



PUTUSAN

No.129 K/TUN/2010

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

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. Ny. MINI RUSMINI Binti MIOEN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Rt.006 / Rw.02, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo-gadung, Jakarta Timur ;
2. Hj. IPAH HANIFAH Binti MIOEN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Jalan Rambutan, No.8, Rt.007/Rw.08, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo-gadung, Jakarta Timur ;
3. PARMAH Binti MIOEN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Rt.004/Rw.03, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo-gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Irwan Pohan, SH., Arief Sugiarto, SH. MH., H. Adek Erfil Manurung, SH., Maribun Pasaribu, SH., LT. Hendrawanto, SH., Advokat/Pengacara, berkantor di Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Laskar Merah Putih Markas Cabang Jakarta Timur, beralamat di Jakarta Timur Jalan Raya Jatinegara Timur No.61 – 65 Bali Mester, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2010,
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Ter-banding ;

m e l a w a n :

1. PT. DHARMA MULIA, dalam hal ini diwakili oleh Drg. SUHERMAN WIDYATOMO selaku Direktur, dan Drg. SUHERMAN WIDYATOMO beralamat di Jalan Cililitan Kecil, Rt. 7, Rw. 07, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarmo, Pulo Gebang, Jakarta Timur ;

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010

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

3. Hj. ARIFAH, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Pacuan Kuda Raya No.4, RT.011/RW.011, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo gadung, Jakarta Timur,

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat II Intervensi 1, 2, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 3/Pembanding I, II, III, IV ;

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 II Intervensi 1, 2, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 3 dimuka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil :

ADAPUN DASAR DIAJUKANNYA GUGATAN INI ADALAH SEBAGAI BERIKUT :

1. Adanya Keputusan Tergugat :

Bahwa yang menjadi "obyek sengketa" adalah penerbitan Surat Keputusan Tergugat berupa :

(1). Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2236/Rawamangun (d/h : 142/Jatirawamangun) tanggal 11 April 2007 a.n. Drg. Suherman Widyatomo (d/h : Rohana Adnan), seluas + 2.970 M2, Surat Ukur No.00014/2007 tanggal 12 Maret 2007, sesuai No. Peta Pendaftaran Lembar 50/34, 51/34 Kotak E/5; A/5, Lembar : 64/Jatinegara, atas penunjukan dan penetapan batas oleh Muhammad Berthus (Kuasa Pemohon Rohana Adnan), diukur oleh Surachman, berdiri di atas Tanah milik adat Girik C.435 Persil 18 S.II ganti blangko Gambar Situasi No.467/66/1973 tanggal 25 Januari 1973 d/h : Rohana Adnan, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, (Bukti : P-1) ;

(2). Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1558/Rawamangun tanggal 05 Mei 2006 an. PT. Dharma Mulia berkedudukan di Jakarta, seluas ± 1.858 M2, Surat Ukur No.00045/2006 tanggal 25 April 2006 sesuai No. Peta Pendaftaran Lembar 50/34, 51/34, Kotak : 64/Jatinegara, atas penunjukan dan penetapan batas oleh Dedi Akhmadi (Kuasa Pemohon PT. Dharma Mulia), diukur oleh Surachman, berdiri di atas tanah kosong Tanah Negara, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan

Hal. 2 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur,
(Bukti P- 2) ;

- (3). Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1475/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002, seluas 3.948 M2 Surat Ukur No.00096/2001 tanggal 16 Nopember 2001, an. Umar Muchsin sesuai No. Peta Pendaftaran Lembar 51/34; Kotak B C/2 3 Lembar : 64/Jatirawamangun, atas penunjukan dan penetapan batas oleh Dedi Akhmad (Kuasa Pemohon Umar Muchsin), diukur oleh Abdullah, ST, berdiri di atas tanah kosong Tanah Negara bekas Girik BTP.C.No.148 Seb Persil No.18a Blok S.I bekas Eig. No.15550 Seb, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kel. Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur (Bukti : P-3) ;
- (4). Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1476/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002, seluas 153 M2 Surat Ukur No.00097/2001 tanggal 16 Nopember 2001, an. Umar Muchsin, sesuai No. Peta Pendaftaran Lembar 51/34; Kotak B C/2 3 Lembar: 64/Jatirawamangun, atas penunjukan dan penetapan batas oleh Dedi Akhmedi (Kuasa Pemohon Umar Muchsin), diukur oleh Abdullah, ST, berdiri di atas tanah kosong Tanah Negara bekas Girik BTP. C. No. 148 Seb Persil No.18a Blok S.I bekas Eig. No.15550 Seb, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kel. Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur, (Bukti : P-4) ;

Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas penerbitan Sertifikat-Sertifikat Tanda Bukti Hak tersebut, karena berada di atas Tanah Hak Milik Penggugat, yaitu Girik C. 148 Persil 18a Blok S.I/1960/Rawamangun seluas 8.740 M2 an. Mioen (Ayah Kandung Penggugat), yang lebih dahulu terbit, terletak di RT.001/RW.014 Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung (dahulu dikenal sebagai Kelurahan Utan Kaju), Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, dengan batas-batas bidang menurut Peta No.50/34, yaitu Sebelah Utara Jalan Pemuda; Sebelah Timur IKIP Sebelah Selatan Tanah Alias Bin H. Rinan (Girik C. 109) dan Sebelah Barat Tanah H. Namang Bin Hoesein (Girik C.393 d/h Letter C. 11) ;

2. Pengajuan gugatan dalam tenggang waktu :

Bahwa terhadap Sertifikat-Sertifikat a quo yang diterbitkan oleh Tergugat, Penggugat mengetahui secara pasti pada tanggal 04 Nopember 2008 ketika pertemuan Penggugat dengan Tergugat dan Drg. Suherman Widyatomo, Cs atas undangan Tergugat bertempat di Ruang Rapat Kasie Sengketa & Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Jakarta Timur, sehingga



Penggugat mendaftarkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta, masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dan karenanya, memenuhi unsur Pasal 55 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) ;

Pasal 55 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

3. Keputusan Tergugat Konkret, Individual dan Final serta merugikan Penggugat.

Bahwa Keputusan a quo yang diterbitkan oleh Tergugat, merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum, sehingga memenuhi unsur dari Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), yaitu :

Konkret :

Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat-Sertifikat a quo yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan Tanda Bukti hak yang berwujud, berdiri di atas tanah milik Penggugat, yang menimbulkan akibat hukum merugikan penggugat secara nyata/konkret ;

Individual :

Selain merugikan Penggugat secara konkret, juga surat-surat a quo berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2236/Rawamangun (d/h : 142/Jatirawamangun), a.n. Drg. Suherman Widyatomo (d/h : Rohana Adnan); Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1558/Rawamangun an. PT. Dharma Mulia; Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1475/Rawamangun an. Umar Muchsin dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1476/Rawamangun an. Umar Muchsin, semuanya diterbitkan oleh Tergugat di atas tanah milik Penggugat dan berkaitan langsung dengan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat in casu sebagai Pemegang hak atas tanah milik Girik C. 148 Persil 18a SI yang masih tercatat atas nama Penggugat sampai saat ini ;

Final :

Juga surat-surat a quo yang diterbitkan oleh Tergugat telah definitive sehingga menimbulkan akibat hukum kepada Penggugat, dimana hak-hak Penggugat



atas bidang tanah tersebut menjadi hilang tanpa ada bukti Surat Pelepasan Hak (SPH), sehingga merugikan Penggugat ;

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) "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" ;

4. Keputusan Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dinyatakan batal atau tidak sah melalui PTUN.

Bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a), (b), (c) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), Penggugat mengajukan gugatan terhadap "surat-surat a quo" pada Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta, untuk diperiksa ;

"Apakah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut bersifat melawan hukum atau tidak ? atau apakah keputusan a quo bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik secara prosedural/formal maupun secara materiel/substansial ? dan/atau apakah telah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh Tergugat dalam menerbitkan Keputusan a quo ? ;

Bahwa karena berdasarkan bukti-bukti dan fakta hukum ternyata penerbitan keputusan a quo bertentangan dengan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a), (b), (c) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986, sehingga harus dinyatakan batal/tidak sah ;

Bahwa untuk jelasnya kami kutip Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a), (b), (c) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), sebagai berikut :

1. Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau



tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi ;

2. Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut ;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut ;

TENTANG POKOK PERMASALAHANNYA :

Beberapa Fakta Hukum kepentingan Penggugat berdasarkan bukti-bukti Perolehan Hak atas Tanah milik Penggugat ;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti kepemilikan/perolehan hak/penguasaan fisik atas tanah hak milik "Girik C 148 Persil 18a Sl seluas 8.740 M2"; terletak di RT.001/RW.014 Kel. Rawamangun, Kec. Pulogadung (dahulu dikenal sebagai Kelurahan Utan Kayu), Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, dengan batas-batas bidang menurut PETA No.50/34, yaitu Sebelah Utara Jalan Pemuda; Sebelah Timur IKIP; Sebelah Selatan tanah Alias Bin H. Rinan (Girik C.109) dan Sebelah Barat tanah H. Namang Bin Hoesein (Girik C.393 d/h Letter C.II), hingga saat ini masih tercatat sebagai obyek hak atas Pajak Bumi Bangunan (PBB) an. Penggugat i.c. Mini Rusmini . beralamat di GG. Pemuda IIIA/38 RT.006 RW. 02, Kelurahan Rawamangun, Jakarta Timur, sebagai Subyek Pajak Bumi Bangunan (PBB) dengan SPPT (NOP) No.31.72.050.005.012-0080.0, dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur tahun 1993 s/d 2007, terhadap Obyek Pajak sebidang tanah seluas 8.740 M2 terletak di RT. 001/RW. 14, Kel. Rawamangun, Kec. Pulogadung ;
(Vide : Bukti P-5, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi Bangunan (PBB) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi Bangunan Jakarta Timur tahun 1993 s/d 2007) ;

Bahwa tentang "Alas Hak" atas tanah milik Penggugat tersebut diperoleh melalui "Pewarisan" alm. Mioen Bin Siman berdasarkan Surat Salinan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Fatwa "Ahli Waris" Pengadilan Agama Jakarta Timur No.597/Pdt.P/1991/PA.JT tanggal 06 Juni 1991 ;

(Vide Bukti P-6/Asli surat salinan penetapan Fatwa "Ahli Waris/Pengadilan Agama Jakarta Timur No.597/PdtP/1991/PA.JT tanggal 06 Juni 1991) ;

Bahwa menurut Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Kp. Utan Kaju tahun 1959/1950 No.33 Kecamatan Matraman Kabupaten/Kotapradja Djakarta Raya, diterangkan "Tanah hak milik Girik C148 Persil 18a SI seluas 8.740 M2, tercatat atas nama Wajib Pajak yaitu Mioen, sesuai tanda lunas pajak hasil bumi sebagaimana tercatat pada Buku Register Pajak Hasil Bumi (Letter C) tanggal 13 April 1960 yang ada di Kelurahan Utan Kayu Selatan (dahulu Kp. Utan Kaju, Kecamatan Matraman), Mioen tercatat sebagai wajib pajak atas tanah Girik C.148 Persil 18a SI dengan Nomor Pokok Pajak (NPP) 6630 ;

(Vide: Bukti P-7 Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Kp. Utan Kaju tahun 1959/1950 No.33 Kecamatan Matraman Kabupaten/Kotapradja Djakarta Raya) ;

Bahwa demikian pula dalam Daftar Rincik Letter C Kelurahan Utan Kayu Selatan (Pemekaran dari Kelurahan Utan Kayu) yang disahkan tanggal 8 Nopember 2001 Nomor 216/1.711.1, masih ditemukan nama Mioen dan telah terjadi catatan perubahan Luas Tanah yaitu 4.730 M2, kemudian disesuaikan dengan luas tanah yang sebenarnya sebagaimana diuraikan dalam Lembar SPPT NOP Pajak Bumi Bangunan No.31.72.050 .. 005.012-0080.0 an. Mini Rusmini ;

(Vide : Bukti P-8 Daftar Rincik Letter C Kelurahan Utan Kayu Selatan (Pemekaran dari Kelurahan Utan Keyu) ;

Bahwa dalam Peta Rincikan Letter C Kelurahan Utan Kayu Selatan (Pemekaran dari Kelurahan Utan Kayu) yang disahkan tanggal 8 Nopember 2001 Nomor 216/1.711.1, masih ditemukan Bidang Tanah Girik C.148 pada Persil 18a Blok S.I ;

(Vide: Bukti P-9/Peta Rincikan Letter C Kelurahan Utan Kayu Selatan (Pemekaran dari Kelurahan Utan Kayu) ;

Bahwa sesuai Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Girik C. 148 Persil 18a Blok S.I sesuai Lembar No.33 Kelurahan Utan Kayu, Kecamatan Matraman (dahulu kewedanaan Matraman, Kotapradja Djakarta Raja), adalah tercatat an. Mioen sebagai pemegang Hak atas bidang tanah tersebut seluas 8.740 M2, yang sampai saat ini belum ada peralihan hak pada girik tersebut ;

(Vide: Bukti P-10/Girik C.148 Persil 18a Blok S.I an. Mioen) ;

Bahwa sesuai Surat Keterangan Kepala Inspeksi IPEDA Jakarta No.Ris.117/WPJ/10/K1.1204/1979 tanggal 10 Oktober 1979 tentang Riwayat

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Milik Adat disebutkan : "berdasarkan Catatan pada Tata Usaha kami/Buku C Girik/Surat Ketetapan IPEDA C No.148 tercatat atas nama Mioen sebagai Wajib Pajak (IPEDA) di Kelurahan Utan Kayu, Kecamatan Matraman, wilayah Jakarta Timur, "Persil No. 18.a. Blok S.I" seluas 8.740 M2, yang pada pencatatan Wajib pajak tahun 1927 dan 1928 tercatat sebagai Tanah Milik Adat, dan sampai dengan hari Senin tanggal 10 Oktober 1979, masih tercatat sesuai dengan Surat IPEDA Jakarta Girik C. No.148 atas nama Wajib Pajak Mioen ; (Vide : Bukti P-11, Surat Keterangan Kepala Inspeksi IPEDA Jakarta No.Ris.117/WPJ/10/K1.1204/1979 tanggal 10 Oktober 1979 tentang Riwayat Tanah Milik Adat) ;

Bahwa sesuai Surat Keterangan Kepala Kelurahan Utan Kayu Selatan Nomor : 61/1.851.00/2000 tanggal 16 Pebruari 2000, yang menerangkan bahwa Ny. Mini Rusmini Binti Mioen, Lahir di Jakarta tanggal 27 Nopember 1940, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pemegang KTP. No.5202. 47490/671140093, beralamat di Rawamangun, Tegalan RT.006, RW.002 Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, in casu Penggugat adalah anak kandung Mioen dan tercatat dalam Buku Tanah Kelurahan Utan Kayu Selatan tahun 1960 sebagai pemegang Hak atas Girik C 148 persil 18a SI atas nama Mioen ;

(Vide Bukti P-12/Surat Keterangan Kepala Kelurahan Utan Kayu Selatan Nomor 61/1.851.00/2000 tanggal 16 Pebruari 2000) ;

Bahwa menurut keterangan Para Ahli Waris Alm.Mioen Bin Siman, Tanah hak milik Girik C. 148 Persil 18a SI atas nama Mioen Bin Siman, pada mulanya adalah sawah yang diperoleh alm. Mioen dengan cara membeli seharga Rp.10 dari Haji Rimin disaksikan oleh Tong Tjit; Mandor Nata dan Tuan Tanah Wa Embeng pada tahun sebelum kemerdekaan RI/Zaman Belanda: Luas Tanah Sawah Mioen yang dibeli saat itu adalah 4 geblok \pm 8.740 M2 ; (Vide Bukti P-13/Surat-Surat Pernyataan Ahli Waris alm. Mioen Bin Siman dan Surat-Surat Pernyataan saksi-saksi serta surat-surat Keterangan saksi-saksi) ;

Bahwa selanjutnya tanah sawah tersebut diolah oleh alm. Mioen sampai beliau meninggal dunia tanggal 22 Mei 1975 bersama dengan anak mantunya bernama Arifin (saat ini masih hidup); Dan setelah alm. Mioen meninggal dunia, tanah sawah tersebut diolah oleh ponakan alm. Mioen bernama Madun (sekarang masih hidup) dan Pa'ul yang kemudian ikut transmigrasi ke luar Jawa, serta hingga tahun 1980 tanah sawah tersebut dirawat oleh cucu alm. Mioen bernama Gofur (sekarang masih hidup) ;

Hal. 8 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian tidak benar jika ada orang lain yang mengaku telah menggarap/merawat tanah sawah milik alm. Mioen sejak tahun 1970 s/d tahun 1986, karena tanah sawah tersebut masih dirawat oleh alm. Mioen sampai meninggal dunia tahun 1975; Dan semasa hidup Alm.Mioen tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun ;
(Vide: Bukti P-14, Surat Kematian tanggal 22 Mei 1975);

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam surat salinan penetapan Fatwa "Ahli Waris" Pengadilan Agama Jakarta Timur No.597/Pdt.P/1991/PA.JT tanggal 06 Juni 1991, bahwa alm. Mioen semasa hidupnya hanya menikah satu kali dengan perempuan bernama Siti Anisah (alm) meninggal tahun 1977 dan dari perkawinannya tersebut lahir 7 (tujuh) orang anak, yaitu : (1) Saniin Bin Mioen (alm) diwakili anaknya bernama Rozali; (2) Hj. Nomih Binti Mioen; (3) Nomini alias Mini Rusmini Binti Mioen; (4) Sawan Bin Mioen ; (5) Hj. Hanipah Binti Mioen; (6) Parma Binti Mioen dan (7) Parmi Binti Mioen (alm), dan meninggalkan tanah sawah milik adat yang tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun dan tidak pernah diperjual belikan serta tidak pernah dijadikan jaminan hutang ;

Bahwa menurut PETA No.50/34 yang dicetak sesuai dengan aslinya oleh Kasub Dinas PPRK dan dilegalisasi LRK tanggal 2 Pebruari 1998, nampak jelas telah beberapa kali terjadi perluasan jalan Pemuda, yaitu sekitar tahun 1980, 2000 dan 2005, oleh Dinas Pekerjaan Umum DKI Jakarta, dan oleh karena terkait ganti rugi atas pembebasan tanah yang berada di sebelah Utara Jalan Pemuda, maka tanah hak milik Girik C. 148 Persil 18a SI atas nama Mioen seluas 8.740 M2 sejak tahun 1980 s/d 2007 diperebutkan oleh beberapa pihak melalui Calo/Mafia Tanah secara melawan hak dengan cara merekayasa surat-surat bukti kepemilikan, sehingga para ahli waris alm. Mioen tidak dapat memanfaatkan tanah hak miliknya dan bahkan segala upaya untuk mendaftarkan tanah tersebut selalu terhambat oleh oknum Lurah dan Camat, karena adanya gangguan dari pihak yang tidak berhak, bahkan sampai pada penyelesaian melalui Pertemuan di Kantor Wali Kotamadya Jakarta Timur, yang dimenangkan oleh Tergugat i.c. Ny. Mini Rusmini, Cs dari gangguan PT. Agung Sedayu ;

(Vide: Bukti P-15 PETA No.50/34 yang dicetak sesuai dengan aslinya oleh Ka. Sub Dinas PPRK dan dilegalisasi LRK tanggal 2 Pebruari 1998) ;

Bahwa merujuk pada Surat Wali Kota Jakarta Timur Nomor 1066/1.711 tanggal 24 Nopember 1997 perihal undangan, untuk pertemuan membahas tanah milik adat girik C. 148 a.n. Mioen yang terletak di Jalan Pemuda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur, yang diikuti oleh Asisten Ketataprajaan Kotamadya Jakarta Timur; Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur; Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Bangunan Jakarta Timur; Ka. Sudin P2T Jakarta Timur; Ka.Sudin Tata Kota Jakarta Timur; Kabag Ketertiban Jakarta Timur; Kabag Tata Pemerintahan Jakarta Timur; Camat Pulogadung; Lurah Rawamangun; Dirut PT. Agung Sedayu dan Mini Rusmini i.c. Penggugat, jelas tanah hak milik Girik C.148 Persil 18a Blok SI tersebut adalah benar tercatat sebagai tanah milik alm.Mioen, yang belum pernah ada pengalihan hak, sehingga PT.Agung Sedayu tidak berhasil menguasai Tanah Sawah tersebut, meskipun telah melakukan usaha penimbunan terhadap Tanah Sawah tersebut, dan "sampai saat ini Penggugat masih menguasai secara Fisik Tanah tersebut"; karena-bukti-bukti Riwayat perolehan hak dan kepemilikan jelas diketahui oleh hampir semua masyarakat kelurahan Rawamangun ;

(Vide, Bukti P-16, Surat Wali Kota Jakarta Timur No.1066/1.711 tanggal 24 Nopember 1997 perihal undangan) ;

Bahwa namun sampai dengan bulan Januari 2007, Ny. Mini Rusmini Binti Mioen masih tercatat pada Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur Satu sebagai Subyek pajak atas obyek Pajak Tanah seluas 8.740 M2 terletak di RT. 001/RW. 12, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dengan SPPT (NOP) No. 31.72.050.005.012-0080.0, bahkan pada Peta Blok 12 Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Ny. Mini Rusmini Binti Mioen masih tercatat sebagai subyek pajak PBB atas sebidang Tanah Girik C. 148 Persil 18a SI dengan SPPT (NOP) No.31.72.050 .. 005.012-0080.0 ;

(Vide: Bukti P-17, Peta Blok 12 Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung) ;

Bahwa demikian pula pada Peta Blok Kecamatan Pulogadung dengan Kode Wilayah 31.72.050.605 masih sangat jelas mengenai Letak, Batas, Luas Bidang dan hubungan hukum Penggugat terhadap Tanah Girik C.148 Persil 18a SI/Rawamangun (d/h : Utan Kaju) telah diukur oleh Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur. (Vide: Bukti P-17 dan Bukti P-18, Peta Blok Kecamatan Pulo Gadung dengan Kode Wilayah 31.72.050.605) ;

Bahwa berdasarkan uraian fakta sesuai Bukti P-5 s/d P-18 tersebut di atas, diperkuat dengan bukti bahwa di atas tanah hak milik Girik C.148 Persil 18a Blok S.I tersebut, sampai saat ini masih terdapat 2 (dua) Makam Keluarga alm. Mioen Bin Siman bernama Kakek Guden & Nenek Genot, dan hampir semua Warga Masyarakat Rawamangun mengetahui bahwa alm. Mioen Bin

Hal. 10 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Siman memiliki bidang tanah sawah sejak sebelum kemerdekaan, menjadi lokasi bercocok tanam sampai meninggal tahun 1975, sehingga menjadi jelas bahwa bidang tanah hak milik Girik C.148 Persil 18a Blok S.I tersebut, adalah "Milik alm. Mioen Bin Siman" dan Penggugat adalah Ahli Warisnya, sehingga Tergugat seharusnya telah mengetahui adanya hak di atas tersebut, berdasarkan Notulen hasil pertemuan di Kantor Wali Kotamadya Jakarta Timur sesuai Undang-an No.1066/1.711 Tanggal 24 Nopember 1997 ;

Beberapa Fakta Hukum tentang Surat Keputusan Tergugat.

Bahwa Tergugat sebagaimana telah diuraikan pada awal gugatan ini jelas telah mengeluarkan Keputusan berupa :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2236/Rawamangun (d/h : 142/Jatirawamangun), a.n. Drg. Suherman Widyatomo (d/h : Rohana Adnan) tanggal 11 April 2007, seluas \pm 2.970 M2, Surat Ukur No.00014/2007 tanggal 12 Maret 2007, sesuai No.Peta Pendaftaran Lembar 50/34, 51/34 Kotak E/5; A/5, Lembar : 64/Jatinegara, atas penunjukan dan penetapan batas oleh Muhammad Berthus (Kuasa Pemohon Rohana Adnan), diukur oleh Surachman, berdiri di atas tanah milik adat Girik C. 435 Persil 18 S.II ganti blangko Gambar Situasi No.467/66/1973 tanggal 25 Januari 1973 d/h : Rohana Adnan, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, (Vide: Bukti P-1) ;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1558/Rawamangun tanggal 05 Mei 2006 an. PT. Dharma Mulia berkedudukan di Jakarta, seluas \pm 1.858 M2, Surat Ukur No.00045/2006 tanggal 25 April 2006 sesuai No.Peta Pendaftaran Lembar 50/34, 51/34, Kotak : 64/Jatinegara, atas penunjukan dan penetapan batas oleh Dedi Akhmadi (Kuasa Pemohon PT. Dharma Mulia), diukur oleh Surachman, berdiri di atas tanah kosong Tanah Negara, terletak di Rt. 001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, (Vide : Bukti P- 2) ;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1475/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002, seluas 3.948 M2 Surat Ukur No.00096/2001 tanggal 16 Nopember 2001, an. Umar Muchsin sesuai No.Peta Pendaftaran Lembar 51/34; Kotak B C/2 3 Lembar : 64/Jatirawamangun, atas penunjukan dan penetapan batas oleh Dedi Akhmadi (Kuasa Pemohon Umar Muchsin), diukur oleh Abdullah, ST, berdiri di atas tanah kosong Tanah Negara bekas Girik BTP C No.148 Seb Persil No.18a Blok S.I bekas Eig. No. 15550 Seb, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, (Vide: Bukti : P-3) ;

4. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1476/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002, seluas 153 M2 Surat Ukur No.00097/2001 tanggal 16 Nopember 2001, an. Umar Muchsin, sesuai No.Peta Pendaftaran Lembar 51/34; Kotak B C/2 3 Lembar : 64/Jatirawamangun, atas penunjukan dan penetapan batas oleh Dedi Akhmadi (Kuasa Pemohon Umar Muchsin), diukur oleh Abdullah, ST. berdiri di atas tanah kosong Tanah Negara bekas Girik BTP C. No.148 Seb Persil No.18a Blok S.I bekas Eig. No. 15550 Seb, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, (Vide: Bukti : P-4) ;

Fakta hukum Tentang Bukti P-1 :

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) a quo (Bukti P-1), tanggal 11 April 2007, adalah berdasarkan Surat Ukur No. No.00014/2007 tanggal 12 Maret 2007, artinya diterbitkan hanya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal pengukuran, sehingga Tergugat sama sekali tidak memberikan waktu yang cukup bagi Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan atas bidang tanah yang diukur tersebut. Seharusnya Penggugat diberikan waktu 60 (enam puluh) hari setelah pengukuran bidang tanah tersebut, serta Tergugat wajib mengumumkan secara luas tentang daftar data yuridis dan daftar data fisik bidang Tanah (daftar isian 201B & 201C) yang diukur, sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 84; Pasal 85 dan Pasal 86 ayat (1), (2), Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Bahwa meskipun penerbitan SHM a quo hanya bersifat "ganti blangko", namun sebagaimana tertulis pada lembar "Pendaftaran Pertama" asal hak dari "Pemecahan/Pemisahan/dari penggabungan bidang" namun tidak jelas asal pemecahan/pemisahan/dari penggabungan bidang tanah yang mana, dengan penunjukan batas-batas oleh Muhammad Berthus, yang bukan Pemilik Tanah (kuasa Pemohon Rohana Adnan), ditanda tangani oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah a.n. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur, tanpa ada Surat Keputusan sebagai dasar pendaftaran, seharusnya mengikuti prosedur Pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 84; Pasal 85 dan Pasal 86 ayat (1), (2), Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan

Hal. 12 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Bahwa demikian pula pada lembar "Hal lain-lain", SHM tersebut, tertulis "Hak Milik No.142/Jatirawamangun tanggal 12 Mei 1973, Gambar Situasi No.467/1973 tanggal 25 Januari 1973 tidak berlaku lagi", ternyata Gambar Situasi SHM No. 2236/Rawamangun tanggal 11 April 2007 masih menggunakan Gambar Situasi No. 467/1973 tanggal 25 Januari 1973 (hanya Ganti Blangko), padahal Gambar Situasi Letak Tanah di sebelah Utara Jalan Pemuda tahun 1973 dibandingkan dengan tahun 2007, jauh berbeda dan sesuai PETA yang digunakan pada Surat Ukur tersebut yaitu No. 50/34, 51/34 telah beberapa kali terjadi pelebaran jalan Pemuda, yaitu tahun 1980, 2000, dan 2005, tegasnya, kondisi Jalan Pemuda tahun 1973 sangat berbeda dengan tahun 2007, sehingga dipastikan tanah dalam SHM a quo tidak ada, karena terkena pembebasan Jalan Pemuda, namun dimunculkan kembali tahun 2007, dengan cara ganti blangko ;

Bahwa dalam SHM a quo yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 11 April 2007, jelas tertulis ALAS HAK yaitu dari "bekas hak milik adat Girik C435 Blok 18 S.I ternyata sesuai Surat Kepala Inspeksi PBB Jakarta Timur No.S.033/WPJ.10/KI.3206/1989 tanggal 12 Juni 1989 perihal penjelasan Girik C. 435 Persil 18 S.II Kelurahan Jatirawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, ditujukan kepada Sekretaris Wilayah/Daerah DKI, disebutkan bahwa "Girik C 453 Persil 18 S.II tidak tercatat di Buku Himpunan Letter C PBB Jakarta Timur; padahal andaikata pun tanah tersebut ada, maka Girik C.435 Persil 18 Blok S.II sebagai asal hak tetap berada di Kantor Pelayanan PBB sebagai Warkah, dan ternyata pula Girik tersebut tidak ada dalam Daftar Rincik dan Peta Rincik Kelurahan Utan Kayu.- (Vide: Bukti P-8, P-9 dan P-19) ;

Bahwa mengacu pada lembar "Hal lain-lain", SHM tersebut, tertulis "Hak Milik No.142/Jatirawamangun tanggal 12 Mei 1973, Gambar Situasi No.467/1973 tanggal 25 Januari 1973 tidak berlaku lagi", ternyata Gambar Situasi SHM No.2236/Rawamangun tanggal 11 April 2007, jelas obyek tanah dalam SHM tersebut berasal dari Kelurahan Jatirawamangun Persil 18 Blok S.II, yang diletakkan di atas obyek tanah hak milik Penggugat di Persil 18a Blok S.I Kelurahan Rawamangun (d/h : Kelurahan Utan Kayu) ;

Fakta Hukum Tentang Bukti P-2 :

Bahwa SHGB No.1558/Rawamangun seluas 1.898 M2 an. PT. Dharma Mulia, diterbitkan oleh Tergugat tanggal 05 Mei 2006, Sesuai Surat Ukur No.000457/2006 tanggal 25 April 2006, (hanya ± 10 hari setelah Surat Ukur),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Surachman atas penunjukan Dedi Akhmadi/Kuasa Pemohon PT. Dharma Mulia berdiri di atas Tanah Negara Bekas Eigendom No.15550, jelas baik secara procedural/Formiel maupun materiel/substansial melanggar ketentuan Pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 84; Pasal 85 dan Pasal 86 ayat (I), (2), Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga karena SHGB a quo diletakan di atas Tanah Hak Milik Girik C.148 Persil 18 Blok S./Utan Kayu Selatan (dahulu Utan Kaju) seluas ± 8.740 M2 an. Mini Rusmini Binti Mioen ;

Pasal 25 ayat(1) : Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik; Ayat(2) : Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri ;

Pasal 26 ayat (1) : Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadic untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Ayat (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Adjudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu ;

Fakta Hukum Tentang Bukti P-3 dan P-4 :

Bahwa demikian pula SHGB No.1475/Rawamangun dan SHGB No.01476/Rawamangun a.n. Umar Muchsin yang diterbitkan Tergugat tanggal 10 Januari 2002, bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, karena menurut Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur No.838/600/III/PT/JT/2002 tanggal 2 September 2002 perihal mohon kejelasan, ditujukan kepada Ketua SATGAS YPK-UI, jelas disebutkan bahwa SHGB No.1475/Rawamangun dan SHGB No.01476/Rawamangun a.n. Umar Muchsin,

Hal. 14 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berasal dari Girik C 148 yang dibeli oleh Umar Muchsin dari Mioen berdasarkan AJB yang dibuat di hadapan Muhamad Subagija Camat Pulo-gadung tahun 1994 seluas ± 4.100 M2, padahal alm. Mioen telah meninggal dunia sejak tahun 1975 sesuai Surat Salinan Penetapan Fatwa "Ahli Waris" Pengadilan Agama Jakarta Timur No.597/Pdt.P/1991/PA.JT tanggal 06 Juni 1991 ;

Bahwa SHGB a quo berasal dari Girik C.148 yang diperoleh Umar Muchsin dari Mioen melalui Jual-Beli berdasarkan AJB yang dibuat di hadapan Muhamad Subagija Camat Pulo Gadung tahun 1994, yaitu :

- No. 37/P.Gadung/IV/1994 tanggal 15 April 1994, seluas 500 M2 ;
- No. 38/P.Gadung/IV/1994 tanggal 15 April 1994, seluas 400 M2 ;
- No. 39/P.Gadung/IV/1994 tanggal 15 April 1994, seluas 500 M2 ;
- No. 407/P.Gadung/IV/1994 tanggal 15 April 1994, seluas 500 m2 ;
- No. 41/P.Gadung/IV/1994 tanggal 15 April 1994, seluas 800 M2 ;
- No. 42/P.Gadung/IV/1994 tanggal 15 April 1994, seluas 300 M2 ;
- No. 43/P.Gadung/IV/1994 tanggal 15 April 1994, seluas 800 M2 ;
- No. 44/P.Gadung/IV/1994 tanggal 15 April 1994, seluas 300 M2 ;

(Vide : Bukti P-20, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur No. 838/600/III/PT/JT/2002 tanggal 2 September 2002 perihal mohon kejelasan) ;

Keputusan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Bahwa mengacu pada uraian-uraian bukti-bukti tersebut di atas, jelas Keputusan Tergugat baik secara procedural/formiel maupun secara materiel/substansial terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu antara lain :

1. Bertentangan dengan ketentuan Pasal 25 dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 84; Pasal 85 dan Pasal 86 ayat (1), (2), Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya "Asas Publisitas" ;
2. Bertentangan dengan penjelasan umum UUPA No.5 Tahun 1960, yang bersumber dari konsepsi Negara hukum, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (alas hak) yang sah tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana, sesuai Undang-Undang No.51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian, procedural/formiel maupun secara materiel/substansial terbukti tanah tanpa izin pemiliknya atau kuasanya.

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



"Artinya, Tidak seorangpun yang dibolehkan meletakkan hak di atas tanah yang telah ada haknya"; (Larangan Occupatie Illegal) ;

Bahwa oleh karena Keputusan Tergugat tersebut baik secara prosedural/formiel maupun secara materiel/substansial terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 harus dinyatakan "Batal atau tidak Sah" ;

Keputusan Tergugat bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik (A.A.U.P.B).

Bahwa keputusan Tergugat menerbitkan sertifikat-serifikat a quo bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (A.A.U.P.B), yaitu antara lain :

1. Bertentangan dengan "asas kecermatan" yang mensyaratkan pihak yang berkepentingan i.c. Penggugat terhadap bidang tanah, didengar dahulu melalui suatu perolehan informasi tentang adanya pihak yang melakukan peralihan atau pendaftaran atas tanah, sebelum Penggugat dihadapkan pada suatu keputusan yang merugikan Penggugat. Namun Tergugat i.c. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tidak melaksanakan asas kecermatan tersebut, padahal Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mewajibkan untuk mengumumkan data yuridis atas bidang tanah yang dimohonkan oleh Pemohon. Sehingga tindakan Tergugat melanggar asas kecermatan yang merupakan salah satu asas formal di dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (Lihat : S.F. Marbun, Peradilan TUN Cet.II, Yogyakarta, Liberty, 2003 Hal. 148) ; Lihat juga R. Soegiatno Tjakra Negara. Hukum Acara Peradilan TUN di Indonesia, Hapertun Indonesia. Cet II, Jakarta, Sinar Grafika 2000 hal 66 ;
2. Bertentangan dengan "asas Principle Prudential" atau asas kehati-hatian dan kecermatan dalam pengambilan keputusan Tata Usaha Negara, yaitu Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat-Sertifikat a quo, tidak didukung oleh data Fisik & Fakta yuridis yang akurat, hanya didasarkan atas data-data dan fakta yang diajukan oleh Kuasa Pemohon yang bukan sebagai Pemilik, sehingga tidak mengetahui secara pasti letak dan batas tanah yang dimohonkan ;
3. Bertentangan dengan "asas pertimbangan yang layak; yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Keputusan a quo tidak disertai dengan pertimbangan-pertimbangan data fisik dan data yuridis yang layak atau memadai, karena Tergugat tidak mempertimbangkan kepentingan dari pihak Penggugat selaku pemegang hak milik atas tanah tersebut berdasarkan bukti Buku Letter C, Girik, Petuk Pajak, dan Riwayat Tanah sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 84 huruf (a), (b), (c) Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- Bahwa Seharusnya Tergugat in casu Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tidak sampai pada pengambilan Keputusan menerbitkan Sertifikat - Sertifikat a quo, setelah mempertimbangkan "Alas Hak" atas bidang-bidang tanah tersebut, yang menurut Buku Letter C, Girik, Peta Rincik dan bukti-bukti lainnya adalah tercatat sebagai tanah yang telah ada hak di atasnya dan belum pernah ada pelepasan hak dari pemiliknya, namun oleh Tergugat telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut, sehingga merugikan hak-hak Peggugat, yang seharusnya dilindungi oleh undang-undang dalam rangka kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah ;
- Bahwa meskipun letak & batas-batas obyek hak atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Keputusan a quo, jelas kabur dengan Letak Obyek Hak Milik Penggugat, namun berdasarkan letak dan batas-batas bidang obyek hak tersebut jelas berada di atas obyek hak milik Penggugat, sehingga terbukti obyek hak dalam Sertifikat-Sertifikat a quo sengaja diletakkan di atas obyek hak milik Penggugat dengan cara penyerobotan tanah (Occupatie Illegal), melalui penyelundupan hukum ;
- Bahwa oleh karena Keputusan Tergugat a quo bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (A.A.U.P.B), maka berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 harus di nyatakan "Batal atau Tidak Sah ;

PERMOHONAN PENANGGUHAN PELAKSANAAN :

Bahwa karena "Keputusan Tergugat" telah terbukti baik secara procedural/formiel maupun secara materiel/substansial terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (A.A.U.P.B), maka "karena alasan mendesak" yaitu untuk mencegah pengalihan hak dan/atau menjadikan jaminan

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utang Bank atas Tanah Hak Milik Penggugat i.c. Girik C.148 Persil 18a S.I an. Penggugat, dan agar tidak semakin menimbulkan kerugian bagi Penggugat jika Keputusan Tergugat tetap dilaksanakan, maka menurut ketentuan Pasal 67 ayat (2), (3), dan (4) Undang-Undang No.5 Tahun 1986, adalah beralasan hukum agar mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta, untuk menetapkan suatu putusan penangguhan pelaksanaan Keputusan a quo yaitu agar memerintahkan kepada Tergugat sebagai berikut :

1. Menunda pelaksanaan Surat Keputusan Tergugat berupa :

- (1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2236/Rawamangun (d/h : 142/ Jatirawamangun), a.n. Drg. Suherman Widyatomo (d/h : Rohana Adnan) tanggal 11 April 2007, seluas \pm 2.970 M2, Surat Ukur No.00014/ 2007 tanggal 12 Maret 2007, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kel. Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur ;
- (2) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1558/Rawamangun tanggal 05 Mei 2006 an. PT. DHARMA MULIA seluas \pm 1.858 M2, Surat Ukur No.00045/2006 tanggal 25 April 2006 terletak di RT. 001/02 Jl. Pemuda, Kel. Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur ;
- (3) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1475/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002, seluas 3.948 M2 Surat Ukur No.00096/2001 tanggal 16 Nopember 2001, an. Umar Muchsin terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur ;
- (4) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1476/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002, seluas 153 M2 Surat Ukur No. 00097/2001 tanggal 16 Nopember 2001, an. Umar Muchsin, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM PENANGGUHAN PELAKSANAAN :

1. Mengabulkan Permohonan "Penangguhan Pelaksanaan" yang dimohonkan oleh Penggugat ;
2. Memerintahkan Tergugat agar menangguhkan pelaksanaan Surat Keputusan a quo ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan "batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa :

Hal. 18 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



- (1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2236/Rawamangun (d/h : 142/Jati-rawamangun), a.n: Drg. Suherman Widyatomo (d/h : Rohana Adnan) tanggal 11 April 2007, seluas \pm 2.970 M², Surat Ukur No.00014/2007, tanggal 12 Maret 2007, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur ;
- (2) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1558/Rawamangun tanggal 05 Mei 2006 an. PT. Dharma Mulia seluas \pm 1.858 M², Surat Ukur No.00045/2006 Tanggal 24 April 2006 terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur ;
- (3) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1475/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002, seluas 3.948 M² Surat Ukur No.00096/2001 tanggal 16 Nopember 2001, an. Umar Muchsin terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kec. Pulo Gadung , Kotamadya Jakarta Timur ;
- (4) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1476/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002, seluas 153 M² Surat Ukur No. 00097/2001 tanggal 16 Nopember 2001, an. Umar Muchsin, terletak di RT.001/02 Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kec. Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur ;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan a quo ;

4. Menghukum Tergugat membayar semua biaya perkara yang timbul ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka Penggugat mohon berkenaan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya sesuai rasa keadilan masyarakat dan kepatutan (ex aequo et bono) ;

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

Eksepsi Tergugat :

1. Kompetensi Absolut :

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini sebagaimana dalil gugatannya pada halaman 6 dan 7 posita angka 4. (1) s/d (8). yang pada pokoknya Penggugat .. mendasarkan gugatannya pada hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah Pemilik atas sebidang tanah hak milik Girik C. 148 Persil 18 a S.I seluas 8.742 M² terletak di Rt.001/014 Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung (dahulu dikenal sebagai Kelurahan Utan Kaju) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alas hak atas tanah milik Penggugat tersebut diperoleh melalui pewarisan alm. Mioen Bin Siman berdasarkan Surat salinan penetapan : Fatwa Ahli Waris Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 597/Pdt.P/1991/PA.JT tanggal 06 Juni 1991 ;
- Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Kp. Utan Kayu tahun 1959/1950 No.33 Kecamatan Matraman Kabupaten/Kotapradja Djakarta Raya diterangkan Tanah milik Girik C. 148 persil 18a seluas 8.740 M2, tercatat atas nama Wajib Pajak Mioen ;
- Bahwa sesuai Surat Keterangan Kepala Inspeksi IPEDA Jakarta No.Ris.117/WPJ/10/K1.1204/1979 tanggal 10 Oktober 1979 tentang Riwayat Tanah Milik Adat disebutkan : "berdasarkan Catatan pada Tata Usaha kami/Buku C Girik/Surat ketetapan IPEDA C No.148 tercatat atas nama Mioen sebagai wajib Pajak di Kelurahan Utan Kayu, Kecamatan Matraman, Wilayah Jakarta Timur, ... dst" ;
- Bahwa sesuai Surat Keterangan Kepala Kelurahan Utan Kayu Selatan No. 61/1.851.00/2000 tanggal 18 Pebruari 2000 menerangkan bahwa Ny. Rusmini Binti Mioen adalah anak kandung Mioen dan tercatat dalam Buku Tanah Kelurahan Utan Kayu Selatan tahun 1960 sebagai pemegang Girik C.148 Persil 18a S.I atas nama Mioen ;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya pemilikan/penguasaan atas tanah a quo, padahal dalil kepemilikan tanah Penggugat tersebut adalah tidak benar karena Girik, Surat Keterangan Ketetapan Pajak dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Utan Kayu yang didalilkan Penggugat diatas bukanlah tanda bukti hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang i.c. Undang-Undang No.5 Tahun 1960, sehingga untuk mengetahui kebenaran kepemilikan yang diakui oleh Penggugat dan dijadikan dasar dalam gugatan ini harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan secara keperdataan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara ; Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No.88 K/TUN/1993 menyatakan : "Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa keperdataan" ;

Hal. 20 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No.88 K/TUN/1993 menyatakan : "Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata" ;

Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ,

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

a. Bahwa Penggugat mengajukan obyek gugatan dalam perkara ini adalah atas tanah a quo yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik No.2236/Rawamangun (d/h 142/Jatirawamangun) tanggal 11 April 2007 a.n Drg. Suherman Widyatomo (d/h : Rohana Adnan) seluas 2.970 M2, Surat Ukur No.00014/2007 Tanggal 12 Maret 2007 ;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1558/Rawamangun tanggal 05 Mei 2006 a.n PT. Dharma Mulia berkedudukan di Jakarta seluas 1.858 M2, Surat Ukur No.00045/2006 tanggal 25 April 2006 ;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002 a.n Umar Muchsin seluas 3.948 M2, Surat Ukur No.00096/2001 tanggal 16 Nopember 2001 ;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1476/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002 a.n Umar Muchsin seluas 153 M2, Surat Ukur No.00097/2001 tanggal 16 Nopember 2001 ;

b. Bahwa berdasarkan Pasal 83 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, para pemegang hak yaitu : Drg. Suherman Widyatomo, PT. Dharma Mulia berkedudukan di Jakarta dan Umar Muchsin selaku Pemilik atas tanah aqua, sudah sepatasnya ditarik sebagai para pihak untuk dapat membela dan mempertahankan hak-hak dan kepentingannya atas sertipikat tanah aquo ;

Oleh Karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menarik dan mendudukan para pemilik tanah yaitu Drg. Suherman Widyatomo, PT. Dharma Mulia berkedudukan di Jakarta dan Umar Muchsin sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menerima seluruh

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



eksepsi Tergugat dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat II Intervensi 3:

1. Kompetensi absolut Pengadilan.

- a. Bahwa dasar gugatan Penggugat antara lain adalah karena telah diterbitkannya Sertifikat HGB. No.01475/Rawamangun a.n. Umar Muchsin serta Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01476/Rawamangun a.n. Umar Muchsin, dan Penggugat yang mengaku dirinya sebagai satu-satunya ahli waris pemilik tanah sertifikat-sertifikat obyek sengketa merasa kepentingannya dirugikan. Dalil-dalil tersebut adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan spekulatif. Karena terbitnya sertifikat-sertifikat a quo didasarkan kepada alas hak yang benar dan telah sesuai dengan prosedur maupun tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sejalan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dan sama sekali tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan ;
- b. Bahwa belakangan (setelah 5 tahun lebih) baru timbul pengakuan dari Penggugat sebagai pemilik atau ahli waris pemilik atas tanah-tanah diatas sertifikat obyek sengketa a quo. Adanya pengakuan kepemilikan ini harus terlebih dahulu diuji secara keperdataannya di Pengadilan Negeri ;
- c. Bahwa untuk membuktikan kebenaran siapa pemilik sah atas tanah di atas Sertipikat obyek sengketa a quo adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa serta memutusnya. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 September 1994 No.88 K/TUN/1993 yang menyatakan "Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata". Selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Agustus 1999 No.16 PK/TUN/1998 menyatakan : "Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal/Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata" ;

Hal. 22 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Bahwa berdasarkan uraian pada huruf a, b dan c tersebut di atas, maka pantas kiranya apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini ;

2. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS.

- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak berhak lagi atas tanah tersebut, bidang-bidang tanah a quo berikut asal usul dan riwayat tanah-tanah terpekerja, baik mengenai data fisik maupun data yuridisnya telah beralih kepada pihak lain, dengan riwayat peralihan sebagai berikut :
 - Bahwa Penggugat mengaku satu-satunya ahli waris alm. Mioen dengan Bukti Girik C No.148 Persil No.18a Blok S.I ;
 - Bahwa bidang tanah tersebut telah dijual kepada Yayasan Perumahan Karyawan Universitas Indonesia (YPK-UI) berdasar Akta Jual Beli No.52011965 tertanggal 17 Oktober 1964 ;
 - Dan selanjutnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01475/Rawamangun, tanggal 10 Januari 2002, seluas 3.948 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01476/Rawamangun, tanggal 10 Januari 2002, seluas 153 M2 atas nama Umar Muchsin ;
- b. Bahwa dalil kepemilikan tanah Penggugat sebagaimana terurai di dalam gugatannya adalah tidak benar, karena Girik maupun Surat Ketetapan Pajak Hasl Bumi bukanlah tanda bukti hak atas tanah. Dalil Penggugat tersebut hanya merupakan pengakuan Penggugat yang merasa seolah-olah memiliki tanah terpekerja. Mengenai kebenaran kepemilikannya secara hukum, terlebih dahulu harus dibuktikan oleh dan adanya Putusan Perdata dari Pengadilan Negeri, bukan Pengadilan Tata Usaha Negara ;
- c. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah di atas Sertifikat HGB No.01475/Rawamangun dan Sertifikat HGB No.1476/Rawamangun yang saat ini dikuasai oleh Tergugat II Intervensi III karena berdasarkan riwayat tanah ternyata orang tua Penggugat telah menjual kepada pihak lain (YPK-UI) oleh karenanya Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan ;
- d. Bahwa selanjutnya, bila dicermati secara seksama, tertulis di dalam gugatannya telah didalilkan letak tanah Penggugat adalah di RT.001, RW.012, Kelurahan Rawamangun, sedangkan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01475 Rawamangun, sedangkan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01476/Rawamangun, terletak di RT.001/RW.02, Jl. Pemuda, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo



Gadung, Jakarta Timur, sehingga letak bidang tanah yang alas haknya dipersengketakan adalah berbeda ;

Bahwa berdasarkan uraian pada huruf a s/d d diatas, terbukti tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01475/Rawamangun dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01476/Rawamangun karena bidang tanah yang alas haknya dipersengketakan disamping oleh orang tua Penggugat telah dialihkan kepada pihak lain juga letak bidang tanahnya berlainan ;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat terhadap Sertifikat HGB No. 01475/Rawamangun dan Sertifikat HGB No. 01476/Rawamangun yang diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah tidak memenuhi unsur Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 dan kiranya sangat tepat apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya menyatakan menolak gugatan Penggugat ;

3. GUGATAN PENGGUGAT KADALUARSA :

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui adanya sertifikat-sertifikat obyek sengketa pada tanggal 4 Nopember 2008 pada saat pertemuan atas undangan Tergugat, jelas tidak berdasar hukum, bahkan hanya dalil akal-akalan dan spekulatif belaka, karena:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01475/Rawamangun dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01476jRawamangun, diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 10 Januari 2002, berarti masing-masing keberadaannya sudah lebih dari 5 tahun ;
- b. Sebelum sertifikat-sertifikat a quo diterbitkan, terlebih dahulu diadakan pengukuran, pemeriksaan dan penelitian data fisik dan data yuridis, juga melalui pengumuman. Mustahil bila pada saat itu Penggugat tidak mengetahuinya. Apapun dalilnya, dalilnya akal-akalan tersebut tidak dapat dijadikan dasar alasan penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan, karena bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang intinya menyatakan sertifikat yang sudah terbit secara sah 5 tahun lebih tidak dapat lagi disengketakan, apapun alasannya) ;

Bahwa dengan demikian, oleh karena Sertifikat HGB No.01475/Rawamangun dan Sertifikat HGB No.01476/Rawamangun diterbitkan pada tanggal 10 Januari 2002, sedangkan gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2008, maka sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 Penggugat sudah tidak dapat lagi mengajukan gugatan terhadap ke dua sertifikat obyek sengketa ini baik di Peradilan Tata Usaha Negara maupun di Peradilan Umum karena telah melampaui 5 (tahun) sejak diterbitkannya sertifikat obyek sengketa milik Tergugat II Intervensi III yang sah ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah kedaluwarsa, maka patut kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya menyatakan menolak gugatan Penggugat ;

4. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN OBJECTO.

a. Penggugat mengaku memiliki bidang tanah dengan girik C No.148 Persil No.18 a blok S.I seluas 8.740 M2 terletak di RT.001 RW.012, sedangkan orang tua Penggugat telah menjual bidang tanah tersebut kepada YPK-UI dengan akte Jual Beli No.520/1965, tanggal 17 Oktober 1964, luas 4.830 M2 dan selanjutnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01475/Rawamangun, luas 3.948 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01476/Rawamangun luas 153 M2, masing-masing tanggal 10 Januari 2002, atas nama Umar Muchsin, yang kemudian telah beralih ke Tergugat II Intervensi III, kalau sekiranya masih ada tanah sisa atau diakui Penggugat saat ini berarti tanah Tergugat II Intervensi III diluar dari bidang tanah yang digugat Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat adalah error in objecto ;

b. Oleh karna gugatan Penggugat adalah error in objecto maka tepatlah kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya menyatakan menolak gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusannya No.179/G/2008/PTUN-JKT. tanggal 1 Juni 2009 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PENANGGUHAN :

- Menolak permohonan Para Penggugat tentang penangguhan pelaksanaan Sertifikat-sertifikat obyek sengketa a quo ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, 2 dan 3 ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batal :
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 2236/Rawamangun, tanggal 11 April 2007 Surat Ukur Nomor : 00014/2007 tanggal 12 Maret 2007, seluas 2.970 m2 atas nama Drg. Suherman Widyatomo ;
 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1558/Rawamangun, tanggal 05 Mei 2006 Surat Ukur Nomor : 00045/2006 tanggal 24 April 2006, seluas 1.858 m2 atas nama PT. DHARMA MULIA ;
 3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1475/Rawamangun, tanggal 10 Januari 2002 Surat Ukur Nomor : 00096/2001 tanggal 16 November 2001, seluas 3.948 M2, atas nama Umar Muchsin ;
 4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1476/Rawamangun tanggal 10 Januari 2002, Surat Ukur Nomor : 00097/2001, tanggal 16 November 2001 seluas 153 m2 atas nama Umar Muchsin ;
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut surat-surat keputusan a quo ;
- Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, 2 dan 3 untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.752.000,- (dua juta tujuh ratus lima puluh dua ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II Intervensi 1, 2, 3 dan Tergugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan No.189/B/2009/PT.TUN.JKT. tanggal 9 November 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi 1, 2, 3/Pembanding I, II, III, Tergugat/Pembanding IV ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 1 Juni 2009 NO. 179/G/2008/PTUN.JKT yang dimohonkan banding sepanjang mengenai eksepsi dan pokok perkara, kecuali mengenai penundaan ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PENUNDAAN :

- Menolak permohonan Para Penggugat tentang Penangguhan Pelaksanaan Sertifikat obyek sengketa a quo ;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi 1, 2, 3/Pembanding I, II, III, Tergugat/Pembanding IV ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tidak dapat diterima ;

Hal. 26 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara untuk dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp.89.000,- (delapan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 28 Desember 2009 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Januari 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.179/G/2008/PTUN.JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan mana kemudian diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 25 Januari 2010 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta barulah pada tanggal 12 Januari 2010 sedangkan pemberitahuan isi putusan yang dimohonkan kasasi i.c. putusan Pengadilan Tinggi Tata usaha Negara Jakarta No.189/B/2009/PT.TUN.JKT. tanggal 9 November 2009 telah terjadi pada tanggal 28 Desember 2009, dengan demikian permohonan kasasi tersebut telah melampaui tenggang waktu yang ditetapkan dalam Pasal 46 ayat 1 Undang Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Pemohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.48 Tahun 2009, Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana 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 :

Menyatakan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. Ny. MINI RUSMINI binti MIOEN, 2. Hj. IPA HANIFAH binti MIOEN, 3. PARMAH binti MIOEN tersebut tidak dapat diterima ;

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 31 Mei 2010 oleh Marina Sidabutar, SH. MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, SH. MH. dan Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH., 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.

H. Yulius, SH. MH.

Ttd.

Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH.

K e t u a :

Ttd.

Marina Sidabutar, SH. MH.

Panitera-Pengganti :

Ttd.

Rafmiwan Murianeti, SH. MH.

Biaya-biaya :

1. Meterai.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp. 489.000,-</u>
Jumlah :	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara

ASHADI, SH.

NIP. : 220 000 754

Hal. 28 dari 28 hal. Put. No.129 K/TUN/2010

