



PUTUSAN

Nomor 523 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. **AGUSTINUS YORI YORAM**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Tengah IV/6D, Komplek Maritim RT 001 RW 005, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, pekerjaan Karyawan Swasta;
2. **YOSI ERMA MARWATI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Betung VIII/408, RT 008 RW 008, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
3. **MARIA FLORENTINA YONITA alias YONITA ERWIN WAHYUNI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Tengah IV/PAV 6D, RT 001 RW 005, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
4. **JOVI ANITA MARIANI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Tengah IV/6D, Komplek Maritim, RT 001 RW 005, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa DR. An-An Sylviana, S.H., MBL., Ph.D, dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor DR. An-An Sylviana, S.H., MBL., Ph.D. & Partners, beralamat di Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2023;

Halaman 1 dari 10 halaman. Putusan Nomor 523 K/TUN/2023



Para Pemohon Kasasi;

Lawan

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN

BOGOR, tempat kedudukan di Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Seri Maharani Br Karo, S.H.,M.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3218/SKU-MP.01.02/X/2022, tanggal 19 Oktober 2022;

Termohon Kasasi I;

II. ZAELANI, beralamat di Kaumpandak, RT 002 RW 002, Kelurahan Karadenan, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Wazhi Al Athor, S.H., M.Kn., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Wazhi & Co., beralamat di Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2022;

Termohon Kasasi 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:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 2.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 74 Desa/Kelurahan Situ Ilir, tanggal 9 Juli 2015, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi

Halaman 2 dari 10 halaman. Putusan Nomor 523 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 12/Situ Ilir/2015, tanggal 18-06-2015, seluas 17.140 m² nama pemegang hak terakhir Zaelani;
- 2.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 75 Desa/Kelurahan Situ Ilir, tanggal 2 Juli 2015, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 11/Situ Ilir/2015, tanggal 18-06-2015, seluas 759 m² nama pemegang hak terakhir Zaelani;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
- 3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 74 Desa/Kelurahan Situ Ilir, tanggal 9 Juli 2015, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 12/Situ Ilir/2015, tanggal 18-06-2015, seluas 17.140 m² nama pemegang hak terakhir Zaelani;
- 3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 75 Desa/Kelurahan Situ Ilir, tanggal 2 Juli 2015, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 11/Situ Ilir/2015, tanggal 18-06-2015, seluas 759 m² nama pemegang hak terakhir Zaelani;
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan kembali:
- 4.1. Sertipikat Hak Milik atas nama Ahli Waris Almarhum Yoram bernama Agustinus Yori Yoram, Erma Maryohana Henly, Yosi Erma Marwati, Maria Florentina Yonita alias Yonita Ervin Wahyuni dan Jovi Anita Mariani, seluas 17.435 m², di Desa Situ Ilir, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (ex Sertipikat Hak Milik Nomor 22 Desa Situ Ilir, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi 9064/1980 seluas 17.435 m² nama pemegang hak Yoram);
- 4.2. Sertipikat Hak Milik atas nama Ahli Waris Almarhum Yoram bernama Agustinus Yori Yoram, Erma Maryohana Henly, Yosi Erma Marwati, Maria Florentina Yonita alias Yonita Ervin Wahyuni dan Jovi Anita Mariani, seluas 760 m², di Desa Situ Ilir, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (ex Sertipikat Hak Milik Nomor 23 Desa Situ Ilir, Kecamatan Cibungbulang,

Halaman 3 dari 10 halaman. Putusan Nomor 523 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi 9065/1980 seluas 760 m² nama pemegang hak Yoram);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan diajukan nya gugatan ini;

Atau;

Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat:

- Eksepsi tentang Penggugat tidak berkualitas (*Disqualificatoire Exeptione*);

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Gugatan telah melampaui tenggang waktu 90 hari sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Gugatan telah melewati tenggang waktu 5 tahun berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
3. Gugatan *a quo* merupakan kompetensi absolut peradilan umum;
4. Para Penggugat bukan merupakan orang ataupun badan hukum perdata yang kepentingannya dirugikan terhadap keputusan tata usaha negara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga tidak mempunyai kualitas/*legal standing* untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Putusan Nomor 108/G/2022/PTUNBDG., tanggal 21 Februari 2023, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dengan Putusan Nomor 125/B/2023/PT.TUN.JKT., tanggal 22 Juni 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 27 Juni 2023, kemudian

Halaman 4 dari 10 halaman. Putusan Nomor 523 K/TUN/2023

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

terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Juli 2023, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 20 Juli 2023;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 20 Juli 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Mengadili:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 125/B/2023/PT.TUN.JKT., tanggal 22 Juni 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Nomor 108/G/2022/PTUN.BDG, tanggal 21 Februari 2023;

Mengadili sendiri:

Dalam eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 2.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 74 Desa/Kelurahan Situ Ilir, tanggal 9 Juli 2015, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 12/Situ Ilir/2015, tanggal 18-06-2015, seluas 17.140 m² nama pemegang hak terakhir Zaelani;

Halaman 5 dari 10 halaman. Putusan Nomor 523 K/TUN/2023

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)



- 2.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 75 Desa/ Kelurahan Situ Ilir, tanggal 2 Juli 2015, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 11/Situ Ilir/2015, tanggal 18-06-2015, seluas 759 m² nama pemegang hak terakhir Zaelani;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
 - 3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 74 Desa/ Kelurahan Situ Ilir, tanggal 9 Juli 2015, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 12/Situ Ilir/2015, tanggal 18-06-2015, seluas 17.140 m² nama pemegang hak terakhir Zaelani;
 - 3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 75 Desa/ Kelurahan Situ Ilir, tanggal 2 Juli 2015, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 11/Situ Ilir/2015, tanggal 18-06-2015, seluas 759 m² nama pemegang hak terakhir Zaelani;
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan kembali:
 - 4.1. Sertipikat Hak Milik atas nama Ahli Waris Almarhum Yoram bernama Agustinus Yori Yoram, Erma Maryohana Henly, Yosi Erma Marwati, Maria Florentina Yonita alias Yonita Ervin Wahyuni dan Jovi Anita Mariani, seluas 17.435 m², di Desa Situ Ilir, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (ex Sertipikat Hak Milik Nomor 22 Desa Situ Ilir, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi 9064/1980 seluas 17.435 m² nama pemegang hak Yoram);
 - 4.2. Sertipikat Hak Milik atas nama Ahli Waris Almarhum Yoram bernama Agustinus Yori Yoram, Erma Maryohana Henly, Yosi Erma Marwati, Maria Florentina Yonita alias Yonita Ervin Wahyuni dan Jovi Anita Mariani, seluas 760 m², di Desa Situ Ilir, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (ex Sertipikat Hak Milik Nomor 23 Desa Situ Ilir, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi 9065/1980 seluas 760 m² nama pemegang hak Yoram);



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

Atau;

Apabila Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi masing-masing pada tanggal 2 Agustus 2023 dan 3 Agustus 2023, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

- Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum;
- Bahwa substansi permasalahan pokok yang disengketakan oleh Para Pihak adalah sengketa hak milik atas tanah antara Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi dengan Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi II, yaitu mengenai pengujian kebenaran adanya jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Prabawa Saputra Ardiana, serta pengujian keabsahan Akta Jual Beli Nomor 193/1999 dan Akta Jual Beli Nomor 194/1999 yang oleh Para Penggugat tidak diakui kebenarannya, karena Para Penggugat tidak mengenali tanda tangan dalam kedua Akta Jual Beli tersebut dan menyatakan bahwa itu bukan tanda tangannya;
- Bahwa meskipun sengketa *a quo* bertujuan menguji keabsahan kedua keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa yang merupakan kewenangan pengadilan tata usaha negara, namun karena menyangkut kepemilikan yang bersifat keperdataan, maka sebelum dilakukan pengujian atas prosedur maupun substansi penerbitan objek sengketa, terlebih dahulu permasalahan *a quo* harus diselesaikan melalui peradilan umum dalam sengketa perdata;

Halaman 7 dari 10 halaman. Putusan Nomor 523 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* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah para Pemohon Kasasi 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 para Pemohon Kasasi: 1. **AGUSTINUS YORI YORAM**, 2. **YOSI ERMA MARWATI**, 3. **MARIA FLORENTINA YONITA** alias **YONITA ERWIN WAHYUNI**, 4. **JOVI ANITA MARIANI**;
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 12 Desember 2023, oleh H. Is Sudaryono, S.H.,

Halaman 8 dari 10 halaman. Putusan Nomor 523 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H., dan Dr. Cerah Bangun, 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 Retno Nawangsih, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H.

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

ttd.

Dr. Cerah Bangun, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Retno Nawangsih, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

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

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.

Halaman 9 dari 10 halaman. Putusan Nomor 523 K/TUN/2023

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

NIP 19610514 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 halaman. Putusan Nomor 523 K/TUN/2023

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)