



PUTUSAN

Nomor 414 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TJIPTO SETIADIHARDJA (dh. THIO HAN HIEN), kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Suryakencana No. 75 RT. 004 RW. 006 Kelurahan Babakan Pasar, Kecamatan Kota Bogor Tengah, Kota Bogor, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. AMUDI P.S. SIDABUTAR, S.H., M.H. ;
2. LUHUT P. SIRAIT, S.H., M.H., M.MR ;
3. L. TIARMA SIMAMORA, S.H. ;

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum AMUDI SIDABUTAR & REKAN, beralamat di Gedung YARNATI Lantai 4, R 401, Jalan Proklamasi No. 44, Jakarta Pusat 10320, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;
melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR,
berkedudukan di Jalan Tegar Beriman – Cibinong, Bogor ;

II. PT. SIGMAELTRA PROPERTINDO, beralamat di Jl. Alaydrus No. 20, Jakarta Pusat, diwakili oleh SUWARDI TANU, kewarganegaraan Indonesia, selaku Direktur Utama, bertempat tinggal di Jl. Niaga Hijau Raya No. 19, RT. 001 / RW. 017, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. John H. Waliry, S.H. ;
2. Sri Rahayu L.E., S.H. ;
3. Diana Caroline, S.H. ;

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat John H. Waliry, S.H. & Associates, beralamat di Jl. Kemuning No. 27 (Tomang Raya), Kel. Jati Pulo, Kec. Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 88/SKK/JW/V/2015 tertanggal 15 Mei 2015;

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Terbanding-Terbanding/



Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Objek Sengketa dalam Gugatan ini adalah :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kadumangu tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur Nomor 15/Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo, berkedudukan di Jakarta;

Objek sengketa merupakan tindakan Tata Usaha Negara ;

Objek sengketa dikeluarkan Tergugat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Objek Sengketa bersifat :

- Konkret, karena nyata-nyata diterbitkan oleh Tergugat;
- Individual, karena ditujukan kepada PT. Sigmaeltra Propertindo;
- Final, karena objek sengketa telah definitif ;

dan menimbulkan akibat hukum karena sebagian dari tanah 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo tersebut, menimpa atau tumpang tindih dengan Tanah Penggugat; Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumangu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien);

Objek Sengketa merugikan Penggugat ;

- Karena objek sengketa menimpa atau tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumangu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien), sehingga merugikan Penggugat selaku pemilik, oleh karenanya Penggugat berkepentingan mengajukan Gugatan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Gugatan diajukan dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat mengetahui Objek Sengketa ;

- Objek sengketa diketahui Penggugat pada tanggal 25 Februari 2014 setelah Penggugat menerima Surat Nomor 765/SD-600/II/2004 tanggal 25 Februari 2014 Perihal "Permasalahan Kasus Tumpang Tindih Pemilikan dan Penguasaan Tanah di atas Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 353/Desa Kadumanggu luas 1.570 M2 atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) telah terbit Sertipikat HGB No. 14/Desa Kadumanggu luas 13.764 M2 atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo berkedudukan di Jakarta terletak di Desa Kadumanggu Kecamatan Babakan Madang (dh. Kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor" dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat;
- Dengan demikian, gugatan diajukan masih dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat mengetahui objek sengketa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Yang menjadi dasar atau alasan diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien), terletak di Desa Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang (dh. Kecamatan Citeureup), Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) berasal dari Pengakuan Hak Bekas Tanah Milik Adat Leter C No. 682 Persil Nomor 28 S. III, diproses berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 06 Juni 1997 Nomor 1558/HM/ KWBPN/1997, sesuai salinan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 8 April 1995 Nomor 5169/1995 semula atas nama Suma Bin Djamhar;
Pada tanggal 2 Juli 1997 beralih kepada Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 147/JB-12/1975 tanggal 8 Agustus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1975, aktanya dibuat oleh dan dihadapan U. Sjamsudin, BA, Camat selaku PPAT Wilayah Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor;

3. Bahwa selaku pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien), sejak awal tidak ada masalah bagi Penggugat, secara yuridis dan riel Penggugat adalah sebagai satu-satunya pemilik dan dapat sepenuhnya menguasai, mengusahai dan mengambil manfaat atas tanah tersebut;

4. Bahwa terbitnya objek sengketa diketahui Penggugat pada tanggal 25 Februari 2014 setelah Penggugat menerima "Surat Nomor 765/SD-600/II/2004 tanggal 25 Februari 2014 Perihal Permasalahan Kasus Tumpang Tindih Pemilikan dan Penguasaan Tanah di atas Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 353/Desa Kadumanggu luas 1.570 M2 atas nama Tjipto Setiadi Hardja (dh. Thio Han Hien) telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Desa Kadumanggu luas 13.764 M2 atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo berkedudukan di Jakarta terletak di Desa Kadumanggu Kecamatan Babakan Madang (dh. Kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor" dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat;

Sebelumnya Penggugat sama sekali tidak mengetahui, tidak pernah melihat, tidak pernah diperlihatkan baik oleh PT. Sigmaeltra Propertindo, Kantor Pertanahan Bogor atau pihak lain mengenai objek sengketa tersebut;

Penggugat juga tidak mengetahui, tidak pernah diberitahukan, tidak pula pernah menerima surat panggilan dari Tergugat ketika proses penerbitan objek sengketa berjalan;

Awalnya Penggugat menemukan tanahnya yang berbatasan dengan tanah ex Dulhamid dan tanah ex Asmad dalam keadaan ditembok beton, dari masyarakat sekitar diperoleh informasi bahwa hal tersebut dilakukan suatu perusahaan properti, kaget dan khawatir karena tanahnya dikuasai pihak lain, Penggugat berusaha mencari tahu kebenaran informasi tersebut tidak hanya kepada Kantor Pertanahan Bogor, tetapi usaha Penggugat mendapatkan kepastian tidak terjawab sampai kemudian Penggugat menerima "Surat Nomor 765/SD-600/II/2004 tanggal 25 Februari 2014 Perihal Permasalahan Kasus Tumpang Tindih Pemilikan dan Penguasaan Tanah di atas Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 353/Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kadumanggu luas 1.570 M2 atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Desa Kadumanggu luas 13.764 M2 atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo berkedudukan di Jakarta terletak di Desa Kadumanggu Kecamatan Babakan Madang (dh. Kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor” dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat ;

Dengan demikian, gugatan diajukan masih dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat mengetahui objek sengketa, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa objek sengketa menimpa atau tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien), sehingga Penggugat mengalami kerugian karena saat ini tanahnya dikuasai PT. Sigmaeltra Propertindo, dan terancam kehilangan hak kepemilikan atas tanahnya tersebut;

6. Bahwa objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagai berikut :

a. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu :

1) Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menentukan bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6” ;

Dengan dikeluarkannya objek sengketa maka kepastian hukum mengenai kepemilikan Penggugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) terabaikan, terancam, tidak pasti;



2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, karena mengabaikan kebenaran data fisik yakni mengenai batas-batas objek sengketa dengan tanah berbatasan yaitu tanah milik Penggugat :

a) Pasal 17 ayat (1) :

“Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan”;

b) Pasal 17 ayat (3) :

Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;

c) Pasal 18 ayat (3) :

“Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan”;

Jo. Pasal 19 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

“Penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadis”;

d) Pasal 19 ayat (2) :

“Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”;

Tegasnya, proses penerbitan objek sengketa tidak diketahui Penggugat, Penggugat juga tidak pernah menerima surat pemberitahuan atau pemanggilan dari Tergugat, sehingga Penggugat tidak berkesempatan mengajukan keberatannya, dan objek sengketa



telah mengabaikan, menimpa, tanah yang berbatasan yaitu tanah milik Penggugat yang lebih dahulu sertifikatnya dikeluarkan Tergugat;

- b. Objek sengketa bertentangan dengan atau mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dikemukakan algemene beginselen van behorlijk bestuur (ABBB) dan Prof. Kuntjoro Purbopranoto dalam bukunya berjudul "Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara" yakni asas kecermatan;

Asas kecermatan menghendaki Tergugat bertindak cermat dalam melakukan kewenangan yang ada padanya supaya tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara dalam hal ini Penggugat. Dalam menerbitkan objek sengketa ternyata Tergugat tidak mempertimbangkan/melaksanakan secara cermat dan teliti semua faktor/prosedur terkait sehingga objek sengketa menimpa Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) sehingga dengan demikian Tergugat mengabaikan asas kecermatan;

Selain mengabaikan asas kecermatan, objek sengketa juga mengabaikan asas kepastian hukum, karena dengan dikeluarkannya objek sengketa membuat Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) menjadi tidak pasti, padahal Sertipikat Penggugat dikeluarkan secara dan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, bukan karena dipaksa oleh keadaan, tidak didasarkan atas kekeliruan, tidak didasarkan atas keterangan yang tidak benar, dan tidak pula karena adanya syarat ketetapan yang tidak ditaati;

7. Bahwa oleh karena objek sengketa diterbitkan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka objek sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah, selanjutnya Tergugat diwajibkan mencabut dan mencoret objek sengketa dari register



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buku tanah;

8. Bahwa karena objek sengketa luasnya 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), sedangkan luas tanah milik Penggugat adalah 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), maka patutlah bilamana Tergugat diwajibkan untuk menerbitkan Sertipikat pengganti atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo setelah dikurangi dengan luas tanah milik Penggugat;

9. Bahwa Penggugat mengkhawatirkan :

- dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kadumangu tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur Nomor 15/Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo, PT. Sigmaeltra Propertindo akan melakukan kegiatan, misalnya membangun gedung atau perumahan dimana sebagian objek sengketa menempa Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumangu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien), atau ;
- PT. Bank Central Asia, Tbk., selaku Kreditur dari PT. Sigmaeltra Propertindo melakukan permohonan eksekusi atas objek sengketa dalam hal PT. Sigmaeltra Propertindo wanprestasi melaksanakan kewajibannya karena objek sengketa dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2459/2009 tanggal 8 Mei 2009, APHT PPAT Siti Nurhayati, SH, Nomor 40/2009 tanggal 27 April 2009 dan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 1380/2013 tanggal 7 Pebruari 2013, APHT PPAT Hutrizal, SH, MKn, Nomor 213/2012 tanggal 18 Desember 2012;

sehingga akan merugikan Penggugat, maka sesuai dengan Pasal 67 ayat (4) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berkenan mengeluarkan Penetapan Penundaan Pelaksanaan objek sengketa selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;

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

DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN ;

- Mewajibkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan Sertipikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 14/Kadumangu tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur Nomor 15/Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo berkedudukan di Jakarta, selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 - Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kadumangu tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur Nomor 15/Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo, berkedudukan di Jakarta;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah:
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kadumangu tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur Nomor 15/Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo, berkedudukan di Jakarta;
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat pengganti atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo berkedudukan di Jakarta, setelah dikurangi dengan luas tanah milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara. ;

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

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat;
2. Tentang Kewenangan Mengadili (*Absolute Competentie*)

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, 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, sehingga lebih tepat Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri, sehingga dapat memenuhi kompetensi peradilan yang berlaku dan dapat memenuhi harapan Penggugat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan

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)



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 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".

Sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan mengenai kepemilikan atas tanah terperkara yang diperoleh Penggugat, selaku demikian permasalahan *a quo* adalah murni merupakan masalah kepemilikan/keperdataan, yang kewenangan pengujiannya sebagaimana Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 adalah menjadi kewenangan 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 onvankelijk verklaard*);

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

1. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat telah daluwarsa (lewat waktu). ;
Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa :
"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya keputusan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara." ;
Mengingat objek sengketa yang dijadikan landasan atau dasar pengajuan perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu, tanggal 25 Juli 1998, surat ukur No. 15/Kadumangu, tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo, berkedudukan di Jakarta telah diterbitkan pada tanggal 25 Juli 1998, maka gugatan yang diajukan



oleh Penggugat telah melebihi batas waktu yang ditentukan atau telah daluwarsa / lewat waktu. ;

Perlu diingat bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/ Kadumangu sudah tepat dan benar serta telah melewati proses pengumuman sebagaimana yang diatur didalam Undang-Undang Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana apabila Penggugat keberatan dengan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14 /Kadumangu milik Tergugat II Intervensi, maka Penggugat bisa mengajukan keberatan. Pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat berlaku umum dan setiap orang dianggap telah membacanya, serta mengetahuinya. ;

Namun apabila benar - *Quod Non* - Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru mengetahui mengenai objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu, tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur No. 15/ Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo pada tanggal 25 Januari 2014 yaitu setelah Penggugat menerima surat Tergugat No. 765/SD-600/II/2004, tertanggal 25 Januari 2014 perihal "permasalahan kasus tumpang tindih pemilikan dan penguasaan tanah di atas bidang tanah Sertipikat Hak milik No. 335/Desa Kadumangu luas 1.570 M2 atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) telah terbit sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Desa Kadumangu luas 13.764 M2 atas nama PT. Sigma Eltra Propertindo berkedudukan di Jakarta terletak di Desa Kadumangu, Kecamatan Babakan Madang (dh. Kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor" dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat, maka dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar alias bohong belaka, karena jelas terlihat di dalam isi surat No. 765/SD-600/II/2004, tertanggal 25 Januari 2014 yang pada intinya isi surat tersebut adalah sehubungan untuk menjawab surat dari kuasa hukum Penggugat tertanggal 15 Januari 2014 yang memohon bantuan penyelesaian permasalahan Hak Milik atas nama Tjipto Setiadihardja (d/h. Thio Han Hien), sehingga Penggugat sudah mengetahui mengenai objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/ Kadumangu, tanggal 25 Juli 1998, surat ukur No. 15/Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo, berkedudukan di Jakarta, sejak adanya surat dari kuasa hukum Penggugat kepada Tergugat yaitu sejak



tanggal 15 Januari 2014. Hal ini berarti gugatan *a quo* yang diajukan/didaftarkan Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 14 Mei 2014, telah diajukan melebihi batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebab 90 (Sembilan puluh) hari sejak tanggal 15 Januari 2014 adalah berakhir pada tanggal 15 April 2014. Sedangkan gugatan Penggugat diajukan dan didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 14 Mei 2014, yang berarti telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari. ; Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, harus ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). ;

2. Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili. ;

Bahwa proses penerbitan objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu, tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur No. 15/Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo, berkedudukan di Jakarta sudah tepat dan benar, hal ini terlihat juga didalam dalil Penggugat butir 8 halaman 6 gugatan yang menyatakan "Bahwa karena objek sengketa luasnya 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), sedangkan luas tanah milik Penggugat adalah 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), maka patutlah bilamana Tergugat diwajibkan untuk menerbitkan sertipikat pengganti atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo setelah dikurangi luas tanah milik Penggugat" dimana Penggugat mengakui mengenai adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu untuk tanah seluas 13.764 M2 yang diterbitkan oleh Tergugat. ;

Harus diperhatikan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu tanggal 25 Juli 1998 seluas 13.764 M2 adalah satu kesatuan sehingga tidak bisa dibaca sebagian-sebagian saja, Penggugat jangan menafsirkan / membaca / mengartikan bahwa luas 13.764 M2 setelah dikurangi luas tanah Penggugat 1.570 M2 adalah luas yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi dengan Hak Guna Bangunan yang diakui oleh Penggugat, dan sementara untuk tanah seluas 1.570 M2, Penggugat menafsirkannya seolah-olah Sertipikat Hak Guna Bangunannya melanggar ketentuan yang berlaku. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat tidak secara rinci menyebutkan prosedur mana dalam proses penerbitan objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/ Kadumangu, tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur No. 15/Kadumangu, tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo, berkedudukan di Jakarta yang telah dilanggar oleh Tergugat, dengan demikian jelas yang digugat adalah perihal kepemilikan karena Penggugat disatu sisi mengakui kebenaran atas keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan untuk tanah seluas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi) yang akan dikurangi dengan tanah seluas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) milik Penggugat, sedangkan disisi lain untuk tanah seluas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), Penggugat menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan yang menjadi kesatuan dari tanah seluas 13.764 M2 bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Padahal Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu tanggal 25 Juli 1998 adalah satu kesatuan yaitu untuk tanah seluas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi) dan tidak bisa dipisahkan. ;

Berdasarkan dalil Penggugat tersebut, maka sebenarnya Penggugat tidak mempermasalahkan mengenai proses penerbitan Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu tanggal 25 Juli 1998, namun Penggugat mempermasalahkan mengenai siapa yang lebih berhak atas tanah seluas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) dimaksud, karena ternyata terjadi tumpang tindih pemilikan dan penguasaan tanah diatas bidang tanah yang sama, oleh karenanya sengketa *a quo* sebenarnya bukan mengenai prosedur penerbitan objek sengketa, namun lebih kepada siapa yang berhak / siapa pemilik atas tanah tersebut. ;

Berdasarkan hal tersebut Penggugat telah salah mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, karena yang dipermasalahkan di dalam gugatan *a quo* adalah masalah keperdataan yaitu sengketa kepemilikan, dimana wewenang pengujiannya menjadi wewenang dari Peradilan Umum dan bukanlah wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor : 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo. Undang-Undang Nomor : 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 jo. Undang-Undang



Nomor : 8 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum. ;

Dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*). ;

3. Eksepsi Gugatan Kabur (*obscuur libel*) ;

Bahwa objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu, tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur No. 15/Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo, berkedudukan di Jakarta. ;

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat, pada halaman 4 butir 6, Penggugat mendalilkan "Bahwa objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan " namun pada halaman 6 butir 8 gugatan, Penggugat mendalilkan "bahwa bahwa objek sengketa luasnya 13.764 M2, sedangkan tanah Penggugat hanya seluas 1.570 M2, maka patutlah Tergugat menerbitkan sertipikat Pengganti". ;

Setelah membaca dalil Penggugat tersebut, terlihat jelas bahwa sebenarnya Penggugat seenaknya saja menafsirkan objek sengketa, tanah seluas 1.570 M2 yang Penggugat klaim sebagai tanah milik Penggugat, maka sertipikat Hak guna Bangunannya melanggar ketentuan perundang-undangan sedangkan sisa tanah seluas 12.194 M2 Penggugat ingin agar Tergugat menerbitkan sertipikat pengganti. Padahal objek sengketa yang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu, tanggal 25 Juli 1998, merupakan satu kesatuan dan diberikan untuk tanah seluas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), sehingga tidak bisa ditafsirkan bahwa sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu melanggar peraturan perundang-undangan dan sebagian lagi tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena dalil Penggugat saling bertentangan, maka gugatan Penggugat menjadi kabur, oleh karenanya, gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*). ;

Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak disebutkan batas-batas bidang tanah *a quo* yang menjadi objek sengketa, oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*), oleh karena itu, gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

onvankeljk verklaard). ;

4. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak. ;

Bahwa Tergugat merupakan instansi yang bersifat vertikal, dimana Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kadumangu, tanggal 25 Juli 1998, merupakan pelaksanaan dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 29-06-1998 No. 287/HGB/KWBPN/1998. ;

Dengan tidak diikuti-sertakannya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat sebagai Tergugat, oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat jelas-jelas kurang pihak. Oleh karena itu, gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankeljk verklaard*). ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 43/G/2014/PTUN-BDG, Tanggal 04 September 2014 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI ;

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah aluwarsa (lewat waktu);

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menolak gugatan Penggugat. ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.240.000,- (Dua ratus empat puluh ribu rupiah). ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 03/B/2015/PT.TUN.JKT, Tanggal 09 Maret 2015 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 15 April 2015 dan diterima pada Tanggal 20 April 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 27 April 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 43/G/2014/PTUN-BDG Jo. Nomor 03/B/2015/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 11 Mei 2015;



Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang masing-masing pada Tanggal 13 Mei 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) dari Termohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada Tanggal 21 Mei 2015, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi berdasarkan Surat Keterangan Panitera Nomor : 43/G/2014/PTUN-BDG tanggal 24 Juni 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN KASASI

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

1. Bahwa tidak benar Pemohon Kasasi mengetahui Objek Sengketa tanggal 15 Januari 2014 sebagaimana Bukti T – 5;
Perihal Surat Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi I *in casu* “Surat tertanggal 15 Januari 2014 Nomor 01/T/II/2014 Perihal Permohonan bantuan penyelesaian permasalahan tanah Hak Milik atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien), tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu No. Pendaftaran 48.2-35.083-10-6 Kotak : C/1-12, beralamat di Desa Kadumanggu Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor”, yang pada lembar kedua pada point 2 menyatakan “bahwa berdasarkan informasi dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, tanah milik Pemohon dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 353 menyatu atau merupakan bagian dengan Sertipikat B.14 00015 S.U. 15/1998 an PT. Sigmaeltra Propertindo” dan pada paragraf terakhir pada lembar kedua surat intinya menyatakan bahwa “berdasarkan uraian permasalahan tanah milik Pemohon, maka dengan ini mohon bantuan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor dapat mengeluarkan tanah milik Pemohon dari Sertipikat B.14 00015 S.U. 15/1998 an PT. Sigmaeltra Propertindo”;
Surat *a quo* dilakukan Pemohon Kasasi atas dasar informasi (tidak resmi), tanpa sama sekali diperlihatkan, atau Pemohon Kasasi melihat atau memiliki foto copy Objek Sengketa maupun Buku Tanah Termohon Kasasi II;



Berdasar pada informasi tidak resmi tersebut (rumor) dikaitkan dengan kondisi lapangan dimana Objek Sengketa dikuasai oleh pihak lain quod non oleh Termohon Kasasi II menyebabkan Pemohon Kasasi mengirimkan surat kepada Termohon Kasasi I guna memperoleh kepastian. Dan terbukti dengan Surat Pemohon Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I melakukan langkah-langkah (respon) sampai kemudian membuat Surat Nomor 765/SD-600/II/2004 tanggal 25 Februari 2014 Perihal “Permasalahan Kasus Tumpang Tindih Pemilikan dan Penguasaan Tanah di atas Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 353/Desa Kadumanggu luas 1.570 M2 atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) telah terbit Sertipikat HGB No. 14/Desa Kadumanggu luas 13.764 M2 atas nama PT. Sigma Eltra Propertindo berkedudukan di Jakarta terletak di Desa Kadumanggu Kecamatan Babakan Madang (dh. Kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor” dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat (Bukti P – 1, T – 9, T.II Intervensi – 3);

Karena itu, surat Pemohon Kasasi (*vide* T – 5) atau informasi tidak resmi tersebut bukanlah Objek Perkara sebagaimana diamanatkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan “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”, sehingga tidak dapat menjadi pertimbangan bagi *Judex Facti* bahwa Pemohon Kasasi sudah mengetahui Objek Sengketa tanggal 15 Januari 2014;

Tegasnya, Pemohon Kasasi mengetahui Objek Sengketa pada tanggal 25 Februari 2014 setelah menerima Surat Nomor 765/SD-600/II/2004 tanggal 25 Februari 2014 Perihal “Permasalahan Kasus Tumpang Tindih Pemilikan dan Penguasaan Tanah di atas Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 353/Desa Kadumanggu luas 1.570 M2 atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) telah terbit Sertipikat HGB No. 14/Desa Kadumanggu luas 13.764 M2 atas nama PT. Sigma Eltra Propertindo berkedudukan di Jakarta terletak di Desa Kadumanggu Kecamatan Babakan Madang (dh. Kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor” dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat (Bukti P–1, T–9, T.II Intervensi–3);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelum tanggal 25 Februari 2014, Pemohon Kasasi sama sekali tidak mengetahui, tidak pernah melihat, tidak pernah diperlihatkan baik oleh PT. Sigmaeltra Propertindo, Kantor Pertanahan Bogor atau pihak lain mengenai Objek Sengketa tersebut;

Pemohon Kasasi juga tidak mengetahui, tidak pernah diberitahukan, tidak pula pernah menerima surat panggilan dari Termohon Kasasi I maupun Termohon Kasasi II ketika proses penerbitan Objek Sengketa berjalan;

Awalnya Pemohon Kasasi menemukan tanahnya yang berbatasan dengan eks tanah Dulhamid dan eks tanah Asmad dalam keadaan ditembok beton, dari masyarakat sekitar diperoleh informasi bahwa hal tersebut dilakukan suatu perusahaan properti, kaget dan khawatir karena tanahnya dikuasai pihak lain, Pemohon Kasasi berusaha mencari tahu kebenaran informasi tersebut tidak hanya kepada Kantor Pertanahan Bogor, tetapi usaha Pemohon Kasasi mendapatkan kepastian tidak terjawab sampai kemudian Pemohon Kasasi menerima "Surat Nomor 765/SD-600/II/2004 tanggal 25 Februari 2014 Perihal Permasalahan Kasus Tumpang Tindih Pemilikan dan Penguasaan Tanah di atas Bidang Tanah Sertifikat Hak Milik No. 353/Desa Kadumanggu luas 1.570 M2 atas nama Tjipto Setiadi Hardja (dh. Thio Han Hien) telah terbit Sertifikat HGB No. 14/Desa Kadumanggu luas 13.764 M2 atas nama PT. Sigma Eltra Propertindo berkedudukan di Jakarta terletak di Desa Kadumanggu Kecamatan Babakan Madang (dh. Kecamatan Citeureup) Kabupaten Bogor" dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat;

Pemohon Kasasi bahkan pertama kali melihat Objek Sengketa ketika pemeriksaan persiapan (*dismissal*) perkara *a quo*;

Sehingga dari uraian di atas dan berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", Gugatan diajukan Pemohon Kasasi masih dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Pemohon Kasasi mengetahui Objek Sengketa;

2. Bahwa tidak juga benar Pemohon Kasasi mengetahui Objek Sengketa tanggal 28 Januari 2014 sebagaimana diterangkan Saksi SANI SETIAWAN yang menyatakan :

- Pada pertemuan tanggal 28 Januari 2014, BPN (Termohon Kasasi I)



memperlihatkan 2 (dua) Sertipikat yakni Sertipikat Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja dh. Thio Han Hien) dan Sertipikat Tegugat II Intervensi (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kadumangu tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur Nomor 15/Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo);

- Pak Tjipto dan pak Luhut membaca Sertipikat Tergugat, tidak ada suara (Pak Tjipto dan pak Luhut) ketika membaca tersebut;

Keterangan Saksi SANI SETIAWAN tidak benar dengan alasan :

- a. Bahwa BPN (Termohon Kasasi I) tidak memegang Sertipikat baik Sertipikat Pemohon Kasasi maupun Sertipikat Termohon Kasasi II;
- b. Bahkan Sertipikat Termohon Kasasi II menjadi Jaminan Kredit Termohon Kasasi II pada PT. BCA, sebagaimana diakui, dibenarkan Termohon Kasasi I dalam Jawaban angka 4 :

“Bahwa Objek Sengketa telah dipasang Hak Tanggungan No. 2459/2009 Peringkat I (Pertama) APHT PPAT Siti Nurhayati, SH, No. 40/2009 tanggal 27 April 2009 atas nama PT. BCA, Tbk, berkedudukan di Jakarta dan Hak Tanggungan No. 1380/2013 Peringkat II (Kedua) APHT PPAT Hut Rizal, SH, MKn, No. 213/2012 tanggal 18 Desember 2012”,

- c. Pada pertemuan Saksi tidak membawa foto copy Sertipikat Termohon Kasasi II;
- d. Tidak ada foto copy Sertipikat yang diserahkan BPN baik kepada Pemohon Kasasi maupun kepada Termohon Kasasi II;
- e. Pada pertemuan tersebut, justru Pemohon Kasasi yang membawa dan memperlihatkan “PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT”, yang menunjukkan Gambar Tanah Pemohon Kasasi (Sertipikat Hak Milik No. 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997) dengan batas-batas :
 - Sawah Cardia;
 - Sawah Asmad;
 - Sawah Dulhamid;
 - Sawah H. Mahmudin;

Dengan demikian, Saksi Sani Setiawan telah memberikan keterangan yang tidak benar (keterangan palsu), sehingga tidak dapat menjadi



pertimbangan untuk menerima keterangannya sebagai keterangan yang benar, sebaliknya haruslah dikesampingkan;

3. Bahwa karena Pemohon Kasasi mengetahui Objek Sengketa tanggal 25 Pebruari 2014, bukan tanggal 15 Januari 2014 atau tanggal 28 Januari 2014, maka kiranya Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi sangat beralasan agar Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara ini dalam tingkat kasasi berkenan mengabulkan Gugatan Pemohon Kasasi, untuk lebih jelasnya Pemohon Kasasi mengulang secara ringkas Gugatan sebagai berikut :

a. Bahwa Objek Sengketa menimpa atau tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien), sehingga Penggugat mengalami kerugian karena saat ini tanahnya dikuasai PT. Sigmaeltra Propertindo, dan terancam kehilangan hak kepemilikan atas tanahnya tersebut;

b. Bahwa Objek Sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagai berikut :

- 1) Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu :

a) Pasal 20 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menentukan bahwa "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6";

Dengan dikeluarkannya Objek Sengketa maka kepastian hukum mengenai kepemilikan Penggugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) terabaikan, terancam, tidak pasti;

b) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, karena mengabaikan kebenaran



data fisik yakni mengenai batas-batas Objek Sengketa dengan tanah berbatasan yaitu tanah milik Penggugat :

- Pasal 17 ayat (1) :

“Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan”;

- Pasal 17 ayat (3) :

Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;

- Pasal 18 ayat (3) :

“Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan”;

Jo. Pasal 19 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

“Penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadis”;

- Pasal 19 ayat (2) :

“Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”;

Tegasnya, proses penerbitan Objek Sengketa tidak diketahui Penggugat, Penggugat juga tidak pernah menerima surat pemberitahuan atau pemanggilan dari Tergugat, sehingga Penggugat tidak berkesempatan mengajukan keberatannya, dan



Objek Sengketa telah mengabaikan, menimpa, tanah yang berbatasan yaitu tanah milik Penggugat yang lebih dahulu sertifikatnya dikeluarkan Tergugat;

- 2) Objek Sengketa bertentangan dengan atau mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dikemukakan *Algemene Beginselen van Behorlijk Bestuur* (ABBB) dan Prof. Kuntjoro Purbopranoto dalam bukunya berjudul "Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara" yakni asas kecermatan;

Asas kecermatan menghendaki Termohon Kasasi I bertindak cermat dalam melakukan kewenangan yang ada padanya supaya tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara dalam hal ini Pemohon Kasasi. Dalam menerbitkan Objek Sengketa ternyata Termohon Kasasi tidak mempertimbangkan/melaksanakan secara cermat dan teliti semua faktor/prosedur terkait sehingga Objek Sengketa menimpa Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) sehingga dengan demikian Termohon Kasasi I mengabaikan asas kecermatan;

Selain mengabaikan asas kecermatan, Objek Sengketa juga mengabaikan asas kepastian hukum, karena dengan dikeluarkannya Objek Sengketa membuat Sertipikat Hak Milik Nomor 353/ Kadumanggu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien) menjadi tidak pasti, padahal Sertipikat Pemohon Kasasi dikeluarkan secara dan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, bukan karena dipaksa oleh keadaan, tidak didasarkan atas kekeliruan, tidak didasarkan atas keterangan yang tidak benar, dan tidak pula karena adanya syarat ketetapan yang tidak ditaati;

4. Bahwa oleh karena Objek Sengketa diterbitkan bertentangan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi maka Objek Sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah, selanjutnya Termohon Kasasi diwajibkan mencabut dan mencoret Objek Sengketa dari register buku tanah;

5. Bahwa karena Objek Sengketa luasnya 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), sedangkan luas tanah milik Pemohon Kasasi adalah 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), maka patutlah bilamana Termohon Kasasi diwajibkan untuk menerbitkan Sertipikat pengganti atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo setelah dikurangi dengan luas tanah milik Pemohon Kasasi;

6. Bahwa Pemohon Kasasi mengkhawatirkan :

- dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 14/Kadumangu tanggal 25 Juli 1998, Surat Ukur Nomor 15/Kadumangu tanggal 18 Juli 1998, luas 13.764 M2 (tiga belas ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT. Sigmaeltra Propertindo, PT. Sigmaeltra Propertindo akan melakukan kegiatan, misalnya membangun gedung atau perumahan dimana sebagian Objek Sengketa menempa Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Kadumangu tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 5169/1995 tanggal 26 Juni 1997, luas 1.570 M2 (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Tjipto Setiadihardja (dh. Thio Han Hien), atau
- PT. Bank Central Asia, Tbk., selaku Kreditur dari PT. Sigmaeltra Propertindo melakukan permohonan eksekusi atas Objek Sengketa dalam hal PT. Sigmaeltra Propertindo wanprestasi melaksanakan kewajibannya karena Objek Sengketa dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2459/2009 tanggal 8 Mei 2009, APHT PPAT Siti Nurhayati, SH, Nomor 40/2009 tanggal 27 April 2009 dan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 1380/2013 tanggal 7 Februari 2013, APHT PPAT Hutrizal, SH, MKn, Nomor 213/2012 tanggal 18 Desember 2012;

sehingga akan merugikan Pemohon Kasasi, maka sesuai dengan Pasal 67 ayat (4) huruf a UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung berkenan mengeluarkan Penetapan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan

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)



hukum tetap;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

- Bahwa gugatan diajukan oleh Penggugat telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa (*vide* Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara);

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung harus diperbaiki sepanjang mengenai Amar Putusan *Judex Facti* tingkat I yaitu karena belum memeriksa substansi perkara, maka amar putusan Dalam Pokok Perkara tersebut adalah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **TJIPTO SETIADIHARDJA (dh. THIO HAN HIEN)** tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 03/B/2015/PT.TUN.JKT. Tanggal 9 Maret 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 43/G/2014/PTUN.BDG, Tanggal 04 September 2014 sehingga amarnya seperti disebutkan di bawah ini;

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

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



MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TJIPTO SETIADIHARDJA (dh. THIO HAN HIEN)** tersebut;

Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 03/B/2015/PT.TUN.JKT. Tanggal 9 Maret 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 43/G/2014/PTUN.BDG, Tanggal 04 September 2014 sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI ;

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah daluwarsa (lewat waktu);

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*);

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Kamis, tanggal 03 September 2015 oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., dan Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., 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 Sumartanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:
Ttd./Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.
Ttd./Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,
Ttd./
Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

Ttd./

Sumartanto, S.H., M.H.

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

ASHADI, SH.
NIP.: 220000754