



**P U T U S A N**  
**No. 427 K/TUN/2009.-**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**M A H K A M A H   A G U N G**

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

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI**

**JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Kompleks Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. H. Jakwan Hadinata, SH., Warga Negara Indonesia, Jabatan Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara ;
2. Drs. Lihardo Saragih, SH., Warga Negara Indonesia, Jabatan Kasubsi Perkara Pertanahan ;
3. H. Lalu Makbul, SH., Warga Negara Indonesia, Jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;
4. Muzaini Chair, Warga Negara Indonesia, Jabatan Staf Subsi Perkara Pertanahan ;

Keempatnya beralamat pada Kantor Pertanahan kota administrasi Jakarta Barat Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Agustus 2009;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat/Pembanding ;

- II. ROYANI BIN MAS'UD**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Kampung Baru, RT.010/RW.04, Kelurahan Sukabumi Selatan, Jakarta Barat ;
- Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II Intervensi/ Pembanding;

**m e l a w a n :**

**PT. VIVASATYA LESTARI**, dalam hal ini diwakili oleh Eddy Sennelius, Warga Negara Indonesia, Jabatan Direktur, beralamat di Apartemen Pantai Mutiara Tower 2, Lantai 11 No. 5, Jalan Pantai Mutiara, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;



Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Tergugat dan Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Juni 2008 yang telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 Juni 2008 di bawah Register Perkara Nomor : 75/G/2008/PTUNJKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 22 Juli 2008, telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

**Tentang Objek Perkara**

Bahwa gugatan ini berkenaan dengan objek sengketa mengenai Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa:

- Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur, yang diterbitkan oleh TERGUGAT pada tanggal 8 Desember 1999 atas nama Masoed Bin H. Raidi, tanggal lahir 15 November 1928, dengan luas 25.370 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Oktober 1999 No. 2689/1999;

**Tentang Tenggang Waktu**

Bahwa gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihubungkan dengan Angka V Butir 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 1991 tertanggal 9 Juli 1991, oleh karena PENGGUGAT termasuk pihak yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur tersebut tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, dan gugatan tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat PENGGUGAT merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut;

Bahwa PENGGUGAT merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut sejak tanggal 9 April 2008, saat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menangani perkara No. 336/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar. melakukan pemeriksaan setempat pada lokasi tanah-tanah milik PENGGUGAT yang menunjukkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa, ternyata di atas tanah-tanah itu, yaitu tanah-tanah yang telah diberikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Hak Pakai atas nama Penggugat seluas 17.625 M<sup>2</sup> (tujuh belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 42/HP/BPN/94 tertanggal 15 Februari 1994 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama PT. VIVA SATYA LESTARI atas tanah di Jakarta Barat serta di atas sebagian tanah seluas 4.195 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus sembilan puluh lima meter persegi) di luar tanah-tanah itu oleh TERGUGAT telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur, atas nama Masoed Bin H. Raidi, dengan luas 25.370 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi);

## Tentang Alasan-alasan Gugatan

Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 42/HP/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama PT. VIVA SATYA LESTARI atas tanah di Jakarta Barat disebutkan bahwa pada tanggal Agustus 1993 PENGGUGAT telah mengajukan permohonan yang bermaksud untuk memperoleh Hak Pakai atas beberapa bidang tanah yang luas seluruhnya 17.625 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Lingkungan III (dahulu Jl. Prepedan), Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, Wilayah Jakarta Barat, sebagaimana tercantum dalam Gambar Situasi dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, tanggal 8 Agustus 1991, masing-masing No. 4016/1991, 4017/1991, 4019/1991, dan 4020/1991, beserta surat-surat yang berhubungan dengan itu;
2. Bahwa disebutkan pula dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut bahwa tanah yang dimohon berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 26 Agustus 1991 Nomor 1313/JB/1991, Nomor 1317/JB/1991, Nomor 1316/JB/1991, Nomor 1315/JB/1991, dan Risalah Pemeriksaan Tanah dari Panitia A Jakarta Barat tanggal 9 September 1991, Nomor 1492/RPT/1991, Nomor 1493/RPT/1991, Nomor 1490/RPT/1991, Nomor 1491/RPT/1991 adalah tanah Negara bekas Hak Eig. Perp. Nomor 8102 sebagian tertulis atas nama Gouvernment Van Nederlandsch Indie dan bekas Hak Milik Adat Girik C Nomor 3784 tertulis atas nama Laij Tjat Fu yang telah dilepaskan haknya kepada negara, dengan demikian seluruh tanah dimohon menjadi tanah yang langsung dikuasai negara, oleh karenanya dapat diberikan dengan sesuatu hak;

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

### 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. Bahwa juga disebutkan dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut bahwa tanah tersebut semula dimohon Hak Pakai oleh Ny. TJHAI MIONG LAN, BONG TIN TIN, TJETJEP, dan BONG THONG THONG, masing-masing seluas 4.300 M<sup>2</sup>, 4.610 M<sup>2</sup>, 4.585 M<sup>2</sup>, dan 4.130 M<sup>2</sup>, jumlah 17.625 M<sup>2</sup>, yang merupakan satu kesatuan dan akan digunakan untuk industri mainan anak-anak, namun karena permohonan tersebut bertentangan dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 640/1992, selanjutnya Ny. TJHAI MIONG LAN, BONG TIN TIN, TJETJEP dan BONG THONG THONG selaku Para Pemohon melepaskan haknya kepada PENGGUGAT sesuai dengan Akta Penyerahan dan Pemindahan Hak dari Notaris JHON LEONARD WOWORUNTU No. 187 s/d. 190 tanggal 21 Agustus 1993;
4. Bahwa pula disebutkan dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut bahwa tanah yang dimohon belum pernah dijadikan jaminan dan tidak dalam keadaan sengketa sesuai Surat Pernyataan tanggal 20 Mei 1991 yang dibuat Ny. TJHAI MIONG LAN, BONG TIN TIN, TJETJEP dan BONG THONG THONG selaku para pemohon diketahui Camat Kalideres tanggal 11 Juni 1991 masing-masing Nomor 43/1.755.2/91, Nomor 41/1.713.3, Nomor 42/1.713.1, dan Nomor 44/1.755/2/91;
5. Bahwa akhirnya, menurut Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut, oleh karena PENGGUGAT memenuhi syarat untuk memperoleh Hak Pakai atas bidang tanah tersebut di atas serta sesuai dengan asas-asas dan garis-garis kebijaksanaan Pemerintah, maka pada tanggal 15 Februari 1994 Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengabulkan permohonan Penggugat tersebut diatas dengan menerbitkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 42/HP/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama PT. VIVA SATYA LESTARI atas tanah di Jakarta Barat;
6. Bahwa sebelum Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan tersebut, Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta telah memberikan izin untuk pembuatan bangsal kerja dan pemagaran batas pekarangan di atas tanah-tanah tersebut di atas, yaitu:
  - a. berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta No. 196/IMB/K/B/91 tanggal 17 Juni 1991 yang diberikan kepada Ny. THJAI MIONG LAN;

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

#### 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

- b. berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta No. 197/IMB/K/B/91 tanggal 17 Juli 1991 yang diberikan kepada BONG PHIN PHIN;
  - c. berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta No. 215/IMB/K/B/91 tanggal 13 Agustus 1991 yang diberikan kepada BONG TIN TIN;
  - d. berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta No. 216/IMB/K/B/91 tanggal 13 Agustus 1991 yang diberikan kepada BONG THONG THONG;
  - e. berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta No. 217/IMB/K/B/91 tanggal 13 Agustus 1991 yang diberikan kepada TJETJEP;
7. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat-Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta tersebut, telah dilaksanakan pemagaran di sekeliling tanah-tanah tersebut dengan sedemikian rupa, sehingga semua tanah itu termasuk tanah seluas  $\pm 4.195 \text{ m}^2$  milik BONG PHIN PHIN yang telah diberikan Hak Pakai oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 251/HP/BPN/92 tertanggal 25 September 1992 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama BONG PHIN PHIN atas Tanah di Jakarta Barat, berada di dalam pagar tersebut, dengan batas-batas sebelah:
- Utara : tanah kosong (Rencana Jalan dan tanah Tempat Pemakaman Umum Tegal Alur);
  - Barat : tanah Bekas Eigendom No. 8102 sisa yang di atasnya berdiri rumah-rumah H.M. Samud, H.M. To'ang, M. Yasin, Noli, H. Djara, Iduy. H. Dahlan, dan lain-lain;
  - Timur : tanah yang di atasnya berdiri pabrik sepatu dan sol sepatu milik PT BUMI TEGAL ALUR PERMAI;
  - Selatan : Jalan Lingkungan III;
8. Bahwa setelah atas tanah-tanah milik PENGUGAT tersebut diterbitkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 42/HP/BPN/94 tersebut dan dilakukan pemagaran berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta tersebut, tiba-tiba pada tanggal 26 September 1994 Ny. LILIES D.,S.H., Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, atas perintah dan ditunjuk oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri tersebut, yang dalam hal ini untuk melaksanakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut No.

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

#### 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

048/1994 Del. Yo. 203/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. tanggal 22 September 1994, telah melaksanakan sita jaminan terhadap tanah-tanah tersebut, yang luas seluruhnya  $\pm$  26.000 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas seperti telah disebutkan di atas;

9. Bahwa walaupun atas tanah-tanah tersebut telah diterbitkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut dan dilakukan pemagaran berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta tersebut, sehingga status dan batas-batas tanah tersebut menjadi sangat jelas, serta telah dilaksanakan sita jaminan pada tanggal 26 September 1994 seperti diuraikan di atas, dan juga telah dijaga dengan sebaik-baiknya oleh AMSIR kemudian H. MOCK TOANG atas permintaan PENGGUGAT tanpa pernah mendapat gangguan dari siapa pun yang menyatakan memiliki tanah-tanah tersebut, dan bahkan MASOED bin H. RAIDI (atau disebut juga: MASUD bin H. RAIDI) telah meninggal dunia pada tanggal 21 September 1999, ternyata pada tanggal 8 Desember 1999 TERGUGAT masih saja menerbitkan Sertifikat atas nama pemegang hak MASOED bin H. RAIDI tersebut dengan Hak Milik No. 4000/Tegal Alur di atas tanah-tanah yang berada di dalam pagar tersebut di atas;
10. Bahwa Sertifikat atas nama MASOED bin H. RAIDI dengan Hak Milik No. 4000/Tegal Alur yang diterbitkan pada tanggal 8 Desember 1999 oleh TERGUGAT di atas tanah-tanah milik PENGGUGAT tersebut jelas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena keputusan itu merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara in casu TERGUGAT berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT;
11. Bahwa keputusan tersebut bersifat konkrit oleh karena objek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, yaitu keputusan mengenai hak atas tanah atas nama MASOED bin H. RAIDI;
12. Bahwa keputusan tersebut bersifat individual oleh karena keputusan itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, yaitu ditujukan kepada MASOED bin H. RAIDI selaku pemegang hak;

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



13. Bahwa keputusan tersebut bersifat final, yaitu sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, oleh karena keputusan tersebut tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi yang lain, sehingga telah menerbitkan hak pada pihak yang bersangkutan ;
14. Bahwa keputusan tersebut telah menimbulkan akibat hukum berupa kerugian bagi PENGUGAT atas hak yang telah PENGUGAT miliki atas tanah-tanah tersebut, oleh karena atas tanah-tanah tersebut telah diterbitkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 42/HP/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama PT. VIVA SATYA LESTARI atas tanah di Jakarta Barat, yang kemudian setelah sita jaminan yang melekat pada tanah itu diangkat berdasarkan Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan tanggal 3 Juni 2003, pada tanggal 9 September 2004 TERGUGAT telah menerbitkan Sertifikat dengan Hak Pakai atas nama PENGUGAT, yaitu :
- a. Hak Pakai No. 749/Tegal Alur, dengan luas 4.585 M<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur tanggal 8 Agustus 1991 No.4016/1991;
  - b. Hak Pakai No. 750/Tegal Alur, dengan luas 4.610 M<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur tanggal 8 Agustus 1991 No.4017/1991;
  - c. Hak Pakai No. 751/Tegal Alur, dengan luas 4.130 M<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur tanggal 8 Agustus 1991 No. 4019/1991;
  - d. Hak Pakai No. 752/Tegal Alur, dengan luas 4.300 M<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur tanggal 8 Agustus 1991 No.4020/1991;
15. Bahwa keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka;
16. Bahwa yang dimaksud dengan kata "aman" dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut sebagaimana dikemukakan dalam Penjelasan atas ketentuan Pasal 2 tersebut adalah bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
17. Bahwa walaupun dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut secara tegas-tegas telah dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas aman yang artinya bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, ternyata TERGUGAT dalam menerbitkan keputusan tersebut tidak memeriksa secara teliti dan cermat mengenai adanya hak, yaitu Hak Pakai, yang telah terlebih dahulu diberikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada PENGGUGAT pada tanggal 15 Februari 1994 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 42/HP/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama PT. VIVA SATYA LESTARI atas Tanah di Jakarta Barat;

18. Bahwa oleh karena TERGUGAT dalam menerbitkan keputusan tersebut tidak memeriksa secara teliti dan cermat mengenai adanya Hak Pakai tersebut, maka pada tanggal 8 Desember 1999 diterbitkanlah oleh TERGUGAT Sertifikat atas nama MASOED bin H. RAIDI dengan Hak Milik No. 4000/Tegal Alur di atas tanah milik PENGGUGAT tersebut di atas dan sebagian di atas tanah lainnya tersebut;

19. Bahwa sebagai akibat ketidaktelitian dan ketidakcermatan TERGUGAT dalam menerbitkan keputusan tersebut, TERGUGAT selain telah melanggar asas-asas pemerintahan yang baik i.c. kepastian hukum, juga telah menciptakan keadaan adanya dua hak atas tanah yang saling bertumpang tindih seperti yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 107 Huruf g Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yaitu pada satu pihak Hak Pakai sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 42/HP/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama PT. VIVA SATYA LESTARI atas Tanah di Jakarta Barat dan pada pihak lainnya Hak Milik No. 4000/Tegal Alur atas nama MASOED bin H. RAIDI seperti diuraikan di atas;

20. Bahwa di samping itu ketidaktelitian dan ketidakcermatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut juga terjadi sebagai akibat TERGUGAT tetap saja menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur itu kendati pada waktu penerbitan sertifikat itu tanah yang bersangkutan masih berada dalam status sita jaminan yang diletakkan pada tanggal 26 September 1994 seperti diuraikan di atas;

21. Bahwa sebagai akibat ketidaktelitian dan ketidakcermatan itu, maka jelas pula TERGUGAT dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur tersebut selain telah bertindak bertentangan dengan Asas-Asas

Hal. 8 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

#### 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

Pemerintahan Yang Baik i.c. asas kepastian hukum, yang melarang penerbitan hak atas suatu tanah yang sebelumnya telah ada hak yang tercatat atas nama orang lain, juga telah berbuat bertentangan dengan ketentuan Pasal 199 Ayat (1) H.I.R. juncto Pasal 231 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang melarang pengalihan termasuk pemberian hak dan penerbitan sertifikat atas tanah yang sedang berada dalam sita jaminan, oleh karena penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur atas nama MASOED bin H. RAIDI tersebut tetap dilangsungkan pada tanggal 8 Desember 1999, kendati tanah-tanah yang bersangkutan masih berada dalam keadaan sita jaminan yang diletakkan pada tanggal 26 September 1994 seperti diuraikan di atas;

22.Bahwa selain itu ketidaktelitian dan ketidakcermatan TERGUGAT juga terlihat dari tetap diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 4000/Tegal Alur itu atas nama MASOED BIN H. RAIDI pada tanggal 8 Desember 1999 kendati yang bersangkutan telah meninggal dunia sejak tanggal 21 September 1999, sehingga penerbitan sertifikat tersebut jelas tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang tidak memungkinkan diterbitkannya suatu hak atas tanah untuk orang yang sudah meninggal dunia;

23.Bahwa oleh karena keputusan tersebut di atas jelas bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana disebutkan di atas maupun dengan Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik seperti diuraikan di atas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Huruf a dan Huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sangatlah beralasan bagi PENGGUGAT untuk memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan batal atau tidak sah dengan segala akibat hukumnya Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa:

- Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur, yang diterbitkan oleh TERGUGAT pada tanggal 8 Desember 1999 atas nama Masoed Bin H. Raidi, tanggal lahir 15 November 1928, dengan luas 25.370 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Oktober 1999 No.2689/1999;

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

#### 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

24. Bahwa dengan dinyatakan batal atau tidak sahnya sertifikat tersebut, maka sudah sepatutnya PENGUGAT memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dapat pula mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur yang diterbitkan oleh TERGUGAT pada tanggal 8 Desember 1999 atas nama MASOED bin H. RAIDI tersebut di atas sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh gugatan PENGUGAT;
2. Menyatakan batal atau tidak sah dengan segala akibat hukumnya Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
  - Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur, yang diterbitkan oleh TERGUGAT pada tanggal 8 Desember 1999 atas nama Masoed Bin H. Raidi, tanggal lahir 15 November 1928, dengan luas 25.370 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Oktober 1999 No. 2689/1999;
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
  - Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur, yang diterbitkan oleh TERGUGAT pada tanggal 8 Desember 1999 atas nama Masoed Bin H. Raidi, tanggal lahir 15 November 1928, dengan luas 25.370 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25 Oktober 1999 No. 2689/1999;
4. Menetapkan bahwa biaya perkara dibebankan kepada TERGUGAT;

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

## **GUGATAN KADALUARSA;**

1. Bahwa Tergugat dahulu telah menjadi saksi sebagai tindak lanjut atas laporan Penggugat di Polres Metro Jakarta Barat ;
2. Bahwa dalam kesaksian tersebut Tergugat menjelaskan keberadaan Sertipkat Hak Milik No 4000/Tegai Alur atas nama MASOED Bin H. RAIDI;
3. Bahwa selanjutnya karena masing-masing pihak yang berseteru (yaitu Para Ahli Waris MASOED Bin H. RAIDI dan EDDY SENELLIUS selaku Pelapor) telah memiliki bukti kepemilikan berupa Sertipikat, laporan aquo telah di SP3 pada tanggal 2 Juni 2007 dan kepada masing-masing pihak disarankan untuk menyelesaikan masalahnya secara Perdاتا;

Hal. 10 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

### 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

4. Bahwa selanjutnya Penggugat telah menggugat ROYANI Bin MAS'UD di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai surat gugatan tanggal 30 Agustus 2007 dan terdaftar dalam register Perkara No. 336/PDT.G/2007/PNJKT. BAR ;

5. Bahwa dari uraian di atas gugatan Penggugat kadaluarsa;

## **GUGATAN KURANG PIHAK;**

1. Bahwa berdasarkan Ayat (1) Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, ditegaskan bahwa pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan Keputusan Menteri;
2. Bahwa sesuai ketentuan di atas sepatutnya Penggugat menarik Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;
3. Bahwa Penggugat hanya menggugat Kantor Pertanahan Jakarta Barat, maka gugatan kurang pihak;

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

## **Tentang Tenggang Waktu.**

- Bahwa Tergugat II Intervensi tidak sependapat dengan masa tenggang waktu yang didalilkan oleh Penggugat yang mengatakan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Tergugat II Intervensi menilai gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditetapkan oleh Undang-Undang karena diketahuinya putusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur adalah sejak dikeluarkannya Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) oleh Polres Jakarta Barat pada tanggal 24 Agustus 2007 yang mana untuk hal tersebut Penggugat telah diperiksa sebagai saksi dan tentang keberadaan Sertifikat Hak Pakai milik Penggugat serta keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur, sehingga tidak bisa dipungkiri keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur telah diketahui jauh sebelum dilakukan sidang pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 yang mengatakan "Bahwa Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut sejak tanggal 9 April 2008, saat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menangani perkara No. 336/Pdt.G/2007/PN.JKT.Bar. melakukan pemeriksaan setempat" alasan tersebut adalah sangat mengada-ada dan akal-akal dari Penggugat tapi rupanya Penggugat lupa sewaktu diperiksa

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai saksi oleh Polres Jakarta Barat pada tanggal 29 Maret 2007 dan disamping itu dalam penguasaan fisik tanah terperkara Tergugat II Intervensi selalu menunjukkan Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur sebagai acuan untuk mempertahankan Hak Miliknya sehingga Penggugat tidak mungkin tidak tahu adanya Sertifikat Hak Milik No.4000/Tegal Alur milik Tergugat II Intervensi ;

Maka berdasarkari segala apa yang terurai diatas Tergugat II Intervensi mohon dengan hormat agar Majelis Hakim PTUN menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 75/G/2008/PTUN.JKT. tanggal 29 Januari 2009 yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat berupa:
  - Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur, tanggal 8 Desember 1999 atas nama Masoed Bin H. Raidi, tanggal lahir 15 November 1928, Surat Ukur Nomor : 2689/1999 tanggal 25 Oktober 1999, dengan luas 25.370 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi), letak tanah di RT.002/RW.013, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, Provinsi DKI Jakarta ;
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 4000/Tegal Alur, tanggal 8 Desember 1999 atas nama Masoed Bin H. Raidi, tanggal lahir 15 November 1928, Surat Ukur Nomor : 2689/1999 tanggal 25 Oktober 1999, dengan luas 25.370 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi), letak tanah di RT.002/RW.013, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, Provinsi DKI Jakarta yang diterbitkan oleh Tergugat;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp.3.063.000,- (tiga juta enam puluh tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan No. 83/B/2009/PT.TUN.JKT. tanggal 2 Juli 2009 ;

Hal. 12 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

### **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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 12 Agustus 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Agustus 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Agustus 2009, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.75/G/2008/PTUN.JKT, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut tidak diikuti oleh memori kasasi ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pemohon Kasasi I/Tergugat/Pembanding tidak mengajukan memori kasasi dimana dimuat alasan-alasan dari permohonannya sebagaimana yang diharuskan oleh Pasal 47 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, sehingga permohonan dari Pemohon Kasasi I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II Intervensi/Pembanding pada tanggal 14 Agustus 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II Intervensi/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Agustus 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.75/G/2008/PTUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 7 September 2009 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 10 September 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II Intervensi/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 24 September 2009 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

#### 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

1. Bahwa, berkaitan dengan " Eksepsi Daluarsa " yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi dan Termohon Kasasi II/Tergugat, perkenankanlah kami terlebih dahulu mengutip beberapa pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dimohonkan kasasi aquo, yakni sebagai berikut :

- a. Halaman 56 alinea ke-4, yang berbunyi :

*"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut pihak Penggugat melalui Repliknya tanggal 09 September 2008 telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut dengan alasan bahwa pihak Penggugat adalah yang tidak dituju oleh Keputusan obyek sengketa sehingga tenggang waktu gugatan dihitung sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan yakni bahwa Penggugat mengetahui adanya obyek sengketa sejak tanggal 9 April 2008 sewaktu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara No.336/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar. melakukan Pemeriksaan setempat di lokasi tanah milik Penggugat;*

*Bahwa Penggugat tidak pernah diberitahu baik oleh Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat maupun Tergugat atau pihak lainnya bahwa Tergugat telah menjadi saksi sebagai tindak lanjut atas laporan Penggugat atas Masoed Bin H. Raidi"*

- b. Halaman 57 alinea ke-4, yang berbunyi :

*"Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4000/Kelurahan Tegal Alur tidak ditujukan kepada Penggugat, maka tenggang waktu mengajukan gugatan adalah dihitung sejak ia merasa kepentingannya dirugikan;*

*Bahwa tenggang waktu untuk pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan obyek sengketa tidak diatur di dalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986, maka untuk mengisi kekosongan hukum tersebut Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 dan untuk menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dalam sengketa ini, maka Majelis Hakim sependapat dengan Mahkamah Agung RI tersebut yaitu tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari adalah dihitung mulai saat Penggugat mengetahui secara pasti keberadaan obyek sengketa tersebut dan merasa kepentingannya dirugikan";*

- c. Halaman 57 alinea ke-5, yang berbunyi :

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

#### 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

*"Menimbang, bahwa dari bukti T11i-6 yaitu Berita Laporan Kemajuan Polres Metropolitan Jakarta Barat tanggal 11 Juni 2007 benar memuat keberadaan sertifikat obyek sengketa, namun laporan kemajuan dimaksud tidak ditandatangani oleh Penggugat dan bahkan dalam dalil Penggugat tidak mengetahui terbitnya sertifikat tersebut sejak laporan kemajuan Polres Jakarta Barat tersebut";*

d. Halaman 65 alinea ke-2, yang berbunyi : :

*"Menimbang, bahwa segala bukti yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini dipandang tidak relevan dan dikesampingkan akan tetapi tetap dilampirkan dalam berkas perkara" ;*

2. Bahwa, berkaitan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Factie tersebut, maka keberatan-keberatan Pemohon Kasasi adalah mengenai :
  - a. Bahwa, Judex Factie telah kurang pertimbangan (onvoldoende gemotiverd), telah tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang relevan dan tidak mempertimbangkan Putusan No.336/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar, tanggal 21 Agustus 2008;
  - b. Bahwa, Judex Factie bersikap bertentangan dengan "sikap aktif" Hakim TUN, yang berbeda dengan Hakim perkara perdata biasa, maka merujuk kepada ketentuan Pasal 63 dan Pasal 77 UU No.5 Tahun 1986, seharusnya Judex Factie selaku Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara tidak bersikap sebagai "monstuk" belaka, melainkan harus bersifat "lebih aktif" ;
3. Bahwa, karena Termohon Kasasi I mengajukan Bukti P-31 (Surat Gugatan Perkara No. 336/Pdt.G/2007/PN.JKT.Bar), seharusnya Judex Factie bersikap lebih aktif untuk meneliti lebih dalam tentang isi Putusan Perkara No. 336/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar, yang dilampirkan dalam memori kasasi ini ;  
Bahwa, pertimbangan Judex Factie yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi I/Penggugat "baru" mengetahui obyek sengketa (SHM No. 4000/Tegal Alur) pada tanggal 09 April 2008 (saat adanya pemeriksaan setempat), adalah tidak benar, halmana terbukti dari Putusan Perkara No.336/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar, tanggal 21 Agustus 2008, yang terdapat pada : Halaman 31 alinea ke-6 butir 1 dan 2;  
Halaman 34 alinea ke-7, Halaman 42 alinea 3-4, dan Halaman 43 alinea ke-2;  
Bahwa, selain itu, Judex Factie tidak mempertibangkan bahwa Termohon Kasasi I/Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa ia mengetahui obyek sengketa (SHM No.4000/Tegal Alur) pada tanggal 09 April 2008;

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

#### 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

Bahwa, berdasarkan bukti tersebut, jelaslah bahwa Termohon Kasasi I/Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No.4000/Tegal Alur), setidaknya yakni setidaknya ketika Duplik diserahkan oleh Pemohon Kasasi selaku Tergugat dalam Perkara No.336/Pdt.G/2007/PN.Jkt Barat pada tanggal 26 Januari 2008, yang pada halaman 3 butir 14 dan 15 Duplik tersebut dikemukakan tentang eksistensi obyek sengketa, Sertifikat Hak Milik No.4000/Tegal Alur ;

Bahwa, Judex Factie Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, telah kurang pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd) dan telah salah memilih bukti yang relevan, bahkan mengesampingkan bukti yang sangat penting dan menentukan berkaitan dengan eksepsi daluarsa dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dan Termohon Intervensi II/Tergugat;

4. Bahwa, di samping Putusan No.336/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar, tanggal 21 Agustus 2008 tersebut, maka untuk lebih menguatkan bahwa adalah tidak benar Termohon Kasasi "baru" pada tanggal 09 April 2008 mengetahui obyek sengketa (SHM No.4000/Tegal Alur), dapat dikemukakan sebagai berikut :
  - a. Bukti T-17, T-18 dan 19 masing-masing tanggal 16 Setember 1999, 16 September 1999 dan 18 Oktober 1999 tentang pengumuman Data Yuridis dan data Fisik dari Badan Pertanahan Nasional Panitia Ajudikasi Jakarta Barat yang di dalamnya disebutkan eksistensi Sertifikat Hak Milik No.4000/Tegal Alur, yang menurut hukum berakibat bahwa setiap orang dianggap mengetahuinya pada tanggal diumumkan tersebut, termasuk Termohon Kasasi I ;
  - b. Bukti T.II-6, yaitu Berita Laporan Kemajuan Polres Metropolitan Jakarta Barat tanggal 11 Juni 2007, yang di dalamnya disebutkan tentang eksistensi. Bahwa, Termohon Kasasi I selaku Pelapor dan Pemohon Kasasi selaku Tersangka dalam perkara pidana tersebut tidak mungkin tidak diberitahukan oleh pihak Kepolisian, bahwa laporan kemajuan seperti itu dalam praktek laporan kemajuan perkara a quo diberitahukan oleh Kepolisian kepada Pelapor (ic.Termohon Kasasi I) dan Terlapor (ic. Pemohon Kasasi) dan walaupun tidak dimintakan- tandatangan Pelapor dan Tersangka, sehingga dengan tidak adanya tandatangan Termohon Kasasi I di dalamnya bukan berarti bahwa ia tidak mengetahuinya;
  - c. Bukti T.II-7 berupa SP-3 membuktikan bahwa perkara laporan Polisi tersebut tidak mungkin dihentikan penyidikannya jika tidak ada bukti hak

Hal. 16 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

#### 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)



berupa Sertifikat No.4000/Tegal Alur yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagai alas hak dan diketahui oleh Termohon Kasasi I selaku Pelapor;

5. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut, jelaslah bahwa Termohon Kasasi I/Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik) No.4000/Tegal Alur jauh sebelum tanggal 09 April 2008, yakni setidaknya ketika Duplik diserahkan oleh Pemohon Kasasi selaku Tergugat dalam Perkara No.336/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Barat pada tanggal 26 Januari 2008, yang pada halaman 3 butir 14 dan 15 Duplik tersebut dikemukakan tentang eksistensi obyek sengketa, SHM No.4000/Tegal Alur;

Bahwa, dengan demikian bahwa gugatan Termohon Kasasi I/Penggugat diajukan melebihi tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang, yang jelas-jelas telah melanggar Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 jo. Surat Edaran MARI Nomor 2 Tahun 1991;

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

Mengenai alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi II :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie sudah tepat dalam pertimbangan hukumnya dan tidak salah menerapkan hukum, karena Sertipikat Hak Milik obyek sengketa itu ternyata tumpang tindih dengan tanah Penggugat, karena itu Tergugat melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan dan Keadilan. Disamping itu alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II : ROYANI BIN MAS'UD tersebut harus ditolak ;

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I tidak dapat diterima, dan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II ditolak maka Pemohon kasasi I dan Pemohon kasasi II dihukum 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 lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT** tersebut tidak dapat diterima ;

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : **ROYANI BIN MAS'UD** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Rabu, tanggal 6 April 2011 oleh Marina Sidabutar, SH.MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Imam Soebechi, SH.MH. dan Prof.Dr. H. Ahmad Sukardja, SH.MA. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Fitriamina, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

Dr. H. Imam Soebechi, SH.MH.

ttd./

Prof.Dr. H. Ahmad Sukardja, SH.MA.

K e t u a :

ttd./

Marina Sidabutar, SH.MH.

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

### 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

Biaya – biaya :

1. Meterai.....Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi.....Rp.489.000,-
- Jumlah .....Rp. 500.000,-

Panitera-Pengganti :

ttd./

Fitriamina, SH.MH.

Untuk Salinan

**MAHKAMAH AGUNG R.I.**

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara

(ASHADI, SH.)

Nip. 220000754.

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 427 K/TUN/2009.

**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)