



**PUTUSAN**  
**Nomor 44 K/TUN/2023**

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

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

1. **DEWI SARI LESTARI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di TM. Aries Blok F.5/3, RT/RW 007/006, Kelurahan Meruya, Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;
2. **DERAJAT SATRIO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di TM. Aries Blok F.5/3, RT/RW 007/006, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, pekerjaan Wiraswasta;
3. **RATNA WAHYU SAFITRI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di TM. Aries Blok F.5 Nomor 4, RT/RW 007/006, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Bonatua Pakpahan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Bonatua Pakpahan & Rekan, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2022;

**Para Pemohon Kasasi;**

**Lawan**

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, tempat kedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- II. **ISMAIL**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Condet Gg. Batu Alam Jaya Nomor 37 Rt/Rw

Halaman 1 dari 7 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2023



001/003 Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Kramat Jati  
Jakarta, Pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Eben Eser Ginting,  
S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor  
Advokat – *Law Office* Ginting & Associates, beralamat di  
Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
5 November 2022;

**Termohon Kasasi I,II;**

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah pendaftaran peralihan hak (balik nama)  
sebagai berikut:
  - a. Pendaftaran peralihan hak (balik nama) dalam Sertipikat Hak Milik  
Nomor 00849/Kopo, Kabupaten Bogor, terletak di Desa/Kelurahan  
Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat,  
Gambar situasi tanggal 02-04-2002 Nomor 207/Kopo/2002 seluas  
698 m<sup>2</sup> (enam ratus sembilan puluh delapan meter persegi) semula  
tercatat atas nama Susiwati, tanggal 23 Agustus 2017 beralih  
menjadi atas nama Rivan Putera Yuwono dan tanggal 27 November  
2019 beralih menjadi atas nama Ismail;
  - b. Pendaftaran peralihan hak (balik nama) dalam Sertipikat Hak Milik  
Nomor 01042/Kopo, Kabupaten Bogor, terletak di Desa/Kelurahan  
Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat,  
Gambar situasi tanggal 26-07-2007, Nomor 25/Kopo/2007 seluas  
1164 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh empat meter persegi) semula  
tercatat atas nama Susiwati, tanggal 23 Agustus 2017 beralih



- menjadi atas nama Rivan Putera Yuwono dan tanggal 27 November 2019 beralih menjadi atas nama Ismail;
- c. Pendaftaran peralihan hak (balik nama) dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01048/Kopo, Kabupaten Bogor, terletak di Desa/Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Gambar situasi tanggal 02-11-2007, Nomor 34/Kopo/2007 seluas 625 m<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh lima meter persegi) semula tercatat atas nama Susiwati, tanggal 23 Agustus 2017 beralih menjadi atas nama Rivan Putera Yuwono dan tanggal 27 November 2019 beralih menjadi atas nama Ismail;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut pendaftaran peralihan Hak (balik nama):
- a. Pendaftaran peralihan hak (balik nama) dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00849/Kopo, Kabupaten Bogor, terletak di Desa/Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Gambar situasi tanggal 02-04-2002 Nomor 207/Kopo/2002 seluas 698 m<sup>2</sup> (enam ratus sembilan puluh delapan meter persegi) semula tercatat atas nama Susiwati, tanggal 23 Agustus 2017 beralih menjadi atas nama Rivan Putera Yuwono dan tanggal 27 November 2019 beralih menjadi atas nama Ismail;
  - b. Pendaftaran peralihan hak (balik nama) dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01042/Kopo, Kabupaten Bogor, terletak di Desa/Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Gambar situasi tanggal 26-07-2007, Nomor 25/Kopo/2007 seluas 1164 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh empat meter persegi) semula tercatat atas nama Susiwati, tanggal 23 Agustus 2017 beralih menjadi atas nama Rivan Putera Yuwono dan tanggal 27 November 2019 beralih menjadi atas nama Ismail;
  - c. Pendaftaran peralihan hak (balik nama) dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01048/Kopo, Kabupaten Bogor, terletak di Desa/Kelurahan Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Gambar situasi tanggal 02-11-2007, Nomor 34/Kopo/2007 seluas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

625 m<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh lima meter persegi) semula tercatat atas nama Susiwati, tanggal 23 Agustus 2017 beralih menjadi atas nama Rivan Putera Yuwono dan tanggal 27 November 2019 beralih menjadi atas nama Ismail;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (*absolute competentie*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan seluruhnya oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Putusan Nomor 138/G/2021/PTUN.BDG., tanggal 18 Mei 2022, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 176/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 22 September 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 27 September 2022, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Oktober 2022, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 7 Oktober 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 7 Oktober 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 176/B/2022/PT.TUN.JKT. tanggal 22 September 2022 yang dimohonkan kasasi;

Halaman 4 dari 7 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2023



Mengadili Sendiri;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Nomor Perkara 138/G/2021/PTUN.BDG, tertanggal 18 Mei 2022;
- Membebaskan biaya perkara kepada Termohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 10 November 2022, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan II tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi sebagaimana Surat Keterangan Tidak/Belum Menyerahkan Sanggahan/Kontra Memori Kasasi Nomor 138/G/2021/PTUN.BDG *juncto* Nomor 176/B/2022/PT.TUN.JKT., tanggal 6 Desember 2022;

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

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

Bahwa para Penggugat sebagai ahli waris Susiwati pada pokoknya mendalilkan tidak pernah menjual tanah *a quo* kepada siapapun, sedangkan Tergugat II Intervensi mendalilkan peralihan/balik nama tiga sertipikat objek sengketa didasarkan pada peralihan hak dari Susiwati kepada Rivian Putera Yuwono, dan selanjutnya kepada Ismail didasarkan pada Aka Pengikatan Jual Beli dan Kuasa dihadapan Notaris. Oleh karena itu, terdapat masalah kepemilikan yang harus diselesaikan oleh Peradilan Umum tentang keabsahan jual beli tersebut, sebagaimana yurisprudensi Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 *juncto* Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 *juncto* Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001. Pengadilan Tata Usaha Negara belum berwenang mengadili sengketa Tata Usaha Negara *a quo* sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap dari Peradilan Umum;

Halaman 5 dari 7 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2023



Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi 1. **DEWI SARI LESTARI**, 2. **DERAJAT SATRIO**, 3. **RATNA WAHYU SAFITRI**;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 21 Maret 2023, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung, yang ditetapkan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., dan H. Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Andi Nur Insaniyah, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/.

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

ttd/.

H. Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd/.

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

Panitera Pengganti,

ttd/.

Andi Nur Insaniyah, S.H.

Biaya-biaya:

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

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

Simbar Kristianto, SH.  
NIP. 19620202 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 44 K/TUN/2023