



P U T U S A N

No. 165 K/TUN/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Riduan, SH., 2. Zainudin, SH., Badarudin Umar, SH., 3. Sunawan, SH., dan 4. Saleh Yahya, SH. Keempatnya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Seksi Sengketa, Konflik dan perkara, Kepala Subsi Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT pada Seksi Hak dan Tanah dan Pendaftaran Tanah dan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 200-898-2007 tertanggal 29 Maret 2007 ;
- II. Ny. RUMINA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Benteng Makasar No. 70 RT. 04 RW. 08, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Mangiring Dapot Siahaan, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Madsih & Rekan, beralamat di Graha Raya Perumahan Pondok Jagung II GS 20/28 Bintaro Jaya, Tangerang, Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 April 2008 ;
Pemohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding I dan II ;

m e l a w a n

OEY ANG LIE, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Benteng Jaya (d/h Jalan Benteng Makasar) No. 65 RT. 004 RW. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Tommy Japar, SH. dan Abdul Lukman Hakim, SH., keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan

Hal. 1 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum "BRATA JUSTISIA", beralamat Jalan Muara Karang Raya No. 40 B Pluit Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2008 ;

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 Pemohon Kasasi II sebagai Tergugat dan Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Surat Keputusan Tergugat tentang penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, seluas 11.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina, setempat terletak di Jalan Benteng Jaya (d/h Jalan Benteng Makassar) No. 65 RT. 004, RW. 008 Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang ;

Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan diatas tanah Negara seluas, 1.216 M2, terletak di Jalan Benteng Jaya (d/h Jalan Benteng Makassar) No. 65, Rt. 004, Rw. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, yang telah dimiliki dan dikuasai Penggugat sejak tahun 1950, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan ;

Bahwa kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas tanah tersebut adalah secara terus menerus (sejak tahun 1950 sampai dengan sekarang) dan belum pernah dioper/dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain, baik dengan cara menyewa, diagunkan, maupun dijual belikan dan sebagai pemilik tanah yang beritikad baik, maka Penggugat pun selalu memenuhi kewajiban untuk membayar lpeda/lreda maupun PBB setiap tahunnya ;

Bahwa kepemilikan dan penguasaan Penggugat atas tanah tersebut pun telah diakui, sebagaimana Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang No. 593/04.Pem/2003, tanggal 2 Juli 2003 yang diketahui dan dikuatkan pula oleh Kepala Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang No. 593.2/26.Pem/2003 tanggal 10 Juli 2003 yang menerangkan bahwa Tergugat adalah pemilik tanah yang terletak di Jalan Benteng Jaya (d/h Jalan Benteng Makassar) No. 65, RT. 004. RW. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang sejak tahun 1950

Hal. 2 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



dan tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun serta belum pernah diterbitkan sertifikat ;

Bahwa namun ketenangan Penggugat atas pemilikan tanah dan penguasaan tanah tersebut terusik ketika tiba-tiba pada tanggal 8 Januari 2007 Penggugat menerima Surat Panggilan dari Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan tentang adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Ny. Rumina, No. Perkara: 442/Pdt.G/2006/PN.TNG, tanggal 21 Desember 2006 dimana didalam salah satu dalilnya diterangkan atas tanah yang dimiliki dan dikuasai Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003 Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina ;

Bahwa Ny. Rumina juga menguraikan dalam gugatannya tersebut, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina adalah berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng ;

Bahwa Surat Keputusan Tergugat tentang Penerbitan Sertifikat diatas tanah milik Penggugat tersebut, baru Penggugat ketahui pada saat Penggugat menerima Surat Panggilan No. Perkara: 442/Pdt.G/2006/PN.TNG. tertanggal 21 Desember 2006 dari Pengadilan Negeri Tangerang yaitu pada tanggal 8 Januari 2007, sedangkan surat gugatan ini Penggugat ajukan pada tanggal 5 Maret 2007, sehingga masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya adalah beralasan hukum apabila gugatan Penggugat diterima ;

Bahwa Surat Keputusan a quo yang dikeluarkan Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 butir 2 Undang-Undang No.5 Tahun



1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

2. Bahwa Surat Keputusan a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu :

- Konkret, karena Suatu Keputusan a quo yang dikeluarkan Tergugat in Litis Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tetapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan yaitu Penerbitan Sertifikat pada tanah milik Penggugat kepada orang yang tidak berhak ;
- Individual, karena Surat Keputusan a quo tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum ;
- Final, karena Surat Keputusan tersebut telah definitive dan menimbulkan sebab akibat hukum dimana ditentukan kepemilikan tanah tersebut bukan lagi milik Penggugat ;

Bahwa tindakan Tergugat (l.c Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang) yang telah menerbitkan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa, tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng (obyek sengketa) adalah sangat merugikan kepentingan Penggugat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : “ seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan..... dan seterusnya ;

Hal ini pun sesuai dengan adagium yang merupakan hukum acara yang tidak tertulis yang menyatakan bahwa II point d'interet-point d'action" (bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses) ;

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa, 2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina bekas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng merupakan perbuatan yang sewenang-wenang, karena tidak memperhatikan fakta-fakta hukum yang terjadi dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yakni Asas Kecermatan yaitu Tergugat dengan tidak teliti dan tidak melaksanakan prosedural penerbitan sertifikat sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga seolah-olah pemohon sertifikat adalah pemilik yang sah atas tanah yang dimiliki dan ditempati Penggugat ;

Bahwa untuk memastikan bahwa perbuatan Tergugat a quo merupakan perbuatan sewenang-wenang yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka terlebih dahulu perlu dijelaskan bahwa :

- Penerbitan sertifikat didasarkan pada beberapa Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59/Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) antara lain :
 - Pasal 31 ayat (1) yang berbunyi : Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)" ;
 - Pasal 32 : Untuk Kepentingan pendaftaran hak :
 - a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan ;
 2. Asli akta.....dan seterusnya ;

Bahwa apabila Tergugat teliti dalam memeriksa dan memproses permohonan penerbitan sertifikat atas tanah tersebut seperti mengecek keabsahan hak kepemilikan permohonan sertifikat pada aparat setempat yakni Kelurahan Sukarasa, tentu kesalahan ini tidak akan terjadi. Terlebih-lebih, seharusnya ketika Tergugat melakukan pengecekan lapangan guna pembuatan Gambar Situasi sebagai syarat sebelum sertifikat diterbitkan, tentu dengan mudahnya Tergugat bertemu dengan Penggugat yang notabene sebagai pemilik, penguasa yang menempati tanah tersebut ;

Bahwa akibat penerbitan Surat Keputusan a quo telah mengakibatkan hak kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut seolah-olah telah beralih kepada pemohon sertifikat. sementara nyata-nyata tanah tersebut adalah milik

Hal. 5 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang telah Penguat memiliki dan kuasai secara terus menerus sejak tahun 1950 serta belum pernah Penguat oper/alihkan kepada pihak lain terlebih kepada pemohon sertifikat ;

Bahwa mengingat kepemilikan dan penguasaan Penguat atas tanah Negara tersebut adalah sejak tahun 1950 sampai dengan sekarang, maka selaku pemilik yang sah atas tanah negara tersebut dan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sudah semestinya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung mengabulkan gugatan Penguat seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penguat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penguat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina setempat terletak di Jalan Benteng Jaya (d/h Jalan Benteng Makassar) No. 65, RT. 005 RW. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang ;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang ada di Kantor Tergugat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina setempat terletak di Jalan Benteng Jaya (d/h Jalan Benteng Makassar) No. 65, RT. 005 RW. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;
Atau
Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bano) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat :

a. Kewenangan Absolut :

Bahwa apabila dicermati, maka secara substansial permasalahan yang diajukan gugatan oleh Penguat berkenaan dengan Penerbitan Surat Keputusan Tergugat, yaitu mengenai kepemilikan hak atas tanah; dalam hal ini Surat Keputusan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

362/Sukarasa atas nama Rumina, diterbitkan diatas tanah milik Penggugat. Dengan demikian, karena atas dasar adanya sengketa keperdataan mengenai pembuktian kepemilikan hak atas tanah tersebut, maka dalam hal ini menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri ;

Bahwa karena gugatan penggugat menguraikan hal-hal mengenai yang berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah, dimana sebidang tanah diakui oleh dua pihak yang berbeda, maka jelas bahwa gugatan penggugat tidak termasuk di dalam ruang lingkup kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (vide Pasal 77 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

b. Gugatan Error in Persona :

Bahwa Diskwalifikasi In Persona (Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Pihak), karena Penggugat bukan Persona Standi In Judicio ;

Bahwa Penggugat bukan yang berhak dan atau yang berkepentingan atas obyek dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara tertanggal 20 Oktober 2003, karena Penggugat tidak memiliki dasar yang cukup kuat sebagai yang berkepentingan dalam mengajukan gugatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Eksepsi Tergugat II Intervensi :

1. Gugatan kadaluarsa :

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 05 Maret 2007 sudah melampaui batas waktu yang ditentukan undang-undang, Pasal 55 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena senyatanya Penggugat sudah mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang, tanggal 20 Oktober 2003. Sejak tanggal 01 Agustus 2006 atas dasar Somasi kuasa Tergugat II Intervensi yang dikirimkan kepada Penggugat pada tanggal 31 Juli 2006, Via PT. Titipan Kilat (selanjutnya disebut Tiki), consignment Note: 02 003 766 3651, yang diterima oleh Susi (mantu Penggugat) pada tanggal 01 Agustus 2006 Somasi II yang dikirimkan tanggal 09 Agustus 2006, Via Tiki, consignment Note: 02 003 809 2381, yang diterima oleh Ari (cucu Penggugat) pada tanggal 10 Agustus 2006, dan Somasi III dikirimkan pada tanggal 05 Desember 2006, via Tiki, consignment Note: 02 004 131 9849, dan diterima oleh Susi (mantu Penggugat) pada

Hal. 7 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 Desember 2006, dan proses Mediasi yang dilakukan oleh kuasa Penggugat dan Tergugat II Intervensi. Sebelum gugatan Tergugat II Intervensi didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 21 Desember 2006 dengan No. 442/Pdt.G/2006/PN.TNG., sehingga telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang ;

2. Gugatan Error in Persona :

Bahwa Diskwalifikasi In Persona (Tidak memenuhi syarat sebagai pihak), karena Penggugat bukan Persona Standi In Judicio ;

Bahwa Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang atas penerbitan Sertifikat No. 362/Sukarasa, tanggal 20 Oktober 2003, tidak mempunyai akibat hukum kepada Penggugat atau Penggugat sama sekali tidak dirugikan atas keputusan tersebut, Penggugat tidak mempunyai dasar/kepentingan dalam mengajukan gugatan yang ditentukan oleh Pasal 53 ayat (1), Undang-Undang No.9 Tahun 2004 perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1983 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena senyatanya Penggugat adalah penyewa secara tidak tertulis menurut kebiasaan setempat, bukan pemilik atau bukan orang yang berhak atas obyek Surat Keputusan Badan Pejabat Tata Usaha Negara ;

3. Tentang Kewenangan Mengadili :

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara (In casu Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung) tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat, karena mengenai kepemilikan hak atas tanah yang merupakan kewenangan Absolut dari Pengadilan Negeri, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa gugatan Penggugat yang pada pokoknya mempermasalahkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, selaku Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003, tanggal 02 Oktober 2003, atas nama Rumina, terletak di Jalan Benteng Jaya (d/h Jalan Benteng Makassar) No. 65, dimana Penggugat beranggapan dalam posita gugatannya pada butir 1, 2 dan 3 sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan dalam perkara a quo yaitu: atas dasar kepemilikan dan penguasaan secara terus menerus dan pengakuan keterangan Kepala Kelurahan Sukarasa No. 593/04.Pem/2003, tanggal 02 Juli 2003, dan Kecamatan Tangerang No. 93.2/26.Pem/2003, tanggal 10 Juli 2003, namun demikian tidak ada

Hal. 8 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008

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

peralihan hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan dari seseorang/badan hukum/institusi kepada Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (1), Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.....dst, Pasal 23 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ;

- b. Bahwa dengan adanya anggapan dari Penggugat yang merasa sebagai pemilik atas obyek tanah dan bangunan dalam perkara a quo, dan terhadap tanah dan bangunan tersebut belum pernah dioperasikan, dijualbelikan dan disewakan atau diagunkan kepada pihak lain dalil mana membuktikan bahwa dalam perkara ini terdapat sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan ke Pengadilan Negeri/Umum sementara lpeda, lreda maupun PBB adalah hanya merupakan pembayaran pajak, sedangkan bukti kepemilikan yang terkuat adalah Sertifikat, Pasal 38 ayat (1) dan (2), Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 12/G/2007/PTUN.BDG tanggal 31 Juli 2007 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan batal obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No.22/Sukarasa.2003 seluas 1.216 m2 atas nama Rumina ;
- Memerintahkan Tergugat untuk mencoret dalam buku tanah batal obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No.22/Sukarasa/2003 seluas 1.216 m2 atas nama Rumina ;
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.629.000,- (dua juta enam ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan No. 208/B/2007/PT.TUN.JKT. tanggal 6 Februari 2008 ;

Hal. 9 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding pada tanggal 1 April 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding dengan perantaraan kuasanya masing-masing, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Maret 2007 dan 11 April 2008 diajukan permohonan-permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 April 2008 sebagaimana ternyata dari akte-akte permohonan kasasi No.12/G/2007/PTUN.BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 28 April 2008 dan 24 April 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 29 April 2008 dan 28 April 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 12 Mei 2008 ;

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 tersebut formal dapat diterima ;

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

Alasan Pemohon Kasasi I/Tergugat :

1. Bahwa Judex Factie dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo telah salah dalam menerapkan pertimbangan peristiwa-peristiwa hukum atau setidaknya telah mengadili dengan tidak mengikuti aturan hukum yang berlaku sehingga putusannya menjadi keliru ;
2. Bahwa Pemohon Kasasi I/Tergugat tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara ;
3. Bahwa Judex Factie didalam menjatuhkan putusan keliru dalam pertimbangan hukumnya terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang ada, yaitu pada tahapan mengkostatir dari benar atau tidaknya suatu peristiwa konkrit yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat, dan tidak melakukan pada tahapan mengkualifikasi atas hubungan hukum dengan peristiwa konkrit yang ada tersebut serta tidak melakukan melalui tahapan



mengkonstituir dalam penerapan hukumnya secara benar dari pertimbangan-pertimbangan peristiwa hukum yang diambil tersebut. Sehingga dengan demikian dari pertimbangan-pertimbangan hukumnya tersebut menimbulkan persoalan-persoalan hukum (*rechtsvragen*), sebab dapat dinyatakan tidak cukup dan tidak lengkap (*Onvoeldoendo gemotiveerd*). Oleh sebab itu putusan *Judex Factie* patut untuk dibatalkan, karena tidak melalui tahapan yang benar dalam penemuan hukum untuk menjatuhkan putusannya tersebut ;

Dalam Eksepsi :

Bahwa Pemohon Kasasi I/Tergugat dengan ini menyatakan sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 208/B/2007/PT.TUN.JKT. tanggal 06 Pebruari 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 12/G/2007/PTUN-BDG. tanggal 31 Juli 2007, karena *Judex Factie* mengadili melampaui batas kewenangannya, yaitu dengan tidak mempertimbangkan eksepsi Pemohon Kasasi I terdahulu, sehingga dari putusan *Judex Factie* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada kedua tingkat peradilan, menghasilkan kesalahan-kesalahan yang fatal sebagai akibat salah dalam pertimbangannya dari peristiwa-peristiwa dalam tata tertib hukum beracara, yaitu antara lain :

1. Terhadap pertimbangan *Judex Factie* mengenai Kewenangan Absolut yang salah dalam pertimbangannya adalah sebagai berikut :
 - Pada paragraf 2 halaman 31 yang menyatakan : " Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004, bahwa terhadap eksepsi absolut tersebut harus diputus sebelum pemeriksaan pokok perkara, namun karena Pengadilan tidak yakin dengan eksepsi absolut tersebut dipertimbangkan bersama-sama dengan putusan akhir" ;
Bahwa dalam tidak yakinnya terhadap eksepsi absolut tersebut, seharusnya *Judex Factie* harus mengambil sikap untuk memutus terlebih dahulu, apakah itu merupakan kewenangan dari *Judex Factie* atau bukan kewenangannya, sehingga tidak menimbulkan persoalan-persoalan hukum, maka dengan demikian terhadap eksepsi tersebut seharusnya menjadi tegas dan jelas dalam penerapannya.
 - Pada paragraf 3 halaman 31 yang menyatakan : "Menimbang, bahwa walaupun dalam sengketa ini juga terkait perkara kepemilikan yang merupakan kewenangan peradilan perdata (dalam titik singgung) yang banyak dibahas para pihak, namun karena yang menjadi objek sengketa



dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan dalam eksistensinya sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) seperti yang dimaksud ketentuan Pasal 1 butir 3 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004, maka Peradilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa dan mengadilinya, sehingga dengan demikian cukup alasan hukum untuk menolak eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut tersebut" ;

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004, seharusnya Judex Factie, seharusnya memahami unsur-unsur dari yang termaktub dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 tersebut; dalam hal ini terutama unsur akibat hukum yang ada terhadap terbitnya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, sebab disini telah nyata bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat bukan merupakan pihak yang berhak memiliki kepentingan atas objek perkara tersebut, sebab Termohon Kasasi/Penggugat adalah Penyewa. Maka seharusnya tidak ada akibat hukum yang ditimbulkan, dengan diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara atas objek yang disengketakan tersebut ;

- Berdasarkan hal tersebut maka jelas bahwa Judex Factie salah dalam mengambil sikap atas kewenangan mengadili perkara aquo, karena melampaui batas wewenangnya, sebab substansi dari isi gugatan Termohon Kasasi/Penggugat, mengulas mengenai hal-hal yang berkaitan dengan sengketa keperdataan/hak kepemilikan dari objek perkara, yang bukan merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan kewenangan dari Peradilan Umum/Peradilan Perdata.

2. Bahwa terhadap pertimbangan mengenai gugatan Error in Persona pada halaman 31 dan 32 yang menyatakan :

- Bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan yang dilakukan oleh Judex Factie, Pemohon Kasasi I/Tergugat menanggapi bahwa walaupun Termohon Kasasi/Penggugat, sudah menempati rumah dan tanah tersebut, telah melebihi dari 100 (seratus) tahun lamanya, maka tidak dapat begitu saja sebagai Penyewa (Termohon Kasasi/Penggugat) atas objek sewanya menjadi haknya atau melebur begitu saja tanpa adanya akibat atau suatu peristiwa hukum yang membuat beralihnya hak



tersebut. Dan apabila Judex Factie mengacu azas hukum yang berlaku universal yang dikenal dengan adagium " Poin di Interet, point di action II (perancis) atau "No interest No action II (inggris) adalah merupakan persoalan hukum yang salah dalam penerapannya, karena azas hukum tersebut untuk negara-negara yang menganut sistim ajaran hukum Anglo saxon, sedangkan yang dianut di Negara Republik Indonesia menganut ajaran hukum Eropa Continental.

Dengan demikian persoalan-persoalan hukum yang diterapkan oleh Judex Factie salah, sebab penerapan azas hukum harus sesuai dengan aturan hukum atau sumber hukum yang dianut dalam ajaran hukum yang dianut oleh Negara Republik Indonesia dalam pelaksanaannya.

Maka atas dasar persoalan-persoalan hukum tersebut harus adanya dasar suatu perjanjian dalam peralihannya, sedangkan dalam peristiwa hukum yang kongkrit, telah terbukti bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah selaku Penyewa, maka oleh sebab itu sudah seharusnya Judex Factie menolak gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat ;

3. Bahwa terhadap pertimbangan peristiwa hukum mengenai gugatan Kadaluarsa pada halaman 32 dan 34 yang menyatakan :

Bahwa terhadap pertimbangan peristiwa hukum yang dilakukan oleh Judex Factie, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menanggapi bahwa Judex Factie salah dalam menelaah persoalan-persoalan hukum terhadap pertimbangan peristiwa hukum dari Gugatan Kadaluarsa, karena gugatan yang diajukan Termohon Kasasi/ Penggugat yang telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga atas hal tersebut Judex Factie salah dalam penerapan hukumnya sebab tidak tegas dan jelas dalam mengkostatir dan mengkualifisir dari fakta-fakta/peristiwa-peristiwa hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat dan Tergugat II Intervensi, akan tetapi justru Judex Factie yang memeriksa dan mengadili perkara a quo mengkaburkannya peristiwa-peristiwa hukum, dan mengalihkan perhatiannya kepada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.2 tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksana Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha. Maka atas hal tersebut seharusnya berdasarkan fakta/peristiwa hukum yang ada tersebut apabila dilakukan tahapan dikostatir dan dikualifisir serta dilakukan kontituir dengan baik dan benar oleh Judex Factie, dengan demikian persoalan hukum dari gugatan Termohon Kasasi/Penggugat telah memenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 dan penjelasannya dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ;

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa adapun yang menjadi dasar serta alasan keberatan Pemohon Kasasi I/Tergugat karena Judex Factie dalam pertimbangan peristiwa-peristiwa hukumnya sangat keliru dan tidak mencerminkan rasa keadilan, sehingga menimbulkan persoalan-persoalan hukum yang telah keliru dalam menerapkan hukumnya, sehingga dari hasil putusannya bertentangan dengan yuriskonstisional yang ada, sebab tanpa disertai alasan-alasan hukum yang jelas, dan sangat kontradiktif dan tidak memperhatikan ataupun menilai dari fakta-fakta/peristiwa-peristiwa hukum yang ada, yaitu antara lain :

1. Bahwa dalam acara sidang pemeriksaan setempat maupun dalam acara pemeriksaan persidangan lainnya, telah dilakukan permohonan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat dan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi agar Termohon Kasasi/Penggugat Prinsipal (Oey Ang Lie) diajukan dalam persidangan untuk dimintai keterangannya, akan tetapi Judex Factie yang memeriksa dan memutus perkara tidak mengabulkan permohonan tersebut, padahal Termohon Kasasi/Penggugat Prinsipal (Oey Ang Lei) ada didalam rumah dan dikenal baik oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi (Rumina) yang turut hadir dalam acara sidang pemeriksaan setempat serta turut hadir Lurah Sukarasa yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat Prinsipal (Oey Ang Lie) adalah Penyewa. Dengan demikian ini sangat jelas, pada saat acara pemeriksaan setempat dimana Termohon Kasasi/Penggugat Prinsipal (Oey Ang Lie) walaupun ada didalam rumah tempat dimana lokasi pemeriksaan setempat, akan tetapi Judex Factie yang memeriksa dan memutus perkara a quo tidak juga mengabulkan permohonan untuk menghadirkan Termohon Kasasi/Penggugat Prinsipal (Oey Ang Lie) dalam acara persidangan setempat tersebut, dengan demikian jelas rasa ketidakadilan yang dilakukan oleh Judex Factie yang memeriksa dan memutus perkara a quo ;
2. Bahwa dalam pertimbangan halaman 35 pada paragraf 5 yang menyatakan : "Menimbang bahwa sesuai dengan batas kewenangan Hakim PERATUN, maka pengadilan tidak akan terlalu jauh menguji dan mempertimbangkan masalah kepemilikan atau keperdataan lainnya seperti yang banyak di bahas para pihak dipersidangan, (melainkan sekedar menguji aspek yuridis bukti-bukti secara administratif), karena hal itu merupakan kewenangan Hakim Perdata di Pengadilan Umum, karena itu selanjutnya pengadilan lebih lanjut

Hal. 14 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



akan mempertimbangkan prosedur formil dan materil lahirnya objek sengketa dari segi hukum (Wermatigeheid) dan keadilan (Rechmatigeheid), tidak menilai dari segi tujuan (Doel matigeheid)".

Bahwa atas pertimbangan peristiwa hukum tersebut seharusnya apabila memang Judex Factie menyatakan hal ini masalah kepemilikan, seharusnya dengan sendirinya Judex Factie tidak meneruskan acara persidangan sengketa ini atau menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat, sebab hal ini menjadi persoalan hukum yang rancu dimana pada pernyataan yang satu sisi Judex Factie menyatakan masalah kepemilikan, akan tetapi dipernyataan pertimbangan peristiwa yang lain mempermasalahkan penerbitan, akan tetapi juga disatu sisi yang lain Judex Factie menyatakan tidak akan terlalu jauh menguji dan mempertimbangkan peristiwa hukum masalah kepemilikan atau keperdataannya, sehingga atas pertimbangan peristiwa hukum tersebut Judex Factie yang mengadakan dan memeriksa dalam perkara a quo pada penerapan hukumnya telah menyimpang ;

3. Bahwa terhadap pertimbangan halaman 36 paragraf 3 yang menyatakan :
"Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang menentukan : Penerbitan sertifikat harus sesuai dengan data fisik dan data yuridisnya ;

Bahwa pertimbangan hukum dari Judex Factie tersebut Pemohon Kasasi /Tergugat menanggapinya adalah merupakan suatu persoalan hukum yang salah, sebab dengan hanya menerapkan hukum pada pertimbangan hukum melalui pemenggalan kalimat pada ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tidak secara utuh adalah sesuatu yang keliru, sebab isi dari Pasal 31 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yaitu disebutkan "Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

Bahwa dengan Judex Factie yang salah dalam menerapkan hukumnya tersebut, maka Judex Factie telah mengabaikan/mengaburkan proses dari penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.362/Sukarasa, yang diterbitkan berasal dari objek tanah yang sebelumnya sudah terdaftar didalam buku tanah Hak Guna Bangunan No.317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng berkedudukan di Jakarta, yang haknya telah berakhir pada tanggal 13 Januari 2003 (bukti T-5), dan Judex Factie salah dalam menerapkan hukum dari Akta Hibah Bangunan dan Pemindahan Hak Nomor 37 tanggal 16 April 2003 (Bukti T-6 g) yang dinyatakan sebagai alas hak



yang cacat yuridis adalah merupakan persoalan hukum, sebab akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum/Privat, maka yang berhak menyatakan atas akta tersebut cacat yuridis adalah Pengadilan Umum/Peradilan Perdata.

Bahwa terhadap objek tanah yang dipermasalahkan tersebut oleh Judex Factie tidak dipertimbangkan bahwa objek tersebut adalah bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.23/Sukasari yang diterbitkan pada tanggal 1 September 1969 (bukti Tambahan T-4) yang berasal dari tanah milik adat, yang bukan konversi dari bekas hak barat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat (sedangkan Pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dengan menyebutnya Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1979 tentang ? sehingga penerapan hukumnya menjadi salah).

Bahwa dengan demikian menjadi persoalan hukum bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan terhadap objek Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dipermasalahkan tersebut yang sebelumnya sudah terdattar yaitu sebelum tanggal 1 September 1969 yang merupakan Tanah Milik Adat atas nama Lautumena (Lauw Wie Lin) yang merupakan suami sah dari Rumina Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi. Maka Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dijadikan objek perkara, seharusnya Judex Factie memahami dari persoalan hukum atas peristiwa hukum yang ada bahwa Termohon Kasasi/Penggugat adalah selaku Penyewa, dan Rumina (Pemohon Kasasi II/ Tergugat II Intervensi diberikan Hibah oleh PT. Sumber Urip Langgeng yang berkedudukan di Jakarta, karena ada hubungan keluarga yaitu antara suami dengan isteri ;

4. Bahwa terhadap pertimbangan halaman 37 paragraf 3 yang menyatakan :
"Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No.32 Tahun 1979, yang menentukan bahwa hak terhadap Tanah Negara prioritas diberikan kepada yang menguasai secara fisik, sehingga terbitnya objek senyketa telah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tersebut" ;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dari Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 32 Tahun 1979 adalah salah, sebab Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 32 Tahun 1979 tentang Pemberhentian Pegawai Negeri Sipil, adalah mengenai Pemberhentian Dengan Hormat sebagai Pegawai Negeri Sipil, karena mencapai batas usia pensiun sebagaimana dimaksud



dalam Pasal 3 dan Pasal 4 diberitahukan kepada Pegawai Negeri Sipil yang bersangkutan 1 (satu) tahun sebelum ia mencapai batas usia pensiun tersebut.

Pemohon Kasasi /Tergugat menanggapi adalah sebagai berikut. Atas dasar pertimbangan hukum dalam penerapannya dengan mengacu aturan konstitusional yang salah, maka pertimbangan hukumnya pun menjadi keliru dan salah fatal. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada, peraturan yang mengatur tentang hak prioritas terhadap tanah Negara yaitu diatur dalam Pasal 5 Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat. Peraturan ini adalah peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 yaitu tanah-tanah yang terdaftar dari Hak Barat yang di Konversikan menjadi Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berakhir tanggal 24 September 1980 dan pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Bahwa apabila yang dimaksud oleh Judex Factie sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden RI No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, maka pertimbangan peristiwa hukum tersebut menjadi keliru dan salah dalam menafsirkan isi dan maksud peraturan perundang-undangan tersebut, sehingga menjadi persoalan hukum.

Sebab apa yang dimaksud dalam Pasal 5 Keputusan Presiden RI No. 32 Tahun 1979 adalah tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.

Bahwa objek dari Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa yang diterbitkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat bukan dari tanah Negara berasal konversi hak Barat, akan tetapi berasal dari pemisahan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23/Sukasari yang diterbitkan pada tanggal 1 September 1969 (bukti Tambahan T-4) yang berasal dari tanah milik adat. Dengan demikian penerbitan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa adalah bukan dari tanah Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat.

5. Bahwa terhadap pertimbangan halaman 37 paragraf 4 yang menyatakan : "

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas telah cukup alasan untuk menyatakan bahwa pemberian hak atas tanah Negara kepada Tergugat II Intervensi (Ruminah) yang tidak menguasai fisik tanah tersebut adalah suatu kekeliruan yang melanggar hukum, karena sehingga cukup alasan pula untuk menyatakan lahirnya objek sengketa yang berdasarkan alas hak yang mengandung cacat yuridis yang berakibatkan objek sengketa menjadi cacat yuridis pula sehingga harus dibatalkan;

Bahwa dalam pertimbangan hukum tersebut dengan ini Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menanggapi adalah sebagai berikut; Bahwa pertimbangan Judex Factie sangat keliru, sebab dasar seseorang untuk mendapatkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang terpenuh dan terkuat harus berdasarkan data fisik maupun data yuridis, sebab data yuridis adalah merupakan bukti kepemilikan hak seseorang yang dijadikan sebagai dasar atas alas hak kepemilikan seseorang/badan hukum atas tanah. Bahwa berdasarkan fakta atasi peristiwa hukum yang ada Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II Intervensi (Ruminah) telah memiliki data yuridis yang dibuat secara otentik oleh Pejabat Umum dan berwenang membuat akta otentik. Dan berdasarkan data fisik dilapangan, hanya sebagian atas objek tanah aquo dikuasai oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Oleh sebab itu telah menjadi suatu persoalan hukum bahwa Judex Factie telah dengan keliru menyatakan dalam pertimbangan peristiwa hukumnya, bahwa alas hak dari objek perkara a quo adalah cacat yuridis ;

6. Bahwa Judex Factie telah melakukan pelanggaran hukum, khususnya tentang (Ultra Petitum Partium) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR tentang Musyawarah dan Putusan Hakim yaitu dengan tegas menyebutkan : " la dilarang akan menjatuhkan keputusan atas perkara yang tiada dituntut, atau akan meluluskan lebih dari pada yang dituntut."

Bahwa diktum Amar Putusan Judex Factie yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo dalam pemeriksaan di Pengadilan Tingkat Pertama jelas-jelas telah melanggar ketentuan hukum yaitu menjatuhkan putusan berbeda

Hal. 18 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



dengan apa yang diminta oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yaitu :

- a. Dalam Permintaan/Petitum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yaitu dalam Surat gugatannya tanggal 5 Maret 2007 dan diperbaiki tanggal 5 April 2007 serta dalam Repliknya tanggal 10 Mei 2007 yaitu "Mengabulkan gugatan Penggugat seterusnya"; akan tetapi dalam petitum yang ada pada putusan dari gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (halaman 7) dan diktum Amar Putusan Judex Facti yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo adanya perbedaan yaitu; "Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya" ; Maka atas adanya perubahan baik pada petitum pada putusan maupun pada diktum amar putusan tersebut jelas adanya perbedaan dalam pengertiannya yaitu antara seterusnya dengan seluruhnya. Dengan demikian Judex Factie yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo pada Pengadilan Tingkat Pertama Dan Pengadilan Tingkat Kedua telah merubah makna yang terkandung dalam kata-kata tersebut, yang tadinya kabur menjadi jelas tujuannya.
- b. Dalam Permintaan/Petitum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yaitu " Menyatakan batal atau tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina setempat terletak di Jalan Benteng Jaya (d/h Jalan Benteng Makassar) No. 65, RT. 005 RW. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang", akan tetapi dalam diktum Amar Putusan Judex Factie yang memeriksa dan mengadili perkara aquo adanya perbedaan yaitu " Menyatakan batal obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 262/Sukarasa tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 seluas 1.216 M2 atas nama Rumina".

Dengan adanya perbedaan pada Nomor obyek hukum pada Sertifikat hak atas tanah pada dictum amar putusan tersebut, jelas Judex Factie telah melakukan kesalahan yang sangat fatal atas kekeliruan dalam menentukan penjatuhan putusan dengan menyatakan yang bukan merupakan obyek dari yang disengketakan, yaitu seharusnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, akan tetapi Majelis Hakim tingkat pertama menyebutkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.



262/Sukarasa ; artinya bahwa sertifikat yang akan dibatalkan tersebut bukan merupakan obyek dari yang disengketakan.

- c. Dalam Permintaan/Petitum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yaitu “ Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang ada di Kantor Tergugat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa seluas 1.216 M2, tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 tanggal 2 Oktober 2003 atas nama Rumina setempat terletak di Jalan Benteng Jaya (d/h Jalan Benteng Makassar) No. 65, RT. 004 RW. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang”, akan tetapi dalam diktum Amar Putusan Judex Factie yang memeriksa dan mengadili perkara a quo adanya perbedaan yaitu “ Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang ada di Kantor Tergugat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 262/Sukarasa tanggal 20 Oktober 2003, Surat Ukur No. 22/Sukarasa/2003 seluas 1.216 M2 atas nama Rumina ; Maka dengan adanya perbedaan pada nomor obyek hukum Sertifikat hak atas tanah pada dictum amar putusan tersebut, jelas Judex Factie telah melakukan kesalahan yang sangat fatal atas kekeliruan dalam menentukan penjatuhan putusan dengan menyatakan yang bukan merupakan obyek dari yang disengketakan, yaitu seharusnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, akan tetapi Majelis Hakim tingkat pertama menyebutkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 262/Sukarasa ; artinya bahwa sertifikat yang akan dibatalkan tersebut bukan merupakan obyek dari yang disengketakan.

7. Bahwa selebihnya Pemohon Kasasi I tetap pada dalil-dalil terdahulu yaitu pada dalil-dalil yang diutarakan dalam jawaban, Duplik, Bukti-Bukti Kesimpulan dan Berita Acara Persidangan serta Memori Banding yang diajukan pada Pengadilan Tingkat Pemeriksaan kedua, sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Alasan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi :

1. Bahwa Judex Factie (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) hanya menyetujui Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanpa memberikan pertimbangan hukum yang tepat sehingga Judex Factie telah lalai menerapkan peraturan perundang-undangan karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam Putusannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan hukum *Judex Factie* tersebut sangat sumir dan tidak teliti dalam mempertimbangkan bukti-bukti surat dan bukti lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, sehingga bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976.

Oleh karenanya Putusan *Judex Factie* kurang tepat dan tidak terperinci dengan demikian harus dibatalkan ;

2. Bahwa *Judex Factie* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) dalam memeriksa perkara a quo begitu saja mengambil oper segala pertimbangan bukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta (*Judex Factie*) memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai pengetrapan hukumnya. Oleh karena itu Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta juga bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1973 dan oleh karenanya harus dibatalkan ;
3. Bahwa *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya telah melanggar Pasal 25 ayat 1 Undang - Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman sehingga harus dibatalkan.

Pasal 25 ayat 1 Undang - Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 2004 berbunyi sebagai berikut : " Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut memuat pula Pasal tertentu dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili" ;

4. Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Factie* juga tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan oleh karenanya harus dibatalkan.

Adapun Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 berbunyi sebagai berikut : " Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangan (*Onvaldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam Memori Banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta - faktanya maupun mengenai soal pengetrapan hukumnya yang terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja".

5. Bahwa Putusan *Judex Factie* yang didasarkan atas pertimbangan hukum secara singkat sebagaimana diuraikan diatas, oleh Mahkamah Agung dinilai

Hal. 21 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



sebagai : suatu putusan yang Onvaldoende gemotiveerd. Oleh karenanya Mahkamah Agung cukup beralasan untuk membatalkan Putusan Judex Factie sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 950 K/Pdt/1987 tanggal 28 Februari 1989 ;

6. Berdasarkan hal tersebut maka Mahkamah Agung perlu untuk meninjau keputusan Judex Factie yang kurang cukup dipertimbangkan (Onvaldoende gemotiveerd), sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 .

Bahwa disamping alasan keberatan diatas, Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi juga keberatan atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta No. 208/B/2007/PT.TUN.JKT tanggal 6 Februari 2008 (Judex Factie) karena :

- i. Putusan Judex telah melanggar hukum yang berlaku ;
- ii. Putusan Judex Factie telah salah menerapkan hukum ;
- iii. Adanya kelalaian Judex Factie memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan Perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan ;
- iv. Judex Factie tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya ;

Oleh karenanya, Putusan a quo harus dibatalkan dan dengan mengadili sendiri mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dengan alasan - alasan sebagaimana diuraikan dibawah ini sebagai berikut :

Tentang Eksepsi :

1. Bahwa Judex Factie tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya mengadili perkara a quo dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 maka kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara terbatas dan tertentu untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara. Sedangkan apabila dilihat secara seksama dalil-dalil gugatan a quo dari Termohon Kasasi/Penggugat adalah tentang masalah kepemilikan atas sebidang yang terletak di Jl. Benteng Jaya (d/h Jl. Benteng Makassar No. 65, Rt. 04 Rw. 008, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang (selanjutnya disebut "Tanah sengketa") yang mana diatas tanah tersebut pada tanggal 20 Oktober 2003 telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa dalil Termohon Kasasi/Penggugat dalam butir 1 dan 2 gugatannya yang mengatakan sebagai Pemilik atas "Tanah sengketa" hanya dengan berdasarkan :
- Telah menguasai tanah sengketa tersebut sejak Tahun 1950 sampai dengan sekarang ;
 - Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang No. 593/04.Pem/2003 tanggal 2 Juli 2003 yang dikuatkan Kepala Kecamatan Kota Tangerang No. 593.2/26.Pem/2003 tanggal 10 Juli 2003 ;
 - Telah membayar iuran Pembangunan / Rehabilitasi Daerah hingga Surat Tanda Terima Setoran (STTS Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ;
- c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 10 K/Sip/1983 tanggal 7 Mei 1984 disebutkan : " Penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak (rechts title) dari pada penguasaan itu belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut"
- Dengan demikian penguasaan "Tanah sengketa" oleh Termohon Kasasi/Penggugat belumlah membuktikan sebagai pemilik atas "Tanah sengketa". Terlebih lagi secara nyata bahwa Termohon Kasasi/Penggugat hanyalah sebagai "Penyewa" atas "Tanah sengketa". Status Termohon Kasasi/dahulu Penggugat sebagai Penyewa atas "Tanah Sengketa" akan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi uraikan selanjutnya dibawah ini ;
- d. Bahwa demikian juga Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960, Termohon Kasasi/dahulu Penggugat bejumlah membuktikan sebagai pemilik "Tanah sengketa" hanya dengan berdasarkan Surat Keterangan tersebut diatas dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ;
- e. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960 juga menyebutkan : " Surat Petuk Pajak Bumi adalah bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa "Tanah sengketa" adalah miliknya orang yang namanya tercantun dalam Surat Petuk Pajak Bumi tersebut. Surat Petuk Pajak Bumi yang diajukan dalam persidangan tersebut hanya merupakan suatu tanda siapa yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan ;

Hal. 23 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Dengan demikian meskipun Termohon Kasasi/Penggugat telah menguasai dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas "Tanah sengketa", serta adanya Surat Keterangan dari Lurah namun Termohon Kasasi/Penggugat belumlah membuktikan sebagai pemilik atas "Tanah sengketa" ;
- g. Bahwa secara hukum kepemilikan atas sebidang tanah harus dibuktikan adanya Sertipikat sebagai bukti otentik, sebagaimana yang disebutkan dalam :
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 735 K/Sip/1970 tanggal 19 Februari 1972 yang menyebutkan : " Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 adalah merupakan : Akta Otentik dan tanda bukti hak yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, kecuali apabila ada Putusan Hakim yang membuktikan lain."
 - Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 pasal point 20 yang menyebutkan : "Sertipikat adalah Surat Tanda Bukti Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak. Atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan ".
 - Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA No. 5 Tahun 1960 yang menyebutkan : " Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas dan berdasarkan Bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi, maka Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi telah berhasil membuktikan kepemilikannya atas "Tanah sengketa" (Vide Bukti T.II.Int-8). Sedangkan Termohon Kasasi/Penggugat hanyalah sebagai Penyewa atas "Tanah sengketa" dan oleh karenanya Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya berupa Sertipikat atas "Tanah sengketa".

Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi telah berhasil membuktikan bahwa Termohon Kasasi/dahulu Penggugat adalah sebagai Penyewa atas "Tanah sengketa" berdasarkan Bukti T.II. Int-9 sampai dengan Bukti T .II.Int. -14 dan Bukti T .II.Int. - 19 sebagai bukti pembayaran uang sewa sebesar Rp. 250.000,- / bulan.

Hal. 24 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008

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)



Bukti Termohon Kasasi/Penggugat sebagai Penyewa atas "Tanah sengketa" juga diperkuat dengan keterangan Saksi - Saksi yaitu Saksi Lim Tjoan Lie, Mo Tiau, Terra Sungkana dan Saksi Subiyanto yang semuanya menerangkan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat adalah Penyewa atas "Tanah sengketa".

Jika Termohon Kasasi/Penggugat merasa sebagai Pemilik atas "Tanah sengketa" sebagaimana yang didalilkan dalam Gugatan a quo maka seharusnya Termohon Kasasi/Penggugat mengajukan Gugatan kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi ke Pengadilan Negeri sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 684 K/Sip/1982 tanggal 9 Mei 1983 yang menyebutkan : "karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus dibuktikan lebih dahulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula, yaitu harus diserahkan kepada Penggugat dan jika Tergugat merasa sebagai pemilik tanah harus mengajukan gugatan terhadap Penggugat di muka Pengadilan Negeri".

Namun Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah mengajukan Gugatan kepemilikan atas "Tanah sengketa" ke Pengadilan Negeri, sehingga sudah seharusnya mengembalikan "Tanah Sengketa" kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi.

Dengan demikian jelaslah bahwa perkara a quo adalah mengenai sengketa kepemilikan atas "Tanah sengketa" yang merupakan kewenangan Absolut dari Pengadilan Negeri. Dan sengketa kepemilikan ini sudah diperiksa di Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara No. 442/PdtG/2006/PN. Tng, tanggal 12 Juni 2007 (Vide Bukti T.II. Intervensi - 21) dan sekarang dalam pemeriksaan di Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Banten.

Oleh karena perkara a quo adalah merupakan kewenangan Absolut dari Pengadilan Negeri, maka Judex Factie tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya mengadili perkara a quo.

2. Bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan secara hukum keberatan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi tentang Termohon Kasasi/Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan a quo.

Dalam Pertimbangan Hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada halaman 32 alinea 1 - 3 yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berbunyi : "Menimbang, bahwa dalam hal ini Pengadilan berpendapat, karena Penggugat telah menguasai objek fisik tanah dan bangunan tersebut secara terus menerus selama 57 tahun lebih dan



disamping itu Penggugat/Termohon Kasasi sendiri yang membangun bangunan permanen yang ditempatinya sampai sekarang, maka cukup alasan hukum untuk menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan hukum atas objek sengketa yang terbit atas tanah dan bangunan tersebut" ;

"Menimbang,.....dan dengan azas hukum yang berlaku universal yang dikenal dengan adagium "Point di interet, Point di Action (perancis) "atau "No Interest No Action" (Inggris), yang berarti tanpa ada kepentingan tidak boleh mengajukan gugatan, dalam kasus ini karena Penggugat berkepentingan hukum maka berhak mengajukan gugatan hukum" ;

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi tentang gugatan error in persona ini pun tidak beralasan hukum sehingga juga harus ditolak" ;

- a. Dalam butir 1.3 s/d 1.6 diatas telah diuraikan bahwa penguasaan Termohon Kasasi/Penggugat atas "Tanah sengketa" secara terus menerus selama 57 tahun adalah karena sewa yang secara rutin membayar uang sewa sesuai dengan Bukti T.II.Int. - 9 sampai dengan Bukti T.II.Int. - 14, Bukti T.II.Int. - 19 yang diperkuat dengan keterangan Saksi - Saksi yaitu Saksi Lim TJoan Lie, Mo Tiauw, Terra Sungkana dan Saksi Subiyanto.

Dengan demikian Pertimbangan Hukum Judex Factie pada halaman 32 alinea 1 - 3 yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta adalah salah dan keliru karena disamping Termohon Kasasi/Penggugat sebagai Penyewa atas "Tanah sengketa",juga tidak ada kerugian yang diderita oleh Termohon Kasasi/Penggugat dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas "Tanah Sengketa", sehingga Termohon Kasasi/Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum/tidak mempunyai kualitas dalam mengajukan Gugatan a quo ;

Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 disebutkan : "suatu gugatan Perdata harus diajukan oleh orang/objek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh "orang lain" (Azas legitima persona standi in judicio) ;

Gugatan yang secara salah diajukan oleh "orang lain" tesebut harus dinyatakan "Gugatan tidak dapat diterima".



- b. Penguasaan fisik selama 57 tahun atas "Tanah sengketa" oleh Termohon Kasasi/Penggugat belumlah membuktikan Termohon Kasasi/Penggugat sebagai pemilik atas tanah sengketa, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 10 K/Sip/1983 tanggal 7 Mei 1984 yang menyebutkan : " Penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya alasan hak (recht title) dari pada penguasaan itu belumlah membuktikan bahwa yaitu bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut".

Secara Hukum kepemilikan atas sebidang tanah haruslah dibuktikan dengan bukti Sertipikat sebagaimana disebutkan dalam :

- Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan : " Sertipikat adalah Surat Tanda Bukti Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah. wakaf, hak. milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan"
- Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA No.5 Tahun 1960 yang menyebutkan: "Pemberian surat - surat tanah bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"
- Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : " Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2647 K/Sip/1985 tanggal 23 Februari 1988 yang menyebutkan : " Salinan buku Tanah dan Surat Ukur yang dijahitkan menjadi satu disebut sebagai Sertipikat adalah tanda bukti sempurna mempunyai kekuatan hukum".

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Termohon Kasasi/Penggugat bukanlah sebagai pemilik "Tanah sengketa" sehingga Termohon Kasasi/Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Rumina/Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi) atas "Tanah sengketa".

Dengan demikian Termohon Kasasi/Penggugat tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.



Oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila Gugatan a quo dari Termohon Kasasi/Penggugat "DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA".

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta tidak mempertimbangkan keberatan Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi tentang Gugatan a quo yang telah kadaluwarsa.

Dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam halaman 33 alinea ke 3 yang dikuatkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengatakan : " Menimbang, bahwa walaupun Tergugat II Intervensi telah memberitahukan eksistensi obyek sengketa dalam somasi pertama tanggal 31 Juli 2006 dan diterima Penggugat via Tiki tanggal 01 Agustus 2006 (Bukti T.II.Int), menurut pengadilan bukan berarti tenggang waktu dihitung sejak saat itu, karena dalam somasi tersebut tidak dilampirkan foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan obyek sengketa tersebut, apalagi surat somasi tersebut tidak menyebutkan identitas obyek sengketa secara jelas dan lengkap, sehingga saat itu beralasan hukum bila Penggugat belum merasa kepentingannya dirugikan seperti dimaksud ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut sebab bisa saja setiap orang mengaku merasa berhak atas sebidang tanah dengan alasan memiliki sertifikat tetapi tidak mampu memperlihatkan sertifikatnya yang tentunya hal seperti itu tidak perlu ditanggapi secara hukum karena belum merugikan kepentingan Penggugat."

- a. Bahwa objek sengketa "Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa" atas nama Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat II Intervensi terbit pada tanggal 20 Oktober 2003 telah pernah diberitahukan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi kepada Termohon Kasasi/Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali dalam bentuk Surat Somasi mulai sejak tanggal 31 Juli 2006 karena Termohon Kasasi/Penggugat tidak mau lagi membayar sewa kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi (Vide Bukti T .II.Int. - 1 s/d T .II.Int. - 6).

Dalam Surat Somasi yang diterima pertama kali oleh Termohon Kasasi/Penggugat pada tanggal 1 Agustus 2006 dengan jelas disebutkan "Bahwa berdasarkan Hak Guna Bangunan No. 362 tanggal 20 Oktober 2003, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang, klien kami pemegang Hak Guna Bangunan yang sah atas sebidang tanah, seluas 1.216 M2 yang terletak di Jl Banteng Makasar No. 65, Rt. 004/Rw. 08, Kel. Sukarasa, Kec. Tangerang".

Hal. 28 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian berdasarkan hal tersebut, maka Termohon Kasasi/Penggugat telah mengetahui Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa" atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi pada tanggal 1 Agustus 2006. Disamping itu sejak diterbitkannya objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa, Termohon Kasasi/Penggugat telah beberapa kali membayar uang sewa dan terakhir pada bulan Desember 2003 kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi. Sedangkan Gugatan A quo dari Termohon Kasasi/Penggugat baru diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 5 Maret 2007. Dengan demikian pengajuan Gugatan a quo telah melampaui batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang disyaratkan Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Bandung ;

- b. Bahwa dalam Surat Somasi Nomor 256/Sm/Rps/VII/06 tertanggal 31 Juli 2006 (vide Bukti T.II.Int - 1) tersebut dengan jelas bahwa pemilik atas tanah sengketa adalah Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362 atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi. Surat somasi tersebut dikirimkan kepada Termohon Kasasi/Penggugat karena Termohon Kasasi/Penggugat tidak mau lagi melaksanakan kewajibannya membayar sewa bulanan atas "Tanah sengketa" yang sebelumnya secara rutin dibayar Termohon Kasasi/Penggugat sampai dengan bulan Desember 2003 ;

Tentang Pokok Perkara :

4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah melanggar hukum yang berlaku dan salah menerapkan hukum.

Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada halaman 36 alinea 1 s/d halaman 37 alinea 1 mengatakan :

" Menimbang, bahwa obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi berasal dari Pemberian Hak (Bukti T.6 atau T.II.Intv. - 8) sesuai dengan SK Pemberian Hak yang diterbitkan Tergugat tanggal 7 Agustus 2003 No. 93.550.2.28.052003 bekas Hak Guna Bungan No. 317/Sukarasa yang sudah berakhir haknya tanggal 13 Januari 2003 dan haknya tidak diperpanjang" ;

Hal. 29 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008

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 selanjutnya pengadilan akan menguji (toetsing) hal tersebut sesuai aturan dasar yang mengatur hal tersebut" ;

"Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 31 PP No. 24/1997 yang menentukan : Penerbitan Sertipikat harus sesuai dengan data fisik dan data yuridisnya" ;

"Menimbang, bahwa dalam menerbitkan objek sengketa dalam perkara ini oleh Tergugat telah didahului dengan menerbitkan Constatering Rapport (Risalah Pemeriksaan Tanah) No. 42/KR/HHT/HGB/KOD/VII/2003 tanggal 10 Juli 2003 (Bukti T.6.j) yang tidak memuat data fisik yang sebenarnya, bahwa pada kenyataannya fisik tidak dikuasai oleh Pemohon Hak Guna Bangunan (Rumina/Tergugat II Intervensi), melainkan dikuasai oleh Penggugat, bila petugas pemeriksa memeriksa langsung kelapangan tentu pemeriksa akan menerima keberatan dari Penggugat dan tidak akan menuliskan Risalah tersebut "tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan", disamping itu dalam SK Pemberian hak tanggal 7 Agustus 2003 Tergugat mencantumkan dalam konsideran menimbang huruf b : "Bahwa status tanah yang dimohon adalah tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa yang telah dikuasai Pemohon baik secara yuridis maupun fisik ", yang terbukti tidak sesuai dengan keadaan/kenyataan yang sebenarnya dimana fisik dikuasai oleh Penggugat" ;

"Menimbang, bahwa secara yuridis Tergugat II Intervensi memperoleh hak berdasarkan hibah tanggal 16 April 2003 dari Isman Lautdiharga yang mengatasnamakan PT. Sumber Urip Langging (Bukti T.6.g), padahal secara hukum Pemberi hibah tersebut sudah tidak berhak lagi (telah lepas haknya atas objek tersebut karena haknya telah berakhir tanggal 13 Januari 2003" ;

"Menimbang, bahwa disamping itu dari bukti-bukti dan keterangan saksi dipersidangan bahwa (seperti bukti T-6 g) Akta Hibahnya berjudul "HIBAH BANGUNAN DAN PEMINDAHAN HAK", berdasarkan hukum administrasi tidak mungkin terjadi pemindahan sesuatu hak bila haknya sendiri sudah berakhir, dan secara administrative Pemberi Hibah tersebut tidak memberikan bangunannya yang jelas - jelas milik orang lain (Penggugat yang bangun sendiri), dengan demikian objek sengketa diterbitkan berdasarkan atas alas hak yang mengandung cacat yuridis" ;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie tersebut telah melanggar hukum yang berlaku dan salah menerapkan hukum, dengan alasan - alasan sebagai berikut :

Hal. 30 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008

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

- a. Bahwa Judex Factie salah mengartikan/menafsirkan "data fisik" sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dalam Pasal 1 Point 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan "Data fisik" adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Bahwa "Tanah Sengketa" sejak Tahun 1955 terdaftar atas nama Lauw Wie Lin (Lautumena) suami dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dan Lauw Wie Tjoe (Isman Lautdiharga) yang merupakan Adik Kandung dari Lauw Wie Lin (Lantumena) (Vide Bukti T .II.Int. 14).

Dengan demikian berdasarkan "Data fisik" sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1 point 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka "Tanah sengketa" adalah terdaftar atas nama Lauw Wie Lin (Lautumena) suami dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dan Lauw Wie Tjoe (Isman Lautdiharga) yang merupakan Adik Kandung dari Lauw Wie Lin (Lautumena). (Vide Bukti. T.II.Int. -14).

Bahwa penguasaan "Tanah sengketa" oleh Termohon Kasasi/Penggugat adalah berdasarkan sewa, baik sebelum dihibahkan maupun setelah dihibahkan kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi. Sebelum dihibahkan Termohon Kasasi/Penggugat membayar uang sewa atas "Tanah sengketa" kepada Isman Lautdiharga selaku Direktur PT. Sumber Urip Langgeng (Vide Bukti T.II.Int. - 9). Dan setelah dihibahkan dan diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat, Termohon Kasasi/Penggugat masih membayar uang sewa kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi sebesar Rp. 250.000,-/bulan sampai dengan bulan Desember 2004 (Vide Bukti T.II.Int - 10). Selanjutnya Termohon Kasasi/Penggugat tidak mau lagi membayar lagi kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi tanpa alasan yang jelas. Sehingga Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi melakukan somasi kepada dan mengajukan Gugatan Perdata kepada Termohon Kasasi/Penggugat (Vide Bukti T.II.Int. 1 s/d 3 dan 21).

Bukti Termohon Kasasi/Penggugat sebagai Penyewa atas "Tanah sengketa" juga diperkuat dengan keterangan Saksi - Saksi yaitu Saksi Lim Tjoan Lie, Mo Tiauw, Terra Sungkana dan Saksi Subiyanto yang

Hal. 31 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008

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

semuanya menerangkan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat adalah Penyewa atas "Tanah sengketa".

Secara hukum PT. Sumber Urip Lenggeng masih mempunyai hak prioritas atas "Tanah Sengketa" meskipun Hak Guna Bangunannya telah berakhir per tanggal 13 Januari 2003 sehingga PT. Sumber Urip Lenggeng masih dapat melakukan hibah.

- b. Bahwa meskipun Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa sudah berakhir sejak tanggal 13 Januari 2003 namun secara hukum, Pemberi Hibah dalam hal diwakili oleh Isman Lautdiharga (Lauw Wie Tjoe) dan Leo Subrato dalam jabatannya selaku Direktur dan Komisaris PT. Sumber Urip Langgeng selaku pemegang Sertipkat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa masih mempunyai Hak Prioritas untuk memperpanjang ataupun mengalihkan tanah a quo.

Terlebih lagi kepemilikan PT. Sumber Urip Langgeng atas "Tanah sengketa" adalah berasal dari Girik No. 1712 sejak Tahun 1955 yang pertama kali terdaftar atas nama Lauw Wie Lin (Lautumena) Suami Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dan Lauw Wie Tjoe (Isman Lautdiharga) yang merupakan Adik Kandung dari Lauw Wie Lin (Lautumena). (Vide Bukti T.II. Int. -14).

Bahwa dalam jangka waktu 1 tahun "Tanah sengketa" secara Not Aril telah dihibahkan kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi sehingga oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat II (ic. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang) pada tanggal 20 Oktober 2003 diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Rumina/Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi (Bukti Tergugat yaitu Vide Bukti T.I.6a). Hal ini membuktikan bahwa hibah adalah sah secara hukum.

Berikut uraian lengkap riwayat dan data-data "Tanah sengketa" sebelum diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Rumina/Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut :

1. Sejak Tahun 1955 atas "Tanah sengketa" telah terbit Girik No.1712 atas nama Lauw Wie Lin (Lautumena) Suami dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dan Lauw Wie Tjoe (Isman Lautdiharga) yang merupakan Adik dari Lauw Wie Lin (Lautumena) (Vide Bukti T.II.Int. - 14).

Hal. 32 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



2. Kemudian pada tanggal 1 September 1969 diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23/Sukarasa, Gambar Situasi tanggal 1 September 1969 No. 345, seluas : 61..580 M2, tercatat pertama kali atas nama Lauw Wie Lin/Lautumena (ic. Suami Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi) dan Lauw Wie Tjoe/Isman Lautdiharga (Adik dari Lauw Wie Lin/Lautumena), hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak - hak Indonesia atas tanah. (Bukti Tergugat Vide Bukti T. T .I.4).
3. Pada tanggal 17 Januari 1983 oleh Lauw Wie Tjoe/Isman Lautdiharga disertipikatkan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 44/Sukarasa, Gambar Situasi tanggal 14 Januari 1983 No. 194, seluas 3.085 M2, tercatat pertama kali atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, berkedudukan di Jakarta. Diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yaitu berdasarkan pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 Tahun kepada PT. Sumber Urip Langgeng, berkedudukan di Jakarta (Bukti Tergugat Vide Bukti T. T.I.3).

Buku tanah ini telah dimatikan karena sisa dari tanah ini telah dipisah-pisahkan sampai habis.
4. Pada tanggal 10 Mei 1994 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 230/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, Gambar Situasi Tanggal 22 April 1994 No. 2349 seluas : 12.280 M2 berdasarkan pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 44/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, berkedudukan di Jakarta. (Bukti Tergugat Vide Bukti T.I.2).

Buku tanah ini telah dimatikan karena sisa dari tanah ini telah dipisah-pisahkan sampai habis.
5. Pada tanggal 21 Agustus 1995 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 272/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, Gambar Situasi tanggal 17 Juli 1995 No. 3919, seluas: 7.635 M2 berdasarkan pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 230/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, berkedudukan di Jakarta (Bukti Tergugat Vide Bukti T.I.3).

Buku tanah ini telah dimatikan karena sisa data tanah ini telah dipisah-pisahkan sampai habis.

Hal. 33 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Pada tanggal 15 Desember 2000 terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 313/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, Surat Ukur tanggal 6 Nopember 2000 No. 38/Sukarasa/2000, seluas : 7.353 M2 berdasarkan pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 272/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, berkedudukan di Jakarta (Bukti Tergugat Vide Bukti T.I.4).
Buku tanah ini telah dimatikan karena sisa dari tanah ini telah dipisahkan sampai habis.
7. Kemudian pada tanggal 11 Juni 2001 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, Surat Ukur tanggal 23 Mei 2001 No. 22/Sukarasa/2001, seluas : 1.216 M2 berdasarkan pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 313/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng, berkedudukan di Jakarta (Bukti Tergugat Vide Bukti T .1.5).
8. Kemudian pada tanggal 20 Oktober 2003 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Rumina/Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat II Intervensi, Surat Ukur tanggal 2 Oktober 2003 No. 22/Sukarasa/2003, seluas : 1.216 M2 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang No. 93.550.2.28.05.2003 tanggal 7 Agustus 2003 (Bukti Tergugat Vide Bukti T .1.6a).
9. Bukti T.I.7 menunjukkan Gambar Ukur Lapang atas tanah sengketa sebelum diterbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa telah diambil data fisik lapang melalui dengan dilakukannya pengukuran, dan dalam pelaksanaannya tidak adanya pihak yang keberatan dalam hal ini Termohon Kasasi/dahulu Penggugat.
4. Bahwa Hibah dilakukan secara Notaril sesuai dengan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dengan demikian pengalihan "Tanah sengketa" yang kemudian diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi adalah sesuai dengan prosedur hukum
5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah melanggar hukum yang berlaku dan salah menerapkan hukum.
Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta (Judex Factie) pada halaman 37 alinea 2 mengatakan : “ Menimbang, bahwa disamping itu

Hal. 34 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 bahwa terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang tidak diperpanjang mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara dengan demikian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng yang tidak dimohonkan perpanjangan haknya telah menjadi tanah Negara sejak tanggal 13 Januari 2003 tersebut, hal mana sesuai dengan catatan yang dicantumkan Tergugat pada halaman terakhir Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa tersebut (Bukti T5) : "Dimatikan karena dilepaskan haknya kepada Negara.....dan seterusnya"

- a. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie jelas telah melanggar hukum dan salah dalam menerapkan hukum karena secara nyata Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang/Pemohon Kasasi I/Tergugat I tetap memproses permohonan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi yang kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi meskipun tanah sengketa telah menjadi tanah Negara. (Vide Bukti T.II.Int. - 8) ;
- b. Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi sudah tepat dan benar karena Pemilik Asal atas "Tanah sengketa" adalah atas nama Lauw Wie Lin (Lautumena) suami dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dan Lauw Wie Tjoe (Isman Lautdiharga) yang merupakan Adik dari Lauw Wie Lin (Lautumena) berdasarkan Girik No. 1712 yang terbit pada Tahun 1955 (Vide Bukti T.II.Int. -14).

Dengan demikian meskipun Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa atas nama PT. Sumber Urip Langgeng berakhir sejak tanggal 13 Januari 2003, namun PT. Sumber Urip Langgeng masih mempunyai Hak Prioritas atas "Tanah sengketa" untuk menghibahkannya kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi selaku istri dari Lauw Wie Lin (Lautumena). Demikian juga Lanw Wie Lin (Lautumena) selaku suami dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi mempunyai Hak Prioritas agar atas "Tanah sengketa" diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa karena atas "Tanah Sengketa" tersebut sebenarnya adalah milik Lauw Wie Lin (Lautumena) suami Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi sejak Tahun 1955 sesuai Girik No. 1712 atas nama Lauw Wie Lin (Lautumena) suami dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dan Lauw Wie Tjoe (Isman

Hal. 35 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008

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)



Lautdiharga) yang merupakan Adik dari Lauw Wie Lin (Lautumena) (Vide Bukti T .II.Int. - 14).

6. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah melanggar hukum yang berlaku dan salah menerapkan hukum.

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta (Judex Factie) pada halaman 37 alinea 3 mengatakan : " Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 32 Tahun 1979, yang menentukan bahwa hak terhadap tanah Negara prioritas diberikan kepada yang menguasai secara fisik sehingga terbitnya objek sengketa telah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tersebut" ;

- a. Bahwa penguasaan secara fisik oleh Termohon Kasasi/Penggugat atas "Tanah sengketa" adalah berdasarkan SEWA Hal ini telah dibuktikan Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat II Intervensi berdasarkan Bukti T.II.Int - 10) yang juga diperkuat dengan keterangan Saksi - Saksi yaitu Saksi Lim Tjoan Lie, Mo Tiau, Terra Sungkana dan Saksi Subiyanto yang semuanya menerangkan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat adalah Penyewa atas "Tanah sengketa". Dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Pemohon Kasasi II/ Tergugat II Intervensi adalah sudah tepat dan benar karena sejak tahun 1955 atas "Tanah sengketa" telah terbit Girik No. 1712 atas nama Lauw Wie Lin (Lautumena) suami dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dan Lauw Wie Tjoe (Isman Lautdiharga) yang merupakan Adik dari Lauw Wie Lin (Lautumena) (Vide Bukti T.II.Int. - 14) ;

- b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.10 K/Sip/1983 tanggal 7 Mei 1984 disebutkan : "Penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak (rechts title) dari pada penguasaan itu belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut".

Dengan demikian penguasaan "Tanah sengketa" oleh Termohon Kasasi/dahulu Penggugat belumlah membuktikan sebagai pemilik atas "Tanah sengketa".

Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi adalah sebagai pemilik atas "Tanah Sengketa" berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa.

7. Bahwa dalil Termohon Kasasi/Penggugat dalam butir 1 dan 2 gugatannya yang intinya mengatakan "Tanah sengketa" yang sejak ditempati Termohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi/Penggugat adalah milik Termohon Kasasi/Penggugat diatas tanah Negara dan belum pernah diterbitkan Sertipikat adalah dalil yang tidak benar dan menyesatkan.

Sesuai dengan fakta hukum dan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi maka objek sengketa "Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa adalah bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa yang berasal dari Tanah Adat Girik No. 1712, Persil 728.1.40 D II, 41 dan Persil 71 D.II milik Lauw Wie Lin (Lautmena) suami dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dan Lauw Wie Tjoe (Isman Lantdiharga) yang tercatat tahun pembayaran pajak pada Tahun 1955 (Vide Bukti T .II.Int. - 14). Uraian lengkap penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 317/Sukarasa yang berasal dari Tanah Adat Girik No. 1712, Persil 72 8.1.40 D II, 41 dan Persil 71 D.II telah diuraikan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi dalam butir 4.2. diatas.

Dengan demikian Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Rumina/Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi, Surat Ukur tanggal 2 Oktober 2003 No. 22/Sukarasa/2003, seluas : 1.216 M2 adalah sesuai prosedur hukum dan oleh karenanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Rumina/Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi, Surat Ukur tanggal 2 Oktober 2003 No. 22/Sukarasa/2003, seluas: 1.216 M2 adalah sah secara hukum.

Oleh karenanya berdasarkan hal - hal yang diuraikan diatas, maka secara hukum membuktikan bahwa pemilik "Tanah sengketa" adalah Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi sesuai dengan Bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi (Vide Bukti T .II.Int - 8).

Secara hukum bukti Sertipikat No. 362/Sukarasa atas "Tanah sengketa" yang terdaftar atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi adalah kuat dan sah, hal ini sesuai dengan :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 735 K/Sip/1970 tanggal 19 Februari 1972 yang menyebutkan : "Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 adalah merupakan : Akta Otentik dan tanda bukti hak yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, kecuali apabila ada putusan hakim yang membuktikan lain."
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2647 K /Sip/1985 tanggal 23 Februari 1988 Jo. Pasal 13 ayat (4) Peraturan

Hal. 37 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008

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

Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 disebutkan "Salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahitkan menjadi satu disebut sebagai Sertipikat adalah tanda bukti sempurna mempunyai kekuatan hukum "

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 point 20 yang menyebutkan : " Sertipikat adalah Surat Tanda Bukti Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing - masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".
- Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA No.5 Tahun 1960 yang menyebutkan : "Pemberian surat - surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

Demikian juga kepemilikan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi atas "Tanah sengketa" juga diperkuat dengan keterangan Saksi -Saksi yaitu Saksi Lim Tjoan Lie, Mo Tiau, Terra Sungkana dan Saksi Subiyanto.

Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas "Tanah Sengketa" karena Termohon Kasasi/Penggugat hanyalah sebagai penyewa ;

8. Bahwa dalil Termohon Kasasi/Penggugat dalam butir 1 dan 2 gugatannya adalah dalil yang tidak benar dan sama sekali tidak terbukti.

a. Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat dalam butir 1 dan 2 gugatannya mengatakan sebagai Pemilik atas "Tanah sengketa" hanya dengan berdasarkan :

- Telah menguasai tanah sengketa tersebut sejak Tahun 1950 sampai dengan sekarang.
- Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukarasa Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang No. 593/04.Pem/2003 tanggal 2 Juli 2003 yang dikuatkan Kepala Kecamatan Kota Tangerang No. 593.2/26.Pem/2003 tanggal 10 Juli 2003.
- Telah membayar iuran Pembangunan / Rehabilitasi Daerah hingga Surat Tanda Terima Setoran (STTS Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan menyesatkan.

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. K/Sip/1983 tanggal 7 Mei 1984 menyebutkan : "Penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak (rechts title) dari pada

Hal. 38 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan itu belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut".

Dengan demikian penguasaan "Tanah sengketa" oleh Termohon Kasasi/Penggugat belumlah membuktikan sebagai pemilik atas "Tanah sengketa". Terlebih lagi secara nyata bahwa Termohon Kasasi/Penggugat hanyalah sebagai "PENYEWA" atas "Tanah sengketa".

c. Demikian juga Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960, Termohon Kasasi/Penggugat belumlah membuktikan sebagai pemilik "Tanah sengketa" hanya dengan berdasarkan Surat Keterangan tersebut diatas dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ;

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960 juga menyebutkan : "Surat Petuk Pajak Bumi adalah bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa "Tanah sengketa" adalah miliknya orang yang namanya tercantum dalam Surat Petak Pajak Bumi tersebut Surat Petuk Pajak Bumi yang diajukan dalam persidangan tersebut banya merupakan suatu tanda siapa yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian meskipun Termohon Kasasi/dahulu Penggugat telah menguasai dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas "Tanah sengketa", serta adanya Surat Keterangan dari Lurah namun belumlah membuktikan Termohon Kasasi/dahulu Penggugat sebagai pemilik atas "Tanah sengketa".

e. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, mengatakan : Pihak yang mendalilkan sesuatu dan disangkal oleh pihak lawannya maka yang mendalilkan itulah yang harus membuktikan dalilnya tersebut.

Bahwa ternyata mulai didaftarkanya perkara a quo di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Termohon Kasasi/Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan/menunjukkan bukti kepemilikan atas "Tanah sengketa" karena Termohon Kasasi/Penggugat hanyalah sebagai Penyewa dan bukan sebagai Pemilik.

Namun sebaliknya Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi telah dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah sengketa yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 362/Sukarasa atas nama Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi. Dan bukti kepemilikan Pemohon Kasasi

Hal. 39 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008

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

II/Tergugat II Intervensi atas "Tanah sengketa" adalah kuat dan sah secara hukum sesuai dengan :

- Dalam Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 point 20 disebutkan : " Sertipikat adalah Surat Tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing - masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan"
- Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA No. 5 Tahun 1960 disebutkan : "pemberian surat - surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"
- Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA No. 5 Tahun 1960 yang menyebutkan : "Pemberian surat - surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 735 K/Sip/1970 tanggal 19 Februari 1972 menyebutkan ; "Sertipikat Hak Guna Bangunan" (HGB) berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 adalah merupakan Akta Otentik dan Tanda Bukti Hak yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang - Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2647 K/Sip/1985 tanggal 23 Februari 1988 menyebutkan : "Sertipikat Hak Guna Bangunan" (HGB) berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 adalah merupakan Akta Otentik dan Tanda Bukti Hak yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang - Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

f. Bahwa meskipun Termohon Kasasi/Penggugat menguasai "Tanah Sengketa", membayar pajak atas "Tanah Sengketa" dan adanya Surat Keterangan dari Lurah/Kecamatan, namun belumlah membuktikan kalau sebagai pemilik atas "Tanah Sengketa" karena Termohon Kasasi/Penggugat hanyalah sebagai Penyewa atas "Tanah Sengketa". Dan sebagai Penyewa maka Termohon Kasasi/Penggugat tidak mempunyai kedudukan. (hoedanigheid) untuk dapat menggugat tentang (beralihnya) pemilikan, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 213 K/Sip/1979 tanggal 27 Januari 1981.

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

mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I/Tergugat ke 1 s/d 7 :

Hal. 40 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah menerapkan hukum ;

Bahwa namun demikian pada pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 37 paragraf 3 putusan Nomor : 12/G/2007/PTUN-BDG. Tanggal 31 Juli 2007 perlu diperbaiki sepanjang mengenai bunyi ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No.32 Tahun 1979 diperbaiki menjadi Pasal 5 Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979, sehingga pertimbangan hukum tersebut tersebut bunyi selengkapnya sebagai berikut : Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979, yang menentukan bahwa hak terhadap Tanah Negara prioritas diberikan kepada yang menguasai secara fisik, sehingga terbitnya objek sengketa telah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tersebut” ;
mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi ad. I, II dan III :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie sudah tepat dalam pertimbangan hukumnya dan tidak salah menerapkan hukum dan tidak mengenai apa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini (irrelevant), lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan ketidak wenangan atau melampaui batas wewenang, atau salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, kecuali pertimbangan dalam putusannya perlu diperbaiki, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, dan Pemohon Kasasi II : Ny. RUMINA tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak, maka Pemohon Kasasi I dan II dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG dan Pemohon Kasasi II : Ny. RUMINA 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 Selasa, tanggal 7 Oktober 2008 oleh Prof.Dr. Paulus E. Lotulung, SH. Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Marina Sidabutar, SH.,MH. dan H. Imam Soebechi, SH.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh A.K. Setiyono, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim – Hakim Anggota :

Ketua Majelis :

ttd./- Marina Sidabutar, SH.,MH.-

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

ttd./- H. Imam Soebechi, SH.,MH.-

Panitera Pengganti :

ttd./- A.K. Setiyono, SH.-

Hal. 42 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya – biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Adm. Kasasi	Rp.489.000,-
Jumlah	Rp.500.000,-

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

(ASHADI, SH.)
NIP. : 220000754

Hal. 43 dari 43 hal. Put. No. 165 K/TUN/2008