



P U T U S A N

No. 347 K/TUN/2010

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 mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

D A C H L A N, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Tipar Timur Rt. 011 Rw. 004, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan sebagai kuasa dari :

1. **H. M I N O**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pure Dalam No. 54 Rt. 016 Rw. 016, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

2. **S A F U R I**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan, bertempat tinggal di Jalan Lagoa Terusan Gg. II C.1/26 Rt. 004 Rw. 002, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;

3. **M U D E N I**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Ujung Menteng Rt. 007 Rw. 005, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;

4. **ADAM MAYANI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Pandan Rt. 013 Rw. 002, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;

5. **H. ABD. RACHMAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Baru Rt. 011 Rw. 007, Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;

6. **S U D I K**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Mangga Rt. 001 Rw. 006, Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;

Hal. 1 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **H. B A H R I**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal Kampung Baru Rt. 018 Rw. 007, Kelurahan Cakung Barat, kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
8. **MOCH. RAWI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Tipar Timur Rt. 011 Rw. 004, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;
9. **HOSIN WADORA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan H. Murtadho Rt. 007 Rw. 012, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;
10. **H. MOH. DJAUHARI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Taruna Rt. 012 Rw. 003, Kelurahan Pulogadung, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur ;
11. **TSAMROTUL JANNAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dsn Tonggun, Desa Banjar, Kecamatan Gelis, Kota Bangkalan ;
12. **S O N A J I**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan B IV / 20 Rt. 008 Rw. 005, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;
13. **WAGE ABDURRAHMAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Sukapura Rt. 002 Rw. 004, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;
14. **H. B E S U N I**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Semper No. 60 Rt. 003 Rw. 003, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;
15. **S U K K I**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan, bertempat tinggal di Jalan Tipar Cakung Rt. 005 Rw. 005, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2010 ;

Hal. 2 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para
Pembanding ;**

melawan :

WALIKOTA JAKARTA UTARA, berkedudukan di Jalan Yos
Sudarso No. 27 – 29 Jakarta Utara ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. **Dra. LAKSMI KARUNI K, M.Si ;**
2. **Drs. NUGROHO MULYO ;**
3. **TRI LESTARI, SH ;**
4. **ACHMAD MUHIDDIN, SH.**
5. **IWAN HERY S, SH ;**

Semuanya Pegawai Negeri Sipil pada Bagian Hukum Kantor
Walikota Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Jalan Yos
Sudarso No. 27–29, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa
No. 6028/-75.5 tanggal 19 Agustus 2010 ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah
menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding
dimuka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya
atas dalil-dalil :

I. OBJEK GUGATAN

Bahwa objek gugatan dalam perkara ini adalah Surat Perintah Bongkar
No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan
tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018,
3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di
Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat,
kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

II. TENTANG TENGGANG WAKTU

Bahwa gugatan ini diajukan masih berada dalam tenggang waktu sesuai
dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara
Nomor 5 Tahun 1986, karena Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat
dalam perkara ini yaitu Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal
6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan

Hal. 3 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang dikeluarkan oleh Tergugat, diterima/diketahui oleh Para Penggugat tanggal 10 Agustus 2009, sedangkan gugatan ini didaftar ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 11 Agustus 2009 ;

III. PROLOG

Riwayat Kepemilikan Tanah Berikut Bangunan.

1. Bahwa Penggugat 1 sampai dengan XVI, masing-masing memiliki bidang-bidang tanah yang merupakan bagian dari tanah garapan warga yang lain seluas 18.000 M2 terletak di Jalan Raya Cakung Cilincing, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah Timur : Jalan Raya Cacing sepanjang 213 M ;
 - sebelah Selatan : Saluran air dan tanah PT. KBN sepanjang 155 M ;
 - sebelah Barat : Tanah PT. Lingga Cipta Bersama (LCB) sepanjang 213 M ;
 - sebelah Utara : Tanah PT. Super Crane sepanjang 83 M ;
2. Kepemilikan Penggugat 1 sampai dengan XVI atas bidang tanah dimaksud poin 1 di atas, berdasarkan title (alas hak) akta jual beli berikut ini :
 - 1) Akta Jual Beli Nomor : 118/PPAT/VIII/2000 tanggal 14 Agustus 2000, sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) SLAMET MUSYANTO, SH. ;
 - 2) Akta Jual Beli tanggal 11 Juni 2006 atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan Safuri (Pembeli). Akta Jual Beli tersebut sudah di Waarmerking pada kantor Handoyo, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
 - 3) Akta Waarmerking Nomor : 14/reg/XII/2006 tanggal 7 Desember 2006. jual beli dan peralihan hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan MUDENI (Pembeli) yang dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I NYOMAN RAKA, SH., MH. ;



- 4) Akta Waarmerking Nomor : 10/reg/XII/2006 tanggal 7 Desember 2006, jual beli dan peralihan hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan ADAM MAYANI (Pembeli) yang dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I NYOMAN RAKA, SH., MH. ;
- 5) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan H. ABD. RACHMAN (Pembeli) pada tanggal 11 Juni 2005 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 185/W/2006 tanggal 13 Juni 2006 pada HANDOYO, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
- 6) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan SUDIK (Pembeli) pada tanggal 25 Maret 2007 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 94/W/2007 tanggal 2 April 2007 pada HANDOYO, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
- 7) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan BAHRI (Pembeli) pada tanggal 11 Juni 2005 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 190/W/2006 tanggal 13 Juni 2006 pada HANDOYO, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
- 8) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan MOCH. RAWI (Pembeli) pada tanggal 11 Juni 2006 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 526/W/2006 tanggal 21 Desember 2006 pada HANDOYO, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
- 9) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan HOSIN WADORA (Pembeli) pada tanggal 11 Juni 2006 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 59/W/2008 tanggal 18 Pebruari 2008 pada HANDOYO, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
- 10) Akta Waarmerking Nomor : 07/reg/XII/2006 tanggal 7 Desember 2006 Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan MOH. DJAUHARI (Pembeli) yang

Hal. 5 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I
NYOMAN RAKA, SH., MH. ;

- 11) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan TSAMROTUL JANNAH (Pembeli) pada tanggal 25 Maret 2007 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 92/W/2007 tanggal 2 April 2007 pada HANDOYO, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
 - 12) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan SONAJI (Pembeli) pada tanggal 11 Juni 2006 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 58/W/2008 tanggal 18 April 2008 pada HANDOYO, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
 - 13) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan WAGE ABD. RAHMAN (Pembeli) pada tanggal 25 Maret 2007 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 93/W/2007 tanggal 2 April 2007 pada HANDOYO, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
 - 14) Akta Waarmerking Nomor : 09/reg/XII/2006 tanggal 7 Desember 2006 Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan ZAINI (Pembeli) yang dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I NYOMAN RAKA, SH., MH. ;
 - 15) Akta Waarmerking Nomor : 16/reg/XII/2006 tanggal 7 Desember 2006 Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan SUKKI (Pembeli) yang dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I NYOMAN RAKA, SH., MH. ;
 - 16) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan MASHURI (Pembeli) pada tanggal 9 Juni 2005 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 186/W/2006 tanggal 13 Juni 2006 pada HANDOYO, SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
3. Bahwa bidang tanah milik Para Penggugat dimaksud berasal dari tanah Eigendom Verponding (onderwerp) No. 48407NV seluas 50.000 M2, berdasarkan Hot Verponding Induk 6342, Acte Van

Hal. 6 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/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)



Eigendom Nummer 250 dengan pecahan 4635 dan 6431 Kampung Rawa Phetu ;

4. Bukti bahwa tanah objek milik Para Penggugat berasal dari Eigendom Verponding adalah berdasarkan data berikut ini :
 - 1) Bahwa Eigendom Verponding No. 6342 adalah peninggalan nenek moyang Oei It Tjong (ditulis dalam bahasa Cina) didalamnya antara lain tertulis Eigendom Verponding No. 4635, terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
 - 2) Bahwa tanah Eigendom Verponding ini kemudian diserahkan kepada anak sulung Oei It Tjong bernama Asmuni dengan hak sepenuhnya, didalamnya antara lain tertulis Eigendom Verponding No. 4635 (tertulis dalam bahasa Cina), terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
 - 3) Surat Ny. Cornelius De Koning Carolis Lynis (ditulis dalam bahasa Belanda), terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
 - 4) Acte Van Eigendom Nummer 250, didalamnya tertulis pecahan Acta Van Verponding Nummer 4635 (ditulis dalam bahasa Belanda), terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
 - 5) Surat Departemen Kehakiman RI Kantor Wilayah VII Dep. Kehakiman DKI Jaya Balai Harta Peninggalan No. W7.Ga.Ht.1956/IV/2001 tanggal 25 Oktober 2001 perihal Kejelasan Tentang Eigendom yang ditujukan kepada sdr. Nurdin Amin, Jalan Baru Gg. II kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang berisi pemberian ijin kepada sdr. Nurdin Amin untuk mengurus peninggalan dari Alm. Oey Eng Nio, Oey It Tjong, Gouw Tjeng Han dan Tan Goan Liong berupa tanah bekas Eigendom Verponding antara lain No. 4653 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
 - 6) Turunan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 149/Pdt.P.2001/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Oktober 2001 antara lain berisi pemberian ijin kepada sdr. Nurdin Amin untuk mengurus peninggalan dari Alm. Oey Eng Nio, Oey It Tjong, Gouw Tjeng Han dan Tan Goan Liong berupa tanah bekas Eigendom Verponding antara lain No. 4653 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

Hal. 7 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/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)



5. Bahwa tanah Eigendom Verponding dimaksud pada poin 4 di atas, dalam sejarah perjalanannya sampai dengan tanggal 24 September 1980, tidak diproses konversi oleh pemiliknya ataupun ahli warisnya yang terdahulu atau kuasanya ;
6. Bahwa nyata secara fisik, tanah bekas hak barat tersebut dikuasai dan digarap secara terus menerus dan konsisten oleh Sakim/Takrim Bin Kasim sejak tahun 1970. Kemudian sejak tahun 2000 sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim menjual tanah garapan tersebut kepada Penggugat I s/d Penggugat XVI (vide uraian poin 2 di atas) ;

Tentang Status Tanah Bekas Hak Barat dan Penguasaannya.

7. Bahwa tindakan nyata sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim menguasai secara fisik dan menggarap tanah objek sengketa selama 30 tahun, tidak pernah diganggu gugat oleh siapapun dan pihak manapun termasuk Negara i.c. Pemerintah. Kemudian tanah objek sengketa beralih kepada Para Penggugat yang juga secara fisik menguasai tanah itu sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang, sehingga total penguasaan dan penggarapan baik oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan Para Penggugat adalah selama 39 tahun berturut-turut ;
8. Tindakan penguasaan fisik secara nyata baik sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim maupun oleh Para Penggugat adalah tindakan yang sah dan dibenarkan menurut hukum. Hal ini sesuai dengan jiwa dan semangat serta perintah Undang-Undang Pokok Agraria beserta ketentuan pelaksanaannya terkait dengan ketentuan-ketentuan konversi serta pendaftaran tanah, antara lain Ketentuan Keppres 32 Tahun 1979, pada hakekatnya mengatur hak-hak tanah yang tunduk kepada K.U.H. Perdata Barat berakhir tanggal 24 September 1980 dan pemilik yang lama jika tidak memperbaharui haknya atau tanahnya diperlukan oleh pemerintah atau telah menjadi daerah perkampungan maka tanah itu akan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara kembali. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, mengatur akibat-akibat dari ketentuan Keppres 32 Tahun 1979 tersebut. Jika tanah itu diperlukan Pemerintah untuk pembangunan atau tanah itu telah menjadi daerah perkampungan, maka tanah itu akan diberikan kepada Pemerintah dan untuk perkampungan tersebut ;

Hal. 8 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/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)



Bahwa tanah yang demikian ini, bilamana di atasnya ada “penggarap tanah”, maka “hak garap” tersebut dapat diakui oleh Pemerintah. Dan hak garap di atas tanah ex Recht van Eigendom ini, oleh “pemegang hak garap”, dapat dialihkan (dipindahtangankan) kepada pihak lain melalui “transaksi pelepasan hak garap tanah” atau dikenal masyarakat dengan istilah “pembebasan tanah”. (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 866K/Pdt/1991 tanggal 8 Oktober 1991) ;

9. Bahwa penguasaan tanah obyek sengketa oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan kemudian beralih dan dikuasai oleh Para Penggugat diperkuat pula dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 ayat (2) berikut penjelasannya yang berbunyi : “dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- 1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan (Para Penggugat) sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;
- 2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa / Kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain. Selanjutnya ketentuan di atas diperjelas lagi dalam memori penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dimaksud ;

Bahwa pada kenyataannya, bahwa tanah objek sengketa yang dikuasai oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan kemudian oleh Para Penggugat, tidak pernah diganggu oleh pihak manapun, termasuk masyarakat adat setempat juga pemerintah ;

10. Bahwa sungguh tak terduga, bahwa tanah yang pernah dikuasai oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan kemudian beralih dan dikuasai oleh Para Penggugat selama kurang lebih 39 tahun tanpa gangguan dari pihak manapun, ternyata telah terbit sertifikat tanda bukti hak milik atas nama orang lain dan celakanya lagi dasar penerbitan title

Hal. 9 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



(alas hak) akta jual beli tersebut didasarkan kepada tanah adat dan dari alas hak inilah menjadi dasar penerbitan sertifikat ;

11. Bahwa padahal dari uraian poin 4 di atas dan didukung dengan data dan fakta yang ada, maka tidak dapat disangkal bahwa tanah milik Para Penggugat di atas adalah nyata tanah Eigendom Verponding, tanah hak barat bukan tanah hak adat. Oleh karena itu penerbitan title (alas hak) serta penerbitan sertifikat tanda bukti hak atas tanah tersebut dalam perkara ini yang mendasarkan diri kepada hak adat adalah pendasaran yang salah dan menyesatkan, sehingga atas penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut telah digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Register Perkara Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 10 Desember 2008 dan saat ini sedang dalam pemeriksaan tingkat banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, berdasarkan Akta Banding Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 25 Juni 2009 ;

IV. Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, melanggar Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1987 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta

12. Riwayat dikeluarkannya Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 ;

Bahwa Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, adalah Surat Perintah Bongkar terhadap bangunan-bangunan yang tidak mempunyai Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), namun kenyataannya bahwa alasan Surat Perintah Bongkar yang dikeluarkan Tergugat didasarkan pada permohonan penertiban dan pembongkaran bangunan/gubuk liar di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Girik C No. 1757 dengan luas 19.511 M2 yang terletak di Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara. Hal ini dapat dicermati melalui fakta-fakta berikut ini :

- a. Surat Undangan No. 505/-1.756.2 tanggal 5 November 2008 dengan acara Membahas Permohonan Penertiban dan Pembongkaran bangunan/gubuk liar di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 dengan luas 19.511 M2 yang terletak di Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;
- b. Nota Dinas dari Subdinas Ketertiban Masyarakat kepada Kepala Dinas Tramtib dan Linmas Propinsi DKI Jakarta tanggal 13 November 2008 hal membahas permohonan penertiban dan pembongkaran bangunan/gubuk liar di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 dengan luas 19.511 M2 yang terletak di Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;

Yang antara lain berisi :

- (1) berbunyi "bahwa tanah Sertifikat Hak Milik :
 - SHM No. 3018/Semper Barat a.n. H. Makbul L : 4500 M2
 - SHM No. 3019/Semper Barat a.n. Tengku Azhari L : 1686 M2
 - SHM No. 3028/Semper Barat a.n. Masna L : 4500 M2
 - SHM No. 3030/Semper Barat a.n. H. Rohanda L : 3190 M2
 - SHM No. 42/Semper Barat a.n. Ny. Sadima L : 1635 M2

Berdasarkan penjelasan BPN Jakarta Utara, sertifikat hak milik tersebut di atas benar tercatat sesuai nomor dan nama pada Register Buku Tanah. Selanjutnya dijelaskan bahwa tanah sertifikat tidak dalam sengketa ;

- (2) Butir (4) berbunyi "bahwa di atas tanah tersebut terdapat bangunan/gubuk tanpa ijin yang berhak \pm 65 unit bangunan dan 1 unit masjid, dari jumlah bangunan tersebut 7 unit telah/pernah di SPB oleh Sudin P2B Jakarta Utara" ;
- (3) Butir (5) berbunyi "para peserta rapat sepakat untuk menghindari hal-hal perlawanan yang bersifat fisik dan administratif oleh para penghuni bangunan/gubuk tanpa ijin yang berhak, diharapkan agar Dinas Tramtib dan Linmas Provinsi DKI Jakarta dan Biro Hukum Provinsi Jakarta

Hal. 11 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



terlebih dahulu membuat Instruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta tentang penertiban bangunan/gubuk di atas tanah tersebut ;

c. Nota Dinas dari Subdis Ketertiban Masyarakat kepada Kepala Dinas Tramtib dan Linmas Provinsi DKI Jakarta tanggal 27 November 2008, hal sosialisasi rencana penertiban dan pembongkaran bangunan/gubuk liar di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 dengan luas 19.511 M2 yang terletak di Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;

Yang antara lain berisi :

a. Butir (2) berbunyi "bahwa para pemilik bangunan yang berada di atas sertifikat hak milik dan tanah milik adat tersebut di atas diminta agar segera mengosongkan tanah dan membongkar sendiri bangunannya, karena akan digunakan oleh pemiliknya (H. Makbul CS) ;

b. Dalam surat berbunyi "untuk lebih terjalannya hubungan pemilik tanah dan pemilik bangunan/barang khususnya kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta diharapkan rapat lanjutan lebih memfokuskan kepada penyelesaian secara musyawarah (kerohiman) dan terkoordinasi" ;

d. Surat Undangan No. 549/-1.756.2 tanggal 21 November 2008 dengan acara sosialisasi rencana penertiban dan pembongkaran bangunan/gubuk liar di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 dengan luas 19.511 M2 yang terletak di Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;

e. Surat keberatan dari Kuasa Hukum Penggugat No. 060/Sum/GLF/XII/2008 tanggal 10 Desember 2008 perihal Keberatan para pemilik hak garap atas tanah seluas kurang lebih 18.000 M2 yang berasal dari sebagian tanah ex Eigendom Verponding No. 48407/W seluas kurang lebih 50.000 M2 yang terletak di Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara yang saat ini secara melawan hukum telah diplotting menjadi SHM No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 / Semper Barat dan tanah milik adat No. 1757 dengan luas kurang lebih 19.511 M2 ;



- f. Surat undangan No. 639/-1.756.2 tanggal 15 Desember 2008 dengan acara membahas keberatan para pemilik hak garap yang mengaku atas tanah, berasal dari sebagian tanah ex Eigendom Verponding No. 48407 seluas \pm 50.000 M2 yang terletak di Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;
- g. Perkara Tata Usaha Negara No. 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 10 Desember 2008 tentang obyek sengketa Tata Usaha Negara yaitu Sertifikat Hak Milik No. 3018 a.n H. Makbul Bin Engkong, No. 3019 a.n Tengku Azhari, No. 3029 a.n Masnah, No. 3030 a.n H. Rohanda, No. 42 a.n Ny. Sadima, yang masing-masing terletak di Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;
- h. Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 18 Juni 2009 antara H. Mino, dkk melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, H. Makbul Bin Engkong, Tengku Azhari, Masnah dan Ny. Sadima ;

Bahwa berdasarkan seluruh fakta-fakta dan data yang diuraikan di atas telah membuktikan dan tidak terbantahkan bahwa Surat Perintah Bongkar Nomor : 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan girik C No. 1757 persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara bukan didasarkan pada tidak adanya Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tetapi atas permohonan H. Makbul, CS yang mengaku sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan girik C No. 1757 persil 20 S.III ;

13. Beberapa pasal Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dilanggar oleh Tergugat sehubungan dikeluarkannya Surat Perintah Bongkar (SPB) a quo, yaitu sebagai berikut :



Dalam Bab II

1. Pasal 2 ayat (2) menyebutkan “tindakan penertiban terhadap fisik bangunan dimaksudkan agar bangunan yang melanggar dapat disesuaikan kembali dengan ijin yang diterbitkan” ;
2. Pasal 3 menyebutkan “tujuan tindakan penertiban terhadap fisik bangunan dan sanksi terhadap pelaku pembangunan dimaksud agar pembangunan fisik kota tetap mengacu pada RUTR yang sudah ditetapkan dan para pelaku pembangunan tetap mempunyai tanggung jawab terhadap tercapainya tertib bangunan dan lingkungan ;

Bahwa berdasarkan uraian tentang fakta-fakta dan data yang melatarbelakangi dikeluarkannya Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, mempunyai maksud dan tujuan untuk memenuhi permohonan H. Makbul, CS bukan bermaksud agar bangunan yang melanggar dapat disesuaikan kembali dengan ijin yang diterbitkan (vide Pasal 2 SK Gubernur No. 1068 Tahun 1997) dan tidak bertujuan agar pembangunan fisik kota tetap mengacu pada RUTR yang sudah ditetapkan (vide Pasal 3 SK Gubernur No. 1068 tahun 1997) ;

Maka secara meyakinkan dan berdasarkan bukti kuat Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, telah melanggar Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997 ;

3. Pasal 16

- ayat (1) menyebutkan “terhadap kegiatan membangun tanpa ijin mulai dari tahap persiapan sampai dengan tahap sebelum pondasi dikenakan SP4 sedini mungkin ;
- ayat (2) menyebutkan “kegiatan tahap persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini antara lain :

Hal. 14 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



- a. pematangan tanah ;
 - b. pembuatan pagar dan bedeng kerja ;
 - c. pemasangan blowplaak (papan Bantu penentuan as bangunan) ;
- ayat (3) menyebutkan “ untuk bangunan tambahan / perubahan bangunan yang tidak ada pekerjaan pondasi, SP4 dikenakan pada saat pekerjaan tahap persiapan dimulai” ;
 - ayat (7) menyebutkan “SP4 ini dikenakan secara sendiri-sendiri untuk setiap unit bangunan/kegiatan yang melanggar ;

Pada kenyataannya Tergugat tidak melaksanakan ketentuan pasal ini karena sejak tahun 2000 Penggugat menguruk dan meratakan (pematangan) tanah hingga menjadi pekarangan, Tergugat tidak menegur apalagi mengeluarkan SP4 (Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan) untuk setiap unit rumah Para Penggugat bahkan Para Penggugat secara leluasa membangun dan menempati rumah hingga bulan Agustus 2008 tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun ;

Namun tiba-tiba atas permintaan H. Makbul, CS, Tergugat mengeluarkan Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara yang dikemas dengan dalih bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Dengan demikian jelas Surat Perintah Bongkar (SPB) tersebut melanggar Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka Surat Perintah Bongkar (SPB) tersebut harus dibatalkan ;

4. Pasal 18

- ayat (4) menyebutkan “SPB disiapkan oleh Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota cq. Seksi Penertiban untuk ditandatangani oleh Kepala Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota/Walikota/madya ;



- ayat (5) menyebutkan "SPB yang ditandatangani oleh Kepala Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini terhadap kegiatan membangun tanpa ijin yang belum dihuni dan tidak dalam sengketa, tidak termasuk bangunan Pemerintah dan atau bangunan sosial ibadah dan atau bangunan pada lingkungan dengan persyaratan khusus (antara lain lingkungan KDB rendah, cagar budaya, Kepulauan Seribu, Daerah Militer) ;

Bahwa berdasarkan Pasal 18 ayat (4) dan (5) tersebut di atas, SPB yang ditandatangani Walikota adalah terhadap kegiatan membangun tanpa ijin yang belum dihuni dan tidak dalam sengketa, tidak termasuk bangunan pemerintah dan atau bangunan sosial ibadah ;

Bahwa jelas bangunan Para Penggugat telah dihuni bertahun-tahun oleh Para Penggugat dan keluarganya karena merupakan rumah satu-satunya Para Penggugat ;

Bahwa selain itu, dilokasi tanah Para Penggugat berdiri sebuah tempat ibadah yang permanen yang biasa dipergunakan oleh Para Penggugat dan warga lainnya untuk melaksanakan ibadah ;

14. Tanah berikut bangunan, sertifikat tanda bukti hak milik sebagai dasar permohonan dikeluarkannya Surat Perintah Bongkar Nomor : 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 sedang digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

Bahwa secara faktual, sah dan meyakinkan bahwa tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang hendak dibongkar berdasarkan Surat Perintah Bongkar Nomor : 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 adalah hak milik Para Penggugat, maka klien kami mengajukan gugatan pembatalan sertifikat tanda bukti hak milik atas tanah obyek sengketa ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

Bahwa kuasa hukum Para Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat bahwa tanah yang di atasnya berdiri bangunan-bangunan Para Penggugat sedang ada sengketa Tata Usaha Negara yaitu sengketa atas keabsahan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan girik C No. 1767 persil 20 S.III atas nama H. Makbul, CS dan saat ini sedang dalam pemeriksaan tingkat banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta



berdasarkan Akta Banding No. 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 25 Juni 2009 ;

Bahwa namun ketika proses perkara ini sedang berjalan, Para Penggugat berulang kali mendapat surat peringatan dari Walikota Jakarta Utara untuk mengosongkan tanah dan membongkar seluruh bangunan milik Para Penggugat, sampai akhirnya Para Penggugat mendapat Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut jelaslah Surat Perintah Bongkar (SPB) yang dikeluarkan oleh Tergugat melanggar Pasal 18 ayat (4) dan (5) Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997, maka Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara harus dibatalkan dan Tergugat diwajibkan untuk mencabut Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

V. Tindakan Tergugat mengeluarkan Surat Perintah Bongkar Nomor : 3929/-1.785 jelas tindakan yang sewenang-wenang dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik

Indroharto, SH, dengan mengutip pendapat Prof. Dr. F.H Burkens dan Prof. Van Den Burg mengemukakan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, antara lain :

1) Azas Kecermatan Formil (Principle of Carefullnes)

Azas ini menekankan bahwa pada waktu mempersiapkan pembentukan suatu keputusan, maka instansi (Pejabat/Badan Tata



Usaha Negara) yang mengeluarkan keputusan itu haruslah bersikap jujur. Untuk itu sebelumnya harus sudah diperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta-fakta yang relevan, semua kepentingan yang terkait dan semua kepentingan pihak ketiga ;

2) Azas Fair Play

Bahwa sebelum mengeluarkan suatu keputusan, harus disertai dengan suatu pertimbangan yang memadai. Dari pertimbangan itu akan menjadi jelas tentang alasan dan dasar dikeluarkannya keputusan tersebut, dengan didukung oleh fakta-fakta hukum yang benar dan relevan serta mendukung keputusan yang bersangkutan ;

3) Azas Pertimbangan

Bahwa suatu keputusan yang dikeluarkan harus disertai dengan suatu pertimbangan yang memadai. Dari pertimbangan itu akan menjadi jelas tentang alasan dan dasar dikeluarkannya keputusan tersebut dengan didukung oleh fakta-fakta hukum yang benar dan relevan serta mendukung keputusan bersangkutan ;

4) Azas Persamaan

Bahwa atas hal-hal atau keadaan-keadaan yang sama harus diperlakukan secara sama ;

5) Azas Kecermatan Materil

Bahwa suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat/Badan Tata Usaha Negara tidak boleh menimbulkan kerugian yang tidak perlu ;

6) Azas Keseimbangan

Bahwa sanksi yang ditetapkan oleh keputusan Pejabat/Badan Tata Usaha Negara harus seimbang dengan kesalahan yang dilakukan ;

Bahwa apabila dicermati dari beberapa Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang sudah kami kemukakan di atas, maka dalil-dalil berikut ini jelas membuktikan bahwa Tergugat telah bertindak sewenang-wenang dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu bahwa :

1) Tergugat tidak mengindahkan fakta hukum bahwa tanah obyek yang di atasnya berdiri bangunan milik Para Penggugat sedang berada dalam sengketa Tata Usaha Negara Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT, yang putusannya belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa dalam praktek hukum, suatu obyek yang sedang berada dalam sengketa (pidana, perdata maupun TUN) biasanya obyek sengketa berada dalam status a quo (entah obyek itu disita atau tidak) sambil menunggu sampai ada putusan pengadilan yang sudah



mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), hal ini bertujuan untuk menghindari tindakan-tindakan prematur yang dapat melanggar hukum serta hal-hal lain yang tidak diinginkan bersama yang dapat saja menimbulkan permasalahan hukum baru dan dapat merugikan banyak pihak. Itulah konsekwensi dari sebuah bangsa yang tunduk pada hukum sebagai panglima ;

- 2) Tergugat tidak mengindahkan fakta hukum bahwa telah terjadi perbedaan prinsip mengenai riwayat status tanah obyek yang di atasnya berdiri bangunan milik Para Penggugat berasal dari tanah Eigendom Verponding, sedangkan pihak ketiga mengklaim bahwa tanah tersebut berasal dari tanah adat ;

Bahwa pengklaiman yang berbeda dari kedua belah pihak tentang riwayat tanah tersebut belum mendapatkan kepastian hukum tentang kebenarannya. Apakah tanah tersebut berasal dari tanah adat atau berasal dari tanah Eigendom Verponding ;

- 3) Tergugat telah sengaja, tahu dan mau membiarkan Para Penggugat membangun rumah/bangunan tanpa IMB dan ternyata selama itu juga tidak pernah ditegur dan diperingatkan ;

Bahwa Para Penggugat membangun rumah di atas tanah milik mereka pada tahun 2000. Namun sejak awal membangun hingga tahun 2008, Tergugat tidak pernah menegur, melarang atau melakukan tindakan lainnya sehubungan dengan bangunan-bangunan rumah Para Penggugat ;

Bahwa tanah yang di atasnya telah dibangun rumah oleh Para Penggugat, semula adalah rawa dengan kedalaman kurang lebih 2 meter. Bahwa tidak ada pihak manapun yang menegur, melarang atau keberatan sejak Para Penggugat menguruk tanah miliknya menjadi pekarangan, selanjutnya membangun rumah ;

Bahwa Para Penggugat menguruk tanah dan membangun rumah tersebut secara terbuka dan dapat disaksikan oleh siapapun termasuk Tergugat. Apalagi lokasi tanah Para Penggugat berada ditepi jalan arteri tol Cakung – Cilincing ;

Bahwa sekiranya masih dikeluarkannya SPB (Surat Perintah Bongkar) oleh Tergugat semata-mata tidak adanya IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), maka sejak awal pembangunan rumah Para Penggugat sudah semestinya diperingatkan atau dilarang. Namun kenyataannya Tergugat membiarkan Para Penggugat membangun



rumah hingga menempatinnya selama bertahun-tahun. Tiba-tiba tahun 2008 dimulai dengan surat undangan untuk sosialisasi sesuai surat No. 505/-1.756.2 tanggal 5 November 2008 dan berujung dengan SPB No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, Tergugat memerintahkan membongkar bangunan-bangunan milik Para Penggugat ;

Bahwa berdasarkan surat sosialisasi No. 505/-1.756.2 tanggal 5 Nopember 2008 beserta surat-surat berikutnya diketahui bahwa landasan surat-surat tersebut adalah adanya dugaan bahwa Para Penggugat mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain, adapun Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya sebagai bungkus keberpihakan Tergugat kepada pihak yang mengklaim mempunyai sertifikat atas tanah tersebut. Jelaslah tindakan Tergugat tersebut telah melanggar keadilan dan fair play ;

Bahwa Para Penggugat juga menilai bahwa Tergugat dalam membuat Keputusan Tata Usaha Negara ini tidak mempertimbangkan secara sungguh-sungguh, tidak fair dan tidak adil. Karena pada kenyataannya, banyak bangunan diwilayah Kotamadya Jakarta Utara yang tidak mempunyai IMB, akan tetapi Tergugat membiarkannya saja tanpa peduli, tindakan Tergugat ini jelas melanggar Azas keadilan dan fair play ;

- 4) Tergugat seharusnya tidak mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang memihak kepada salah satu pihak i.c pihak ketiga dengan menegasikan hak dan kepentingan Para Penggugat, karena belum diketahui secara jelas menurut hukum siapa yang berhak atas tanah tersebut, menunggu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap ;
- 5) Bahwa Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang dikeluarkan oleh Tergugat

Hal. 20 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/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)



dengan alasan tidak ada IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) adalah alasan yang tidak konsisten dengan surat-surat peringatan sebelumnya, yaitu surat peringatan No. 2915/-1.785.52 tanggal 18 Juni 2009, No. 2981/-1.786.52 tanggal 24 Juni 2009, No. 3005/-1.785.52 tanggal 2 Juli 2009 dikeluarkan dengan alasan bahwa Para Penggugat dianggap mendirikan bangunan/gubuk tidak mendapat ijin dari pemilik atau kuasanya ;

VII. Mohon Penetapan Penangguhan Pelaksanaan Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009

Bahwa selain berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, perlu kami kemukakan pula fakta-fakta berikut ini untuk memperteguh permohonan kami kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, kiranya berkenan menetapkan penangguhan pelaksanaan dan pada akhirnya membatalkan Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

Bahwa adapun beberapa alasan yang mendesak untuk dikeluarkan Penetapan Penangguhan Pelaksanaan SPB a quo adalah :

- 1) Bahwa Para Penggugat adalah warga negara yang memiliki kemampuan ekonomi sangat terbatas dan pas-pasan, sekedar bertahan hidup dari kesulitan yang mendera ;
- 2) Bahwa diantara Para Penggugat, memang sedang mengelola usaha rumah tangga kecil-kecilan yang sepatutnya mendapat perhatian serius dari pemerintah setempat, dalam hal ini Tergugat, bukannya dengan cara membumihanguskan usaha Para Penggugat ;
- 3) Bahwa Para Penggugat tidak memiliki hunian lain kecuali tempat tinggal yang hendak dibongkar oleh Tergugat ;
- 4) Bahwa Para Penggugat, secara tanggung renteng/bahu membahu telah susah payah mendirikan rumah ibadah yang menjadi pusat kegiatan keagamaan Para Penggugat beserta keluarganya, juga menjadi tempat kegiatan keagamaan yang digunakan oleh warga kampung lain dan orang-orang yang singgah untuk melaksanakan ibadah saat melewati Jalan Cakung – Cilincing ;
- 5) Bahwa penangguhan pelaksanaan SPB a quo tidak akan mengganggu ketertiban dan kepentingan umum ;

Hal. 21 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan semua hal beserta dalil-dalil tersebut di atas, maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta i.c. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, memeriksa, mengadili dan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Utara ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Utara ;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- A. Para Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan
 1. Bahwa Para Penggugat memperlakukan Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 yang dikeluarkan Tergugat in casu Walikota Jakarta Utara yang ditujukan kepada pemilik bangunan di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;
 2. Bahwa dalam gugatannya identitas berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Para Penggugat tidak beralamat dilokasi a quo yaitu Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;
 3. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek gugatan a quo, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan,

Hal. 22 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/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

dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

B. Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

4. Bahwa yang menjadi gugatan Para Penggugat adalah Surat Keputusan Walikota Jakarta Utara No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

5. Bahwa obyek gugatan a quo bersifat umum, yaitu ditujukan kepada setiap orang tanpa pandang bulu, kelas, suku dan agama, tetapi ditujukan kepada semua warga yang menghuni/menempati, menggunakan atau memanfaatkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jalan Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

6. Bahwa oleh karena surat Tergugat yang menjadi obyek gugatan a quo tidak bersifat individual, sudah pasti obyek gugatan a quo tidak menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat, dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan Nomor : 130/G/2009/PTUN-JKT tanggal 06 Januari 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.714.000,- (dua juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya Nomor : 64/B/2010/PT.TUN.JKT. tanggal 23 Juni 2010 ;

Hal. 23 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir tersebut, yaitu putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 64/B/2010/PT.TUN.JKT. tanggal 23 Juni 2010 ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 19 Juli 2010 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2010 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 26 Juli 2010 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor : 130/G/2009/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 03 Agustus 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 04 Agustus 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 Agustus 2010 ;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Tenggang Waktu Kasasi

- Bahwa Putusan Nomor : 64/B/2010/PT.TUN.JKT. Tanggal 23 Juni 2010, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, diterima oleh Para Pemohon Kasasi pada tanggal 20 Juli 2010 ;
- Bahwa terhadap Putusan tersebut, Pemohon Kasasi telah menyatakan kasasi pada tanggal 26 Juli 2010, dan ;
- Telah membayar biaya perkara; serta
- Disusul dengan penyampaian Memori Kasasi pada tanggal 2 Agustus 2010 ;

Oleh karena itu Pernyataan Kasasi dan penyetoran biaya perkara serta penyampaian Memori Kasasi sudah sesuai dan terpenuhi ketentuan Pasal 46 ayat (1) dan ayat (3), serta Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 14 Tahun 1985 ;

2. Amar Putusan

Bahwa adapun amar Putusan Nomor : 64/B/2010/PT.TUN.JKT. tanggal 23 Juni 2010, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta adalah sebagai berikut ini :



"MENGADILI"

- "- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Para Pemanding ;"
- "- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 Januari 2010 Nomor : 130/G/2009/PTUN-JKT yang dimohonkan banding ;"
- "- Menghukum Para Penggugat/Para Pemanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, dan dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;"

Majelis Hakim Agung Yang Mulia,

Bahwa pemohon kasasi sangat berkeberatan baik terhadap pertimbangan hukum maupun terhadap putusan Judex Factie Pengadilan Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama, dalam perkara a quo, karena telah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan telah tidak cermat sehingga lalai mempertimbangkan objek perkara yang jelas-jelas menyalahi ketentuan hukum yang berlaku, sebagai berikut ini:

3. ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD

Bahwa Putusan Judex Factie Pengadilan Banding Nomor : 64/B/2010/PT.TUN.JKT., tanggal 23 Juni 2010, dalam pertimbangan hukumnya menyatakan (kami kutip) :

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mempelajari dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 Januari 2010 Nomor : 130/G/2008/PTUN-JKT. yang dimohonkan banding, berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara persidangan, alat bukti berupa surat-surat dan keterangan para saksi dari para pihak, memori banding dari Para Penggugat/Para Pemanding, dan kontra memori banding dari Tergugat/Terbanding, menyatakan bahwa dalil-dalil memori banding dari Para Penggugat/Para Pemanding tersebut tidak terdapat bukti-bukti atau hal-hal baru yang dapat dipertimbangkan untuk membatalkan atau merubah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;"

"Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam menjatuhkan putusannya yang menolak gugatan para Penggugat seluruhnya sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan-

Hal. 25 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



pertimbangan hukum tersebut dapat diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sebagai pertimbangan hukum dalam memutus sengketa ini di tingkat banding. Oleh karenanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 Januari 2010 Nomor : 130/G/2009/PTUN-JKT, dikuatkan;”

Model/gaya putusan yang memuat pertimbangan hukum sebagaimana kutipan di atas, hanya dapat dinilai sekedar memenuhi aspek formil dari sebuah putusan, namun tidak memuat aspek materiil sebagai alasan-alasan hukum dalam menjatuhkan putusannya ;

Pertimbangan hukum *Judex Factie a quo* tidak memiliki motivasi (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga nampak kosong, tanpa isi, tanpa makna. Dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Factie* tersebut dipandang sebagai suatu kelalaian dalam beracara (*verzuim van vormen*), yang sudah tentu bertentangan dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 03/1974, yang menghendaki agar suatu putusan harus cukup diberi pertimbangan/alasan ;

Dalam mendukung dan memperkuat dalil kami ini, kami mengemukakan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, yang pada intinya menegaskan bahwa :

Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan karena Hakim tidak saksama dan rinci menilai segala fakta yang dikemukakan dalam persidangan, dibatalkan.

Vide :

- a. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, tanggal 18-10-1972 Nomor : 672 K/Sip/1972 ;
- b. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, tanggal 4-7-1961 Nomor : 384 K/Sip/1961 ;
- c. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, tanggal 22-7-1970 Nomor : 638K/Sip/1969 ;
- d. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Nomor : 2461 K/Pdt./1984 ;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian pada poin 3 (tiga) di atas, maka putusan *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding dalam perkara *a quo*, harus dibatalkan.



Majelis Hakim Agung Yang Mulia,

Bahwa oleh karena Pertimbangan Hukum Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama diambil alih oleh Judex Factie Pengadilan Banding sebagai pertimbangan hukum dalam memutus sengketa a quo di tingkat banding, serta putusan Pengadilan Tingkat Pertama, tanggal 6 Januari 2010 Nomor : 130/G/2009/PTUN-JKT, dikuatkan, maka selain keberatan kami terhadap Putusan Pengadilan Banding sebagaimana di atas, juga kami berkeberatan terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagai berikut ini :

4. Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama salah mengartikan dan menerapkan ketentuan Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

Pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 50 alinea ketiga yang menyatakan, (kami kutip) :

“Menimbang bahwa disamping itu belum incrachtnya perkara No. 193/G/2008/PTUN.JKT, tidak menghalangi Tergugat menerbitkan objek sengketa karena sesuai dengan prinsip hukum administrasi yang berlaku universal bahwa gugatan tidak menghalangi atau menunda berlakunya suatu objek sengketa maupun turunannya, Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara kecuali ada penetapan pengadilan yang mengabulkan penundaan (skorsing) berlakunya objek sengketa tersebut” (Penebalan dan garis bawah dari kami),

jelas salah. karena Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, mengatur tentang :

“gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang sedang digugat itu. (kata-kata yang diberi penebalan dan garis bawah dari kami);

Pasal ini tidak mengatur tentang **Penerbitan**, kami ulangi, **penerbitan** suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dihubung-hubungkan dengan suatu putusan perkara lain yang belum incracht ;

Jadi pertimbangan hukum Judex Factie yang menyatakan bahwa “belum incrachtnya perkara No. 193/G/2008/PTUN.JKT, (perkara yang diluar perkara ini) **tidak menghalangi** Tergugat **menerbitkan** objek sengketa” adalah pertimbangan hukum yang absurd/illogical, salah besar ;

Prinsip hukum administrasi yang berlaku universalpun tidak mengatur tentang : “suatu putusan belum incracht tidak menghalangi penerbitan suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara". Bahkan sebaliknya, Prinsip hukum administrasi dan prinsip hukum pembuktian yang berlaku universal, yaitu bahwa suatu putusan yang belum inkraht tidak bisa dijadikan dasar pegangan bagi Pejabat Tata Usaha Negara untuk menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dan bagi Hakim, tidak bisa dijadikan dasar dalam mengambil suatu putusan ;

Bahwa perkara No. 193/G/2008/PTUN.JKT, tanggal 10 Desember 2008 adalah perkara gugatan oleh Para Pemohon Kasasi terhadap Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Utara sehubungan dengan diterbitkannya Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Utara, atas nama Macbul, Cs. Dengan latar belakang/riwayat tanah tersebut diklaim sebagai **tanah adat** ;

Padahal tanah-tanah tersebut, yang notabene tanah-tanah yang di atasnya berdiri bangunan/rumah para pemohon Kasasi yang diperintahkan oleh Termohon Kasasi melalui Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 (objek gugatan dalam perkara ini) untuk dibongkar, adalah tanah tanah milik Pemohon Kasasi dengan latar belakang/riwayat sebagai tanah **eigendom verponding** ;

Bahwa perkara No. 193/G/2008/PTUN.JKT, tanggal 10 Desember 2008, belum mempunyai kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) karena masih sedang diperiksa di tingkat kasasi ;

Bahwa kuasa hukum Para Pemohon Kasasi telah mengajukan keberatan kepada Termohon Kasasi bahwa tanah yang di atasnya berdiri bangunan-bangunan Para Pemohon Kasasi sedang ada sengketa Tata Usaha Negara yaitu sengketa atas keabsahan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 472 dan girik C No. 1767 persil 20 S.III atas nama H. Makbul, CS dan kala itu sedang dalam pemeriksaan tingkat banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta berdasarkan Akta Banding No. 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 25 Juni 2009 ;

Bahwa namun ketika proses perkara tersebut sedang berjalan, Para Pemohon Kasasi berulang kali mendapat surat peringatan dari Termohon Kasasi untuk mengosongkan tanah dan membongkar seluruh bangunan milik Para Pemohon Kasasi, sampai akhirnya Para Pemohon Kasasi mendapat Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 (objek sengketa) tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang

Hal. 28 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/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

terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

Pemohon Kasasi dengan tegas menolak Surat Perintah Bongkar No. 3929/1.785 tanggal 6 Agustus 2009 (objek sengketa) karena objek sengketa tersebut diterbitkan berdasarkan kepada Sertifikat Tanda Bukti Hak milik yang keberadaannya serta keabsahannya sedang disengketakan ; Disini sangat dubius. Ketika Termohon Kasasi menghadapi hal-hal yang masih dalam "dispute" (perselisihan), mengenai apakah tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang diperintahkan untuk dibongkar itu adalah tanah eigendom verponding atau tanah adat, maka Termohon kasasi, bukan "in prive" (pribadi), tetapi sebagai "de man in qualiteit" atau dalam kedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sudah seharusnya menurut hukum dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik tidak sampai kepada membuat suatu Keputusan Tata Usaha Negara dengan berlandaskan kepada hal-hal yang masih dalam "dispute" (perselisihan) itu ; **Bahwa berdasarkan seluruh uraian pada poin 4 (empat) di atas, maka putusan Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara a quo, harus dibatalkan.**

Majelis Hakim Agung Yang Mulia,

Meskipun pada tingkat kasasi, kewenangan Mahkamah Agung hanya memeriksa keberatan-keberatan sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf a, b dan atau c, Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985, namun demi mencapai suatu peradilan yang fair, mohon kiranya apa yang telah disampaikan Pemohon Kasasi baik dalam Gugatan, Replik, Kesimpulan maupun Memori Banding, diterima dan ditempatkan menjadi satu kesatuan materi yang tidak terpisahkan dengan materi kasasi ini, kecuali hal-hal yang jelas-jelas merugikan Pemohon Kasasi ;

Berikut ini sari-pati/pokok materi yang kami kemukakan dalam gugatan perkara a quo :

5. Riwayat tanah-tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang diperintahkan untuk dibongkar oleh Termohon Kasasi.

- a. Bahwa bidang tanah milik Para Pemohon Kasasi dimaksud berasal dari tanah Eigendom Ferponding (onderverp) No.48407NV seluas 50.000 M2, berdasarkan Hot Verponding Induk 6342, Acte Van Eigendom Nummer 250 dengan pecahan 4635 dan 6431 Kampung Rawa Phetu;
- b. Bukti bahwa tanah objek milik Para Pemohon Kasasi berasal dari Eigendom Verponding adalah berdasarkan data berikut ini :

Hal. 29 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/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)



- 1) Bahwa Eigendom Verponding No. 6342 adalah peninggalan nenek moyang Oei It Tjong (ditulis dalam bahasa Cina) didalamnya antara lain tertulis Eigendom Verponding No. 4635, terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
 - 2) Bahwa tanah Eigendom Verponding ini kemudian diserahkan kepada anak sulung Oei It Tjong bernama Asmuni dengan hak sepenuhnya, didalamnya antara lain tertulis Eigendom Verponding No. 4635 (tertulis dalam bahasa Cina), terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
 - 3) Surat Ny. Cornelis De Koning Carolis Lynis (ditulis dalam bahasa Belanda), terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
 - 4) Acte Van Eigendom Nummer 250, didalamnya tertulis pecahan Acta Van Verponding Nummer 4635 (ditulis dalam bahasa Belanda), terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
 - 5) Surat Departemen Kehakiman RI Kantor Wilayah VII Dep. Kehakiman DKI Jaya Balai Harta Peninggalan No. W7.Ga.Ht.1956/IVVJ2001 tanggal 25 Oktober 2001. perihal Kejelasan Tentang Eigendom yang ditujukan kepada sdr. Nurdin Amin, Jl. Baru Gg. II kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang berisi pemberian ijin kepada sdr. Nurdin Amin untuk mengurus peninggalan dari Alm. Oey Eng Nio, Oey It. Tjong, Gouw Tjeng Han dan Tan Goan Liong berupa tanah bekas Eigendom Verponding antara lain No. 4653 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
 - 6) Turunan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 140/Prit.A.2001/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Oktober 2001 antara lain berisi pemberian ijin kepada sdr. Nurdin Amin untuk mengurus peninggalan dari Alm. Oey Eng Nio, Oey It Tjong, Gouw Tjeng Hanclan Tan Goan Liong berupa tanah bekas Eigendom Verponding antara lain No. 4653 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
- c. Bahwa tanah bekas Eigendom Verponding dimaksud, dalam sejarah perjalanannya sampai dengan tanggal 24 September 1980, tidak diproses konversi oleh pemiliknya ataupun ahli warisnya yang terdahulu atau kuasanya ;



- d. Bahwa nyata secara fisik, tanah bekas hak barat tersebut dikuasai dan digarap secara terus menerus dan konsisten oleh Sakim/Takrim Bin Kasim sejak tahun 1970. Kemudian sejak tahun 2000 sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim menjual tanah garapan tersebut kepada Pemohon Kasasi I s/d Pemohon Kasasi XVI;

6. Tentang Status Tanah Bekas Hak Barat dan Penguasaannya.

- a. Bahwa tindakan nyata sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim menguasai secara fisik dan menggarap tanah objek sengketa selama 30 tahun, tidak pernah diganggu gugat oleh siapapun dan pihak manapun termasuk Negara i.c. Pemerintah. Kemudian tanah objek sengketa beralih kepada Para Pemohon Kasasi yang juga secara fisik menguasai tanah itu sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang, sehingga total penguasaan dan penggarapan baik oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan Para Pemohon Kasasi adalah selama 39 tahun berturut-turut ;
- b. Tindakan penguasaan fisik secara nyata baik sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim maupun oleh Para Pemohon Kasasi adalah tindakan yang sah dan dibenarkan menurut hukum. Hal ini sesuai dengan jiwa dan semangat serta perintah Undang-Undang Pokok Agraria beserta ketentuan pelaksanaannya terkait dengan ketentuan-ketentuan konversi serta pendaftaran tanah antara lain ketentuan Keppres 32 Tahun 1979 pada hakekatnya mengatur hak-hak tanah yang tunduk kepada K.U.H. Perdata Barat berakhir tanggal 24 September 1980 dan pemilik yang lama jika tidak memperbaharui haknya atau tanahnya diperlukan oleh pemerintah atau telah menjadi daerah perkampungan maka tanah itu akan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara kembali ;
Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, mengatur akibat-akibat dari ketentuan Keppres 32 Tahun 1979 tersebut. Jika tanah itu diperlukan Pemerintah untuk pembangunan atau tanah itu telah menjadi daerah perkampungan, maka tanah itu akan diberikan kepada Pemerintah dan untuk perkampungan tersebut ;
Bahwa tanah yang demikian ini, bilamana di atasnya ada "penggarap tanah", maka "hak garap" tersebut dapat diakui oleh Pemerintah. Dan hak garap di atas tanah ex Recht van Eigendom ini, oleh "pemegang hak garap"; dapat dialihkan (dipindahtangankan) kepada pihak lain melalui "transaksi pelepasan hak garap tanah" atau dikenal masyarakat dengan istilah "pembebasan tanah". (vide



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 866 K/Pdt/1991 tanggal 8 Oktober 1991) ;

c. Bahwa penguasaan tanah obyek sengketa oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan kemudian beralih dan dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi diperkuat pula dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 ayat (2) berikut penjelasannya yang berbunyi : dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- 1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan (Para Pemohon Kasasi) sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;
- 2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain. Selanjutnya ketentuan di atas diperjelas lagi dalam memori penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dimaksud ;

Pada kenyataannya, bahwa tanah objek sengketa yang dikuasai oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan kemudian oleh Para Pemohon Kasasi, tidak pernah diganggu oleh pihak manapun, termasuk masyarakat adat setempat juga pemerintah ;

7. Sungguh tak terduga, bahwa tanah yang pernah dikuasai oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan kemudian beralih dan dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi selama kurang lebih 39 tahun tanpa gangguan dari pihak manapun, ternyata telah terbit sertifikat tanda bukti hak milik atas nama orang lain dan celaknya lagi dasar penerbitan title (alas hak) akta jual beli tersebut didasarkan kepada tanah adat dan dari alas hak inilah menjadi dasar penerbitan sertifikat ;
8. Bahwa padahal dari uraian poin 5 di atas dan didukung dengan data dan fakta yang ada, maka tidak dapat disangkal bahwa tanah milik Para Penggugat di atas adalah nyata tanah Eigendom Verponding, tanah hak barat bukan tanah hak adat. Oleh karena itu penerbitan title (alas hak) serta



penerbitan sertifikat tanda bukti hak atas tanah tersebut dalam perkara ini yang mendasarkan diri pada hak adat adalah pendasaran yang salah dan menyesatkan, sehingga atas penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut telah digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan Register Perkara Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 10 Desember 2008 dan saat ini sedang dalam pemeriksaan tingkat Kasasi ;

9. Tindakan Termohon Kasasi Mengeluarkan Surat Perintah Bongkar Nomor : 3929/-1.785 jelas tindakan yang sewenang-wenang dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Indroharto, SH, dengan mengutip pendapat Prof. Dr. F.H Burkens dan Prof. Vai Den Burg mengemukakan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, antara lain :

1) Azas Kecermatan Formil (Principle of Carefullnes)

Azas ini menekankan bahwa pada waktu mempersiapkan pembentukan suatu keputusan, maka instansi (Pejabat/Badan Tata Usaha Negara) yang mengeluarkan keputusan ini haruslah bersikap jujur. Untuk itu sebelumnya harus sudah diperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta-fakta yang relevan, semua kepentingan yang terkait dengan semua kepentingan pihak ketiga ;

2) Azas Fair Play

Bahwa instansi yang mengeluarkan suatu keputusan, harus bersikap tidak akan menghalang-halangi kesempatan seseorang yang berkepentingan untuk memperoleh suatu keputusan yang akan menguntungkan baginya ;

3) Azas Pertimbangan

Bahwa suatu keputusan yang dikeluarkan harus disertai dengan suatu pertimbangan yang memadai. Dari pertimbangan itu akan menjadi jelas tentang alasan dan dasar dikeluarkannya keputusan tersebut dengan didukung oleh fakta-fakta hukum yang benar dan relevan serta mendukung keputusan bersangkutan ;

4) Azas Persamaan

Bahwa atas hal-hal atau keadaan yang sama harus diperlakukan secara sama ;

5) Azas Kecermatan Materiil

Bahwa suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat/Badan Tata Usaha Negara tidak boleh menimbulkan kerugian yang tidak perlu ;



6) Azas Keseimbangan

Bahwa sanksi yang ditetapkan oleh Keputusan Pejabat/Badan Tata Usaha Negara harus seimbang dengan kesalahan yang dilakukan ;

Bahwa apabila dicermati dari beberapa Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang sudah kami kemukakan di atas, maka dalil-dalil berikut ini jelas membuktikan bahwa Termohon Kasasi telah bertindak sewenang-wenang dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu bahwa :

- 1) Termohon Kasasi tidak mengindahkan fakta hukum bahwa tanah obyek yang di atasnya berdiri bangunan milik Para Pemohon Kasasi sedang berada dalam sengketa Tata Usaha Negara Nomor : 193/G/2008/PTUN.JKT, yang putusannya belum mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa dalam praktek hukum, suatu obyek yang sedang berada dalam sengketa (pidana, perdata maupun TUN) biasanya obyek sengketa berada dalam status quo (entah obyek itu disita atau tidak) sambil menunggu sampai ada putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), hal ini bertujuan untuk menghindari tindakan-tindakan prematur yang dapat melanggar hukum serta hal-hal lain yang tidak diinginkan bersama yang dapat saja menimbulkan permasalahan hukum baru dan dapat merugikan banyak pihak. Itulah konsekwensi dari sebuah bangsa yang tunduk pada hukum sebagai panglima ;
- 2) Termohon Kasasi tidak mengindahkan fakta hukum bahwa telah terjadi perbedaan prinsip mengenai riwayat status tanah obyek yang di atasnya berdiri bangunan milik Para Pemohon Kasasi berasal dari tanah Eigendom Verponding, sedangkan pihak ketiga mengklaim bahwa tanah tersebut berasal dari tanah adat ;
Bahwa pengklaiman yang berbeda dari kedua belah pihak tentang riwayat tanah tersebut belum mendapatkan kepastian hukum tentang kebenarannya. Apakah tanah tersebut berasal dari tanah adat atau berasal dari tanah Eigendom Verponding ;
- 3) Termohon Kasasi telah sengaja, tahu dan mau membiarkan Para Pemohon Kasasi membangun rumah/bangunan tanpa IMB dan ternyata selama itu juga tidak pernah ditegur dan diperingatkan ;
- 4) Bahwa Para Pemohon Kasasi, membangun rumah di atas tanah milik mereka pada tahun 2000 namun sejak awal membangun hingga tahun 2008, Termohon Kasasi tidak pernah menegur, melarang atau

Hal. 34 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



melakukan tindakan, lainnya sehubungan dengan bangunan-bangunan rumah Para Pemohon Kasasi ;

- 5) Bahwa tanah yang di atasnya telah dibangun rumah oleh Para Penggugat, semula adalah rawa dengan kedalaman kurang lebih 2 meter. Bahwa tidak ada manapun yang menegur, melarang atau keberatan sejak Para Pemohon Kasasi menguruk tanah miliknya menjadi pekarangan, selanjutnya membangun rumah ;
- 6) Bahwa Para Pemohon Kasasi menguruk tanah dan membangun rumah tersebut secara terbuka dan dapat disaksikan oleh siapapun termasuk Termohon Kasasi. Apalagi lokasi tanah Para Pemohon Kasasi berada ditepi jalan arteri tol Cakung – Cilincing ;
- 7) Bahwa sekiranya masih dikeluarkannya SPB (Surat Perintah Bongkar) oleh Termohon Kasasi semata-mata tidak adanya IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), maka sejak awal pembangunan rumah Para Pemohon Kasasi sudah semestinya diperingatkan atau dilarang. Namun kenyataannya Termohon Kasasi membiarkan Para Pemohon Kasasi membangun rumah hingga menempatnya selama bertahun-tahun. Tiba-tiba tahun 2008 dimulai dengan surat undangan untuk sosialisasi sesuai Surat No. 505/-1.756.2 tanggal 5 November 2008 dan berujung dengan SPB No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, Termohon Kasasi memerintahkan membongkar bangunan-bangunan milik Para Pemohon Kasasi ;
- 8) Bahwa berdasarkan surat sosialisasi No. 505/-1.756.2 tanggal 5 November 2008 beserta surat-surat berikutnya diketahui bahwa landasan surat-surat tersebut adalah adanya dugaan bahwa Para Pemohon Kasasi mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain, adapun Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya sebagai bungkus keberpihakan Termohon Kasasi kepada pihak yang mengklaim mempunyai sertifikat atas tanah tersebut. Jelaslah tindakan Termohon Kasasi tersebut telah melanggar azas keadilan dan fair play ;
- 9) Bahwa Para Pemohon Kasasi juga menilai bahwa Termohon Kasasi dalam membuat Keputusan Tata Usaha Negara ini tidak mempertimbangkan secara sungguh-sungguh, tidak fair dan tidak adil.

Hal. 35 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



Karena pada kenyataannya, banyak bangunan diwilayah Kotamadya Jakarta Utara yang tidak mempunyai IMB, akan tetapi Termohon Kasasi membiarkannya saja tanpa peduli, tindakan Termohon Kasasi ini jelas melanggar Azas keadilan dan fair play ;

- 10) Termohon Kasasi seharusnya tidak mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang memihak kepada salah satu pihak i.c. pihak ketiga dengan menegasikan hak dan kepentingan Para Pemohon Kasasi, karena belum diketahui secara jelas menurut hukum siapa yang berhak atas tanah tersebut, menunggu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap ;
- 11) Bahwa Surat Perintah Bongkar No. 3929/-1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi dengan alasan tidak ada IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) adalah alasan yang tidak konsisten dengan surat-surat peringatan sebelumnya, yaitu surat peringatan No. 2915/-1.785.52 tanggal 18 Juni 2009, No. 2981/-1.786.52 tanggal 24 Juni 2009, No. 3005/-1.785.52 tanggal 2 Juli 2009 dikeluarkan dengan alasan bahwa Para Penggugat dianggap mendirikan bangunan/gubuk tidak mendapat ijin dari pemilik atau kuasanya ;

Menimbang, berdasarkan alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa putusan Judex Factie sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum karena Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi sebagai pemilik bangunan tanpa memiliki Ijin Mendirikan Bangunan dan didirikan di atas tanah milik orang lain yang telah diterbitkan sertifikat hak milik ;

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena hanya merupakan pengulangan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Judex Factie, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, maka Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **1. DACHLAN 2. H. MINO, 3. SAFURI, 4. MUDENI, 5. ADAM MAYANI, 6. H. ABD. RACHMAN, 7. SUDIK, 8. H. BAHRI, 9. MOCH. RAWI, 10. HOSIN WADORA, 11. H. MOH. DJAUHARI, 12. TSAMROTUL JANNAH, 13. SONAJI, 14. WAGE ABDURRAHMAN, 15. H. BESUNI, 16. SUKKI**, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **1. DACHLAN 2. H. MINO, 3. SAFURI, 4. MUDENI, 5. ADAM MAYANI, 6. H. ABD. RACHMAN, 7. SUDIK, 8. H. BAHRI, 9. MOCH. RAWI, 10. HOSIN WADORA, 11. H. MOH. DJAUHARI, 12. TSAMROTUL JANNAH, 13. SONAJI, 14. WAGE ABDURRAHMAN, 15. H. BESUNI, 16. SUKKI**, tersebut ;

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 **Selasa** tanggal **11 Januari 2011** oleh **Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, SH.**, Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Supandi, SH., MHum.** dan **H. Yulius, SH., MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta

Hal. 37 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hari Sugiharto, SH., MH.**

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ **Dr. H. Supandi, SH., MHum.**

ttd./ **H. Yulius, SH., MH.**

Ketua :

ttd./ **Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, SH.**

Panitera Pengganti :

ttd./ **Hari Sugiharto, SH., MH.**

Biaya-biaya :

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

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.

NIP. : 220000754

Hal. 38 dari 38 Hal. Putusan Nomor : 347/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)