum litis* dalam sengketa *a quo* adalah Sertifikat yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding, sebagai berikut :
 - Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru, tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 161/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001, luas 606 M² (Enam Ratus Enam Meter Persegi), atas nama Wandu Senjaya ;
 - Sertifikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru, tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 160/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001, luas 503 M² (lima ratus tiga meter persegi), atas nama Risma Manullang ;
 - Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru, tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 07/Tanah Baru/2003, tanggal 04 Juni 2009, luas 700 M² (tujuh ratus meter persegi), atas nama Wandu Senjaya ;
 - Sertifikat Hak Milik No. 2021/Tanah Baru, tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 05/Tanah Baru/2007, tanggal 04 Juni 2009, luas 682 M² (enam ratus delapan puluh dua Meter persegi), atas nama Rohati binti Suta ;



12. Bahwa keempat *obyektum litis* dalam sengketa *a quo* tersebut diatas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, karena secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan sebagai berikut :

“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 perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ;

13. Bahwa *judex facti* tingkat pertama pada Pengadilan Tata Usaha Bandung telah tepat dalam pertimbangan hukumnya yang menolak eksepsi Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi (saat ini berkapasitas sebagai Termohon Kasasi I dan II), perihal Eksepsi Kompetensi Absolut ;

Dalam pertimbangan hukumnya *judex facti* tingkat pertama menyebutkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan *a quo* adalah dalam rangka melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide Pasal 1 angka 8 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

Sehingga dengan demikian persoalan hukumnya adalah apakah proses penerbitan objek sengketa *a quo* Tergugat telah sesuai dengan prosedur administrasi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Fakta dipersidangan tingkat pertama pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan jelas menunjukkan bahwa Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pemanding telah menerbitkan objek sengketa tidak sesuai prosedur administrasi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

14. Bahwa dengan berdasarkan Pasal 1 angka 8 dan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa *in casu* dan diterbitkan oleh Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pemanding merupakan sengketa tata usaha negara karena telah merugikan dan memiliki akibat hukum bagi Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding. Sehingga terhadap sengketa tata usaha negara tersebut merupakan

Hal. 19 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



kewenangan/ kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, khususnya dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara (vide Pasal 47 jo. Pasal 50 jo. Pasal 54 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) bukan Peradilan Umum sebagaimana pertimbangan *judex factie* tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta (vide halaman 11 putusan No. 252/B/2011/PT.TUN.JKT., tanggal 28 Mei 2012) ;

15. Bahwa pertimbangan *judex facti* tingkat pertama pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang menolak terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi, mengenai kompetensi absolut adalah sudah tepat. Karena sengketa *a quo* merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara, khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Pertimbangan *judex facti* pada tingkat pertama tersebut telah tepat karena memiliki landasan yuridis yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 620 K/Pdt/1999, tanggal 29 Desember 1999, dengan kaidah hukum yang menyebutkan sebagai berikut :

“ Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri” ;

16. Bahwa benar dalam Sengketa Tata Usaha Negara terdapat pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 48, 49 dan 142 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pembatasan ini dalam Hukum Tata Usaha Negara materil, terdiri dari tiga macam (H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., MH : 2007), yaitu :

- (a) Pembatasan langsung;
- (b) Pembatasan tidak langsung; dan
- (c) Pembatasan langsung bersifat sementara ;

Namun pembatasan-pembatasan tersebut tidaklah berlaku dan/ atau tidak bisa diterapkan dalam sengketa *a quo*, karena *obyektum litisnya* telah memenuhi unsur-unsur diatur dalam Pasal 1 angka 8, 9 dan 10 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;



17. Bahwa benar Pembuktian sangat penting artinya dalam perkara Tata Usaha Negara, karena dikabulkannya atau ditolakannya suatu gugatan bergantung pada terbukti atau tidaknya gugatan tersebut didepan pengadilan. Untuk itu *judex facti* harus menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar atau tidak. Dalam praktek tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, seperti terhadap dalil-dalil yang telah diakui atau tidak disangkal oleh Tergugat serta hal-hal yang telah diketahui oleh khalayak ramai (*notoir feiten*);

18. Bahwa untuk membuktikan bahwa *obyek litis* dalam sengketa *a quo* telah melanggar hak subyekstif *viz.* kepentingan hukum (*point d' interet*) dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti pada tingkat pertama di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berupa foto copy surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-28 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang terbuka untuk umum;

Fakta hukumnya terbukti :

Bahwa berdasarkan saksi Mushtar Kepala kelurahan induk "Cimahpar" dengan kesaksiannya membawa buku letter C telah menerangkan dan membuktikan bahwa benar didalam buku C Desa tanah persil dalam sertipikat *a quo* hanya tercatat secara resmi dan sah atas nama Darma Atmaja (tidak pernah ada dan tidak pernah tercatat ada nama Rohati bin Suta dan/atau Suta bin Basil). Kemudian setelah terjadi pemekaran wilayah kelurahan Cimahpar menjadi Kelurahan Tanah Baru sesuai fakta berdasarkan keterangan saksi lain-nya yaitu Lurah Tanah Baru bernama Dadang, sesuai data pada Buku C Desa persil atas tanah tersebut tercatat sudah Jual Beli dari Darma Atmaja kepada Armin Rahib (Para Pemohon Kasasi dh. Penggugat). Kemudian di dalam persidangan Majelis Hakimpun telah menanyakan apakah terdapat catatan peroleh tanah tersebut kepada atas nama Rohati Bin Suta dan/atau Suta bin Basil, fakta-nya didalam buku C Desa persil tanah tersebut ternyata tidak terdapat nama pemilik tanah bernama Rohati Bin Suta dan/atau Suta bin Basil. Maka terbukti bahwa berdasarkan fakta-fakta yg terungkap dalam persidangan terbukti bahwa Pemohon kasasi dh. Penggugat adalah pemilik yang sah tanah milik adat persil *a quo* dan terbukti pula tidak ada pemilik tanah persil yang tercatat dalam sertipikat *a quo* bernama Rohati Bin Suta dan/atau Suta Bin Basil. Begitu pula faktanya tidak pernah ada peralihan hak dari

Hal. 21 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



pemilikinya yang sah atas tanah tersebut dari Darma Atmaja atau Armin Rahib kepada Rohati bin Suta dan/atau kepada Suta Bin Basil ;

Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan majelis hakim tingkat pertama telah menemukan fakta hukum dimana penerbitan sertipikat *a quo* setelah ditarik benang merah nya berasal dari persil tanah atas nama orang tua para Pemohon Kasasi dh. Para Penggugat (Armin bin Rahib) bukan atas nama Rohati bin Suta atau Suta Bin Basir. Dengan demikian terbukti bahwa penerbitan sertipikat *a quo* mengandung cacat hukum dalam penerbitan dan perolehan hak-nya ;

Bahwa perlu diketahui, tercatat pemecahan dari sertipikat induk atas nama Rohati Bin Suta telah dipecah kesalah satu pemiliknya berama Risma Manulang yang merupakan salah seorang pejabat di Kantor Pertanahan BPN Kota Bogor yang diterbitkan bersama-sama dengan pemecahan sertifikat Para Tergugat Intervensi lainnya dan dilakukan peralihannya di Notaris yang sama. Fakta ini menimbulkan kenyataan bahwa terdapat tindakan unsur subyektif yang melanggar aturan hukum dan melanggar hak subyektif yang melanggar aturan hukum dan melanggar hak subyektif Penggugat telah dilakukan oleh salah seorang pejabat di Kantor Pertanahan BPN Kota Bogor. Bahwa salah satu sertipikat yang berasal dari pemecahan sertipikat induk tercatat atas nama Rohati Bin Suta ternyata dilakukan pada saat Rohati bin Suta telah meninggal dunia, fakta ini terungkap berdasarkan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat Intervensi, dengan demikian pemecahan sertipikat *a quo* tahun 2010 kepada orang yang sudah meninggal dunia sejak tahun 2002 adalah suatu perbuatan penerbitan pemecahan sertipikat yang mengandung cacat hukum, oleh karenanya ketika Tergugat Intervensi atas nama Rohati bin Suta dan/atau ahli waris dalam perkara *a quo* tidak menyatakan banding ;

19. Bahwa pada pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Para Pemohon Kasasi mampu membuktikan bahwa objek tanah sebagaimana disebutkan diatas, sehingga pertimbangan *judex facti* tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang berpendapat masih terdapat pertentangan/perselisihan hak antara Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding dengan Tergugat II Intervensi/Pembanding diatas Tanah Objek Phisik oleh karena itu yang berwenang menentukan dan memutuskan tentang sengketa kepemilikan atas tanah obyek perselisihan sengketa adalah Peradilan Umum menjadi tidak berdasar ;



20. Bahwa *das sein* pertimbangan hukum *judex facti* tingkat banding tidak mempertimbangkan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi dan seluruh bukti-bukti yang disampaikan oleh Para Pemohon Kasasi sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Putusan No. 252/B/2011/ PT.TUN.JKT., tanggal 28 Mei 2012 Jo. Putusan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 26 Juli 2011, Nomor : 39/G/2011/PTUN-BDG., patut diduga jika *judex facti* dalam melaksanakan fungsi yudikasi-nya tidak tidak menjunjung tinggi prinsip-prinsip keadilan (*justice*), kebenaran (*truth*) dan tidak memihak salah satu pihak yang berperkara (*impartial*), karena faktanya *judex facti* telah memeperlihatkan keberpihakan, sehingga telah mencederai dan/ atau melanggar *Azas Et Alteram Partem*, dimana *judex facti* yang memeriksa dan mengadili wajib mendengar para pihak-pihak yang berperkara dan/ atau kedua belah pihak ;
21. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH., dalam “Hukum Acara Perdata”, cetakan keempat, penerbit Sinar Grafika Jakarta, halaman 871 menyebutkan bahwa :
“Putusan hakim tidak berbeda dengan putusan Tuhan atau *judicium dei*” ;
Dus putusan yang dijatuhkan oleh seorang hakim harus benar-benar melalui proses pemeriksaan peradilan yang jujur (*fair trial*) dengan pertimbangan yang didasarkan pada keadilan berdasarkan moral (*moral justice*), karena secara ontologis keputusan hakim harus dipertanggung-jawabkan baik secara vertikal (dimensi Ketuhanan) maupun horisontal (dimensi kemanusiaan) ;
22. Bahwa menjadi terang dan jelas jika Putusan No. 252/B/2011/ PT.TUN.JKT., tanggal 28 Mei 2012 yang diputus *judex facti* tingkat banding dalam rapat permusyawaratan majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada Senin tanggal 21 Mei 2012 tersebut diatas merupakan sebuah putusan yang dilahirkan dari “embrio” pertimbangan-pertimbangan yang tidak adil (*unfair dealings*) dan “sesat pikir” sehingga sangat merugikan Pemohon Kasasi yang tidak lain hanya rakyat kecil yang mencari keadilan ;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum menyatakan sengketa Tata Usaha Negara sebagai sengketa Perdata, oleh sebab itu harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagai berikut :

Hal. 23 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012



- Bahwa tanpa mempertimbangkan “substansi Milik” atas tanah yang di atasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa, Peradilan Tata Usaha Negara dapat menguji bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa diterbitkan secara cacat yuridis prosedural dan material substansial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (vide putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 47) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Ny. Dra. A.J. MANGKUWINOTO, dan kawan-kawan tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 252/B/2011/PT.TUN.JKT. tanggal 28 Mei 2012 yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 39/G/2011/PTUN.BDG. tanggal 26 Juli 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung telah mempelajari dan mencermati jawaban (kontra) memori kasasi dari Termohon Kasasi, tetapi jawaban (kontra) memori kasasi dimaksud tidak dapat melemahkan dan mematahkan dalil-dalil memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Para Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.48 Tahun 2009, Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009, Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. Ny. Dra. A.J. MANGKUWINOTO, 2. AFRIDA, 3. Hj. ZUBAIDAR NORMAN, 4. ASNANIAR ARMIN, 5. Ir. ZULDIN ARMIN, MBA., 6. CHAIRUL ARMIN, 7. NURLELA ARMIN tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 252/B/2011/PT.TUN.JKT. tanggal 28 Mei 2012 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :

- Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru, tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 161/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001, luas 606 M² (enam ratus enam meter persegi), atas nama Wandu Senjaya ;
- Sertipikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru, tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 160/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001, luas 503 M² (lima ratus tiga meter persegi), atas nama Risma Manullang ;
- Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru, tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 07/Tanah Baru/2003, tanggal 04 Juni 2009, luas 700 M² (tujuh ratus meter persegi), atas nama Wandu Senjaya ;
- Sertipikat Hak Milik No. 2021/Tanah Baru, tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 05/Tanah Baru/2007, tanggal 04 Juni 2009, luas 682 M² (enam ratus delapan puluh dua meter persegi), atas nama Rohati binti Suta ;
 - 1 Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret dan mencabut dari buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bogor, berupa :
- Sertipikat Hak Milik No. 665/Tanah Baru, tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 161/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001, luas 606 M² (enam ratus enam meter persegi), atas nama Wandu Senjaya ;
- Sertipikat Hak Milik No. 666/Tanah Baru, tanggal 14 Mei 2001, Surat Ukur No. 160/TNB/2001, tanggal 27 Maret 2001, luas 503 M² (lima ratus tiga meter persegi), atas nama Risma Manullang ;
- Sertipikat Hak Milik No. 2020/Tanah Baru, tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 07/Tanah Baru/2003, tanggal 04 Juni 2009, luas 700 M² (tujuh ratus meter persegi), atas nama Wandu Senjaya ;

Hal. 25 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 2021/Tanah Baru, tanggal 18 Maret 2010, Surat Ukur No. 05/Tanah Baru/2007, tanggal 04 Juni 2009, luas 682 M² (enam ratus delapan puluh dua meter persegi), atas nama Rohati binti Suta ;
- 4 Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera memproses permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat ;
- 5 Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (limaratusribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 22 Januari 2013 oleh Dr. H. Imam Soebechi, SH. MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Supandi, SH. M.Hum., dan Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH. MS., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh Rafmiwan Murianeti, SH. MH., Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

Dr. H. Supandi, SH. M.Hum.

ttd.

Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH. MS.

K e t u a :

ttd.

Dr. H. Imam Soebechi, SH. MH.

Panitera-Pengganti :

ttd.

Rafmiwan Murianeti, SH. MH.

Biaya-biaya :

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp. 6.000,- |
| 2. R e d a k s i..... | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| Jumlah : | Rp. 500.000,- |

26



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

ASHADI, SH.
NIP. : 220 000 754

Hal. 27 dari 26 hal. Put. No.429 K/TUN/2012