



**P U T U S A N**  
**Nomor : 325 K/TUN/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H   A G U N G**

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

**NYONYA YOELIA ERNA**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Cilebut Timur RT.01/RW.03, Kelurahan Cilebut, Kecamatan Semplak, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberfi kuasa kepada : Muara Karta, S.H., M.M., Henri Hendrikson Sirait, S.H., dan Ahmad Bayhaqi, S.H. ketiganya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Penasihat Hukum pada kantor hukum Muara Karta, SH., MM & Partners, beralamat di Jalan Letjen Suprpto, Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok D1 No. 11, Jakarta Pusat 10640, berdasarkan surat kuasa khusus No. 065/MKP/SK/V/2011, tanggal 12 Mei 2011 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

**M e l a w a n**

- 1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru No.1, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Ito S. Wijaya, SH., MH., Kanti Wilujeng, SH., M.si., Sunardi, SH., Munisah, Kesemuanya Pegawai pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1729/Sk-31/VII/2010 tertanggal 27 Juli 2010 ;
- 2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso No. 27-29, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Lihardo Saragih, SH., Msi., Fransiscoviana Pereira, SH., M.Hum., dan Sudarna, SH., kesemuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 323/SK-31.72/VIII/2010 tertanggal 18 Agustus 2010 ;
- 3. PT. HUSTANI CIPTA JAYA**, diwakili oleh HUSNI TEDJA, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Presiden Direktur,

Hal. 1 dari 32 hal. Put. No. 325 K/TUN/2011



beralamat di Komplek Duta harapan Indah, Blok D.2, Rt.008/02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada DR. Amir Syamsuddin, SH., MH., Taufik Arizar, SH., Marisa Iskandar, SH., S. Hardina, SH., dan CH. Agusliana, SH., Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Amir Syamsuddin & Partners yang berkantor di Menara Sudirman Lt. 9, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta 12190, berdasarkan surat kuasa khusus No. 387/AS/11 tertanggal 07 Juni 2011 ;

Termohon Kasasi I,II,III dahulu Tergugat I,II dan Tergugat II Intervensi/Para Pemanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

## I. Objek sengketa :

1. SURAT KEPUTUSAN Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010 tertanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna bangunan seluas 54.604 M<sup>2</sup> atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT I.
2. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 12.482, tertanggal 11 MARET 2010, SURAT UKUR Nomor : 00009/KAPUK/2010, tanggal 15 FEBRUARI 2010 seluas 54.604 M<sup>2</sup> atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT II;

## II. Dasar Gugatan :

1. Bahwa, Penggugat (Nyonya JOELIA ERNA) adalah ahli waris yang sah/ anak tunggal dari Almarhum JOHANNES MAURMANS yang meninggal dunia tanggal 19 Februari 1970 berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 188/Pdt/P/1991/PN.Bgr, tertanggal 15 Juli 1991 ;
2. Bahwa, semasa hidupnya orang tua Penggugat (Almarhum JOHANNES MAURMANS) memiliki sebagian bidang tanah Altijd Durende Erfacht Verponding Nomor 9 yang tercatat atas nama "SOEY GOAN KONGSIE" seluas 34.100 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Kapuk Raya RT.05 RW.02,



Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang dimiliki oleh Almarhum Johannes Maurmans dan Salim Bin Azis, berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 254, tertanggal 12 September 1961 (Bukti P-3), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kali kecil.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Kapuk Raya.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tembok Pabrik.
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Duta Harapan Indah.

3. Bahwa, dahulu sebelum pemekaran yang dilakukan oleh Pemerintahan Kotamadya Jakarta Utara, lokasi tanah dimaksud terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, akan tetapi sejak tanggal 8 Januari 1974 telah terjadi pemecahan wilayah administrasi Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, yang dipecah menjadi 2 Kelurahan yaitu Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat, dan Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, maka dengan demikian letak lokasi tanah Penggugat sekarang masuk ke dalam Wilayah Kelurahan Kapuk Muara, tepatnya di Jalan Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;

4. Bahwa, jauh sebelum Tergugat I dan Tergugat II mengeluarkan Surat Keputusan Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010, tanggal 29 Januari 2010 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT. HUSTANI CIPTA JAYA" , dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 12.482, tertanggal 11 Maret 2010, atas nama Perseroan Terbatas "PT.HUSTANI CIPTA JAYA", yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, (Bukti P-4 dan P-4a) , Penggugat telah melakukan upaya kepada Pihak Badan Pertanahan Nasional dengan terlebih dahulu melakukan pengaduan perihal Mohon Perlindungan Hukum atas Tanah Altijd Durende Erfacht Nomor 9 seluas 34.100 M2 terletak di Karesidenan Djakarta Districk Tangerang, Desa Kapoek, Jakarta Utara, Atas Nama "Soey Goan Kongsie" kepada Tergugat I dan Tergugat II atas permasalahan tanah milik peninggalan orang tua Penggugat dengan mengajukan permohonan-permohonan tertulis yang akhirnya oleh Tergugat I dan Tergugat II mengeluarkan surat-surat berupa keputusan-keputusan sebagai berikut :

4.1. Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 1493/KEP-31.600/VII/2009 tanggal 17 Juli 2009, tentang perlunya



pembentukan Tim Penanganan Penyelesaian Permasalahan Tanah yang terletak di Jalan Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. (Bukti P-5) ;

4.2. Surat Perintah Tugas yang dikeluarkan oleh Kepala Bagian Tata Usaha a/n Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 1492/ST-31.100/VII/2009, tanggal 17 Juli 2009, tentang perlunya dilakukan penelitian fisik dan yuridis terhadap permasalahan tersebut. (Bukti P-6) ;

4.3. Surat Undangan Rapat yang dikeluarkan oleh Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan a/n Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 1522/002-31.600/VII/2009, tertanggal 22 Juli 2009, tentang Pembahasan Permasalahan Tanah dimaksud.(Bukti P-7) ;

4.4. Nota Dinas kepada Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang dikeluarkan oleh Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: 22/ND/HT&PT/VII/2009, tertanggal 24 Juli 2009, tentang Penjelasan Altijd Durende Erfacht Nomor 9. (Bukti P-8) ;

4.5. Cek Plot Peta Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 30-7-2009, lokasi tanah Erfacht Verponding Nomor 9, seluas 34.100 M2 bekas pemegang haknya (erfachter), tercatat atas nama : De Vennotschap ond de firma "SOEY GOAN KONGSIE" gevestigd te Batavia, akta nomor : 69, tertanggal 2 Februari 1949, terletak di Provincie West Java, Residentie Batavia, District Tangerang, Desa Kapoek sekarang masuk ke dalam Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan. (Bukti P-9) ;

4.6. Surat Tugas Nomor 233/ST-3ER/VIII/2009 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kepada Ir. Isgianto, Umar, S.si, Supomo, SH dan Nasuyud, tertanggal 12 Agustus 2009, tentang Untuk Melaksanakan Tugas Penelitian dan Pengukuran untuk Mengetahui Luas, dan setelah dilakukan peninjauan lapangan oleh tim selanjutnya berdasarkan data-data yang dicocokkan dengan hasil lapangan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, hasil plotting tersebut sesuai dengan luas sekitar kurang lebih 5,6 Ha, dan hasil



lapangan tersebut dituangkan dalam bentuk cekplot pada lokasi tanah tersebut.(Bukti P-10) ;

4.7. Bahwa, pada saat dilakukan pengukuran ulang fisik tanah milik Penggugat oleh aparat ataupun petugas dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, ternyata di lapangan terjadi pencegahan dengan alasan tanah sudah dibeli oleh PT. Hustani Cipta Jaya dari H.M. Yusuf, selanjutnya atas hal tersebut Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Surat Nomor 1826/002-31.600/VIII/2009, tertanggal 24 Agustus 2009 mengundang Rapat Penggugat atau Kuasanya hadir dalam rapat pada tanggal 26 Agustus 2009 bertempat di ruang rapat bidang PPS dan KP Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dengan agenda pembahasan permasalahan tanah Altijd Durende Erfacht Verponding Nomor 9, seluas 34.100 M2, yang terletak di Jalan Kapuk Raya, RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (D/H Keresidenan Djakarta, District Tangerang, Desa Kapoek).(Bukti P-11).

4.8. Bahwa, didalam pertemuan yang telah ditentukan tersebut, sesuai daftar hadir tanggal 26 Agustus 2009, dan seusai dengan Notulen Rapat tanggal 26 Agustus 2009, didapat kesimpulan sebagai berikut :

- a. Bahwa, objek Tanah milik orang tua Penggugat (Almarhum Johannes Maurmans) Hak Erfacht Verponding Nomor : 9, seluas 34.100 M2 yang diklaim oleh PT. HUSTANI CIPTA JAYA diakuinya dibeli dari H.M Yusuf seluas 2.085 M2 dengan bukti pembelian diatas segel seharga Rp.208.500.000,- (Dua Ratus Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). (Bukti P-12) ;
- b. Bahwa, ternyata tanah tersebut telah diketahui luas tanah keseluruhannya adalah 5,6 Ha berdasarkan cekplot dari petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
- c. Bahwa, para pihak baik Penggugat atau kuasanya dan Pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA (yang diwakili oleh Saudara Irawan), sepakat dilakukan pengukuran objek tanah dimaksud pada tanggal 2 September 2009.



4.9. Bahwa, berdasarkan kesepakatan diatas, maka pada tanggal 2 September 2009 dilaksanakan pengukuran tanah di lokasi oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, dan Petugas dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, akan tetapi pengukuran tanah tersebut tidak dapat terlaksana dengan baik dikarenakan dihalang-halangi oleh pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA dengan alasan telah memiliki SIPPT Nomor : 1354.1.7.11.5, tertanggal 9 Mei 2001, sehingga dengan demikian PT. HUSTANI CIPTA JAYA telah mengingkari kesepakatan yang telah disetujui didalam rapat sebelumnya dan kembali menempatkan orang-orangnya untuk berjaga-jaga dengan maksud untuk menghalang-halangi petugas, pada saat bersamaan Penggugat menelusuri Girik-Girik yang dijadikan dasar untuk terbitnya SIPPT, dari penjelasan Lurah Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, ditemukan Penggugat adanya kejanggalan sebagai berikut :

- a. Nomor Girik 5641, dengan luas 4.116 M2, dan Nomor Girik 5642, seluas 4.108 M2, yang berasal dari Girik Nomor C.2104, atas nama Hajjah Rogayah, tercatat di Buku Letter C Kelurahan Kapuk hanya seluas 4.410 M2, dan belum ada pemindahan hak kepada siapapun ;
- b. Nomor Girik 5643, dengan luas 4.875 M2, Nomor Girik 5644, dengan luas 4.984 M2, Nomor Girik 5645, dengan luas 4.875 M2, dan Nomor Girik 5646, seluas 4.940 M2, yang berasal dari Girik Nomor C.2442, atas nama Hajjah Rogayah, tercatat di Buku Letter C Kelurahan Kapuk hanya seluas 11.500 M2 , dan belum ada pemindahan hak kepada siapapun ;
- c. Nomor Girik 5647, dengan luas 5.240 M2, dan Nomor Girik 5648, dengan luas 3.020 M2, yang berasal dari Girik Nomor C.3955, tidak terdaftar di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. (Bukti P-13 ) ;

Disamping kejanggalan-kejanggalan tersebut, perlu dan patut pula dicermati didalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Pelepasan Hak yang terkesan terlalu dipaksakan, antara lain :

- a. Akta pelepasan Hak dibuat di kantor Notaris Linda Ibrahim, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Bogor, padahal posisi tanah terletak di



dalam Daerah Khusus Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Desa/Kelurahan Kapuk Muara ;

- b. Tanggal Pembuatan Akta Pelepasan Hak pada tanggal yang sama sebagian pada tanggal 26 Maret 1991 dan sebagian pada 5 April 1991, di Notaris Linda Ibrahim, SH, dari nama penjual yang berbeda-beda tetapi itu-itu saja orangnya, dengan alamat penjual seluruhnya di Jakarta ; (Bukti P-13 a sampai dengan 13 f) ;

Hal ini dapat dilihat dari daftar tabel inventaris jual beli tanah masyarakat kepada PT. Hustani Cipta Jaya (terlampir), yang disadur dan dirangkum dari Daftar Lampiran Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan, Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010, tanggal 29 Januari 2010.

Dari apa yang telah dikemukakan diatas jelas dan nyata dari awal sebelum Penggugat melakukan langkah hukum untuk mempertahankan haknya telah adanya etiked tidak baik dari PT. Hustani Cipta Jaya, yakni dengan menggunakan segala cara dan melawan hukum untuk menyerobot, menguasai dan memiliki tanah milik Penggugat ;

5. Bahwa, atas telah diterbitkannya SIPPT Nomor 1354.1.7.11.5 tertanggal 9 Mei 2001, kami menyurati Gubernur Provinsi DKI Jakarta, untuk Mohon Perlindungan Hukum dan Pencabutan Kembali atas Penerbitan SIPPT dimaksud, dimana selanjutnya melalui Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 9 Desember 2009, dan 15 Maret 2010, telah dilakukan Rapat Koordinasi kepada instansi terkait (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Walikota Kota Administrasi Jakarta Utara, Dinas Tata Ruang, Lurah Kapuk Muara, Lurah Kapuk), untuk melakukan penelitian dan Kebenaran Kepemilikan tanah tersebut, akan tetapi Pihak PT. Hustani Cipta Jaya tidak dapat menunjukkan bukti-bukti kepemilikan yang sah atas tanah dimaksud.(Bukti P-14, 14a, dan 14b) ;
6. Bahwa, berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Biro Hukum Sekretariat Daerah Provinsi DKI Jakarta tanggal 12 Mei 2010, dan Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta tanggal 30 Juni 2010, menyatakan SIPPT atas nama PT. Hustani Cipta Jaya secara yuridis telah berakhir waktunya; (Bukti P-15 dan 15a) ;
7. Bahwa, terhadap tanah Penggugat yang telah diserobot oleh PT. Hustani Cipta Jaya seluas 34.100 M2, yang menurut keterangannya dibeli H.M. YUSUF hanya seluas 2.085 M2 dengan bukti pembelian diatas segel seharga Rp. 208.500.000,- (Dua Ratus Delapan Juta Lima Ratus Ribu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah), saat ini Penggugat telah membuat laporan kepada pihak Kepolisian Polda Metro Jaya atas penyerobotan tanah yang dilakukan oleh PT. Hustani Cipta Jaya. (Bukti P-16) ;

Bahwa, dari uraian Penggugat diatas, Para Tergugat sebenarnya telah mengetahui adanya sengketa tanah antara Penggugat dan PT. Hustani Cipta Jaya, hal mana terbukti dengan adanya upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan dan diadakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dan upaya-upaya pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, maupun petugas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan :

*"Keputusan Tata Usaha Negara yakni suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final dapat menimbulkan hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".*

Mengingat Keputusan dan penerbitan Sertifikat baru diketahui oleh Penggugat pada Hari Senin, tanggal 17 Mei 2010, yang disampaikan secara lisan oleh Penyidik kepada Penggugat, dan setelah mencari informasi lebih lanjut, maka pada tanggal 8 Juni 2010, dengan Nomor Surat 060/MKP/S/VI/2010, Penggugat menyurati Kepala Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, perihal Permohonan Pemblokiran Sertifikat HGB Nomor 12.482/Kapuk Muara, atas nama PT. Hustani Cipta Jaya (Pasal 55 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004).

Sedangkan kebenaran telah adanya penerbitan sertifikat atas nama PT. Hustani Cipta Jaya, dengan Nomor sertifikat HGB Nomor : 12.482/Kapuk Muara, tertanggal 11 Maret 2010, Surat Ukur Nomor : 0009/Kapuk/2010, tanggal 15 Februari 2010, diketahui secara resmi oleh Penggugat pada tanggal 14 Juni 2010, berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke 2, Nomor : B/3898/VI/2010/Dit.Reskrim, dari Kepolisian Daerah Metro Jaya (Bukti P-1), sehingga dalam mengajukan gugatan Tata Usaha Negara ini masih

Hal. 8 dari 32 hal. Put. No. 325 K/TUN/2011



dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Disisi lain membalas surat permohonan Penggugat tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, melalui surat Nomor: 1394/31.72-300.7/VI/2010, tertanggal 22 Juni 2010, menyatakan bahwa permohonan pemblokiran telah dicatat pada buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 12.482/Kapuk Muara (Bukti P-2).

Disamping itu, ditemukan pula bukti-bukti ketidaktelitian dan ketidakberesan serta kelalaian Para Tergugat dalam melakukan pemeriksaan berkas dan penelitian di lapangan, sehingga pemenuhan persyaratan teknis, yuridis maupun administratif sebagai pertimbangan untuk diberikannya Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya patut dipertanyakan dan dipermasalahkan. Adapun bukti-bukti tersebut adalah :

Bahwa, Surat-surat Keputusan yang dibuat oleh Para Tergugat dalam waktu yang relatif singkat (sangat terburu-buru), yang notabene tanah tersebut masih dalam status sengketa, jadi telah terjadi suatu hal yang tidak wajar, antara lain :

a. Surat Permohonan HGB atas nama Husni Tedja qq Perseroan Terbatas PT. Hustani Cipta Jaya, berkedudukan di Jakarta, dibuat tanggal 30-12-2009, dimana pada tanggal 31-12-2009 :

Risalah Panitia Pemeriksa Tanah "A" Nomor 436-43178/Sekr-Pan/JU/2009, telah selesai dibuat, dan pada tanggal yang sama 31-12-2009 tercantum dalam risalah 3 orang Anggota datang di lokasi tanah untuk mengadakan pemeriksaan di lapangan;

*(patut dipertanyakan bagaimana pada saat bersamaan 3 anggota datang di lokasi tanah dan pada saat itu pula risalah dibuat, sedangkan risalah dibuat sebagai acuan atau pertimbangan untuk diberikannya Hak Guna Bangunan).*

b. Surat Pernyataan tanggal 30-12-2009, dari PT.Hustani Cipta Jaya (yang salah satu isi pernyataan tanah tidak dalam sengketa dengan pihak lain, padahal Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara jauh-jauh hari telah mengetahui dan campur dalam sengketa tanah tersebut antara Penggugat dengan PT.Hustani Cipta Jaya);



- c. Pembentukan tim Penelitian atas tanah tersebut dari Sejak 17 Juli 2009, atas permohonan Penggugat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, Anggota Tim yang dibentuk dan ditunjuk untuk meneliti tanah tersebut dengan Anggota Tim yang meneliti permohonan PT. Hustani Cipta Jaya adalah sama, namun pada saat proses penelitian dan pembahasan berdasarkan permohonan Penggugat masih berlangsung, tiba-tiba tanpa pertimbangan yang jelas, dan alas hak yang mendasar, Para Tergugat menerbitkan Sertifikat atas nama PT. Hustani Cipta Jaya, padahal sengketa itu diketahui persis oleh Para Tergugat ;
- d. Jawaban Surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 1193/11-31.300/V/2010, tanggal 14 Mei 2010, menjawab Surat dari Kepala Satuan II Reserse Kriminal Umum, tanggal 4 Mei 2010, Nomor B/3387/V/2010/Dit.Reskrimum, menyatakan berdasarkan data pada kartu Erfacht yang ada di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta terakhir tercatat atas DE VENNOTCHAP ONDE DE FIRMA "SOEY GOAN KONGSIE" GEVESTIGD TE BATAVIA, berdasarkan Akta Nomor : 69, tanggal 2 Februari 1949. *(ini menunjukkan tanah tersebut masih terdaftar dan diakui secara sah milik Penggugat).*

Berdasarkan Surat Lurah dari Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat Nomor 256/1/711, tanggal 4 Juni 2010 menyatakan sebagian Girik yang dijadikan dasar permohonan Hak Guna Bangunan oleh PT. Hustani Cipta Jaya dengan Nomor Girik C.3860, C.3866, C.3887, C.3910, C.3992, C.3955, setelah diadakan pengecekan pada buku Letter C yang ada pada Kantor Lurah Kapuk, tidak melihat/menemukan nomor Girik C tersebut. (Bukti P-17) ;

*(Ini menunjukkan petugas yang dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tidak melakukan penelitian secara seksama dan mendalam secara Yuridis dan administratif mengenai Girik-Girik tersebut, sehingga patut diduga Girik-Girik yang dipakai dalam jual beli adalah palsu dan tidak benar).*

Demikian pula berdasarkan penjelasan dari Lurah Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Nomor : 104/071.55, tertanggal 14 Juni 2010, hal penjelasan girik, dimana pada surat tersebut dijelaskan, bahwa sejak pemecahan wilayah Kelurahan di DKI Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor : D.I.a/1/1/1974 D Nomor:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26/1974, tanggal 8 Januari 1974, Kelurahan Kapuk Muara tidak memiliki Buku Letter C (Bukti P-18).

*(untuk itu patut dipertanyakan, dengan dasar apa jual beli dilangsungkan, sebab nomor-nomor Girik yang tercantum dalam akta jual beli tersebut tidak pernah ada dan tercatat di Buku Letter C, jelaslah bahwa telah terjadi manipulasi data dan Tindak Pidana Pemalsuan dan Penipuan sesuai Pasal 263 KUHP dan Pasal 378 KUHP).*

8. Bahwa, adanya ketidakcermatan Petugas Badan Pertanahan Nasional, baik petugas Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI, maupun Petugas Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara didalam mengisi isian dari Sertifikat seperti, nama pemegang hak Perseroan Terbatas "PT. Hustani Cipta Jaya" berkedudukan di Jakarta dengan Akta Pendirian 3 Agustus 2010 No. 64, sedangkan pada tanggal 26 Maret 1991 dan seterusnya saudara Husni Tedja telah bertindak dan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya di dalam pembebasan-pembebasan tanah, seharusnya dalam sertifikat HGB No. 12.482, tanggal 11 Maret 2010, tercantum keterangan Akta Perubahan dengan nomor Akta dan tahun pendirian Perusahaan. (Bukti P-19) ;
9. Dalam dalam Sertifikat, terlihat jelas kesalahan yang sangat fatal, dimana Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, tanggal 29 Januari 2010, Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010, sedangkan pada surat ukurnya tertanggal 15 Februari 2010 No. 00009/Kapuk Muara/2010.  
Dimana seharusnya hasil ukur terlebih dahulu dibuat dan dicatatkan lebih awal, dan dilaporkan untuk dibuatkan surat keputusannya, tidak sebaliknya seperti tertera pada Sertifikat.
10. Adanya surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 2923/6.31.200/XII/2009, tertanggal 29 Desember 2009, perihal hasil pengukuran bidang tanah atas nama PT. Hustani Cipta Jaya, yang isinya kami lihat tidak masuk di akal dan dilakukan dengan sangat terburu-buru dan tidak sebagaimana mestinya di dalam administrasi surat, terlihat dalam Tabel Inventarisasi jual-beli tanah masyarakat kepada PT. Hustani Cipta Jaya (Copy terlampir) ;
11. Bahwa, dari fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah disampaikan terlihat keputusan-keputusan yang diambil dan dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tidak sah dan/atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal mana Para Tergugat telah

Hal. 11 dari 32 hal. Put. No. 325 K/TUN/2011

#### 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)



menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dan maksud diberikannya wewenang tersebut, padahal diketahuinya sengketa ini didasarkan atas bukti-bukti jelas dan autentik sesuai dengan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ;

12. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Obyek Sengketa merupakan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Konkret, Individual dan final yaitu :

**Konkrit** : Keputusan obyek sengketa bersifat konkret atau nyata, dimana obyek sengketa adalah berbentuk surat yang ditujukan kepada PT. Hustani Cipta Jaya ;

**Individual** : SURAT KEPUTUSAN Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna bangunan seluas 54.604 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 12.482, tertanggal 11 Maret 2010, SURAT UKUR Nomor : 00009/KAPUK MUARA/2010, tanggal 15 Pebruari 2010 seluas 54.604 M<sup>2</sup> ditujukan kepada PT. HUSTANI CIPTA JAYA ;

**Final** : Obyek sengketa adalah bersifat final karena Surat Tergugat I dan Tergugat II tidak memerlukan lagi persetujuan dari atasan ataupun instansi lain sehingga menimbulkan akibat hukum ;

13. Bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa adalah nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) butir a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu, agar dinyatakan batal atau tidak sah ;

14. Bahwa, akibat dikeluarkannya Surat Keputusan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 010/HGB/BPN.31/2010, tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. Hustani Cipta Jaya yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 29 Januari 2010 oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dan terbitnya Sertifikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, SHGB Nomor 12.482, tanggal 11 Maret 2010, Surat Ukur Nomor 00009/Kapuk/2010, tanggal 15 Februari 2010, atas nama PT. Hustani Cipta Jaya, maka Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, akibat kelalaian Para Tergugat yang telah terlanjur menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas tanah milik Penggugat ;

Oleh karenanya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut obyek sengketa ;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
  2. Menyatakan batal atau tidak sah :
    1. SURAT KEPUTUSAN Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010 tertanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 54.604 M<sup>2</sup> atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT I ;
    2. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 12.482, tertanggal 11 Maret 2010, SURAT UKUR Nomor : 00009/KAPUK MUARA/2010, tanggal 15 FEBRUARI 2010 seluas 54.604 M<sup>2</sup> atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT II ;
  3. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut :
    1. SURAT KEPUTUSAN Nomor : 010/HGB/BPN.31/2010 tertanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna bangunan seluas 54.604 M<sup>2</sup> atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT I ;
    2. SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor : 12.482, tertanggal 11 Maret 2010, SURAT UKUR Nomor : 00009/KAPUK MUARA/2010, tanggal 15 FEBRUARI 2010 seluas 54.604 M<sup>2</sup> atas nama PT. HUSTANI CIPTA JAYA yang diterbitkan oleh TERGUGAT II ;
  4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk bersama-sama membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini.
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal. 13 dari 32 hal. Put. No. 325 K/TUN/2011



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

**PENGGUGAT TIDAK BERKOMPETEN MENGAJUKAN GUGATAN**

1. Bahwa Penggugat merasa keberatan terhadap terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “ PT.Hustani Cipta Jaya” berkedudukan di Jakarta.
2. Bahwa dasar dari penerbitan Surat Keputusan diatas adalah tanah bekas milik adat (Girik) bukan dari tanah Erfpacht Verponding No. 9 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga Penggugat tidak berkompeten mengajukan gugatan pembatalan terhadap penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “ PT.Hustani Cipta Jaya” berkedudukan di Jakarta karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah bekas milik adat yang menjadi dasar penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 010/HGB/BPN.31/2010 tgl. 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas “ PT.Hustani Cipta Jaya” berkedudukan di Jakarta, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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

**1. Penggugat tidak berkwalitas**

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki bidang tanah obyek perkara a quo, dari warisan orang tuanya JOHANNES MAURMANS yang membeli tanah dimaksud dari SOEY GOAN KONGSIE, berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 254 tertanggal 12 September 1961 (Bukti P-3). Akan tetapi ternyata menurut data yang ada pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta (in cassu: Tergugat I), menerangkan bahwa hingga saat ini Erfpacht Verponding No.9 bekas pemegang haknya (erfpachter) tercatat atas nama “De Vennootschap onder de Firma SOEY GOAN KONGSIE” (Bukti P-8). Dan bukan atas nama JOHANNES MAURMANS.

Bahwa dengan demikian maka cukup jelas bahwa JOHANNES MAURMANS maupun Ahli Warisnya sekarang bukanlah pemegang hak atas tanah obyek



perkara a quo. Adapun Penggugat mendalilkan bahwa orang tuanya JOHANNES MAURMANS pernah membeli sebagian tanah dimaksud, akan tetapi ternyata tidak pernah didaftarkan peralihan hak atas tanah dimaksud. Terbukti hingga saat ini Erfpacht Verponding No.9 masih tercatat atas nama "De Vennootschap onder de Firma SOEY GOAN KONGSIE", sebagai bekas pemegang haknya (erfpachter) dan haknya hilang/hapus karena hukum, karena tidak pernah dilakukan Konversi menurut UUPA No.5 Tahun 1960. Apabila pernah dilakukan Konversi maka jenis hak atas tanah dimaksud akan berubah menjadi salah satu jenis hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA No.5 Tahun 1960 seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau jenis hak lainnya, yang sesuai dan memenuhi syarat sebagai subyek dan obyek hak, dengan menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat mengaku sebagai pemilik atas tanah dimaksud berdasarkan bukti perolehan berupa Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan No.254 tanggal 12 September 1961, yang belum pernah teruji keabsahannya dan tidak pernah didaftarkan menurut ketentuan Overschrijvingsordonnantie (S.1834 No.27) yang berlaku hingga dicabut oleh Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tanggal 23 Maret 1961, ataupun menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mulai diberlakukan pada tanggal 23 Maret 1961, sehingga hak atas tanahnya tidak pernah ada. Sebab menurut Overschrijvingsordonnantie (S.1834 No.27) maupun Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, bahwa setiap hak atas tanah, baik lahirnya, beralihnya, dijaminakannya harus dibuktikan dan akta dan didaftarkan. Jika tidak didaftarkan maka haknya belum lahir, belum beralih, belum terbukti dijaminakan.

Bahwa dengan demikian maka demi hukum harus ditegaskan di sini bahwa Penggugat tidak berkwalitas mengajukan gugatan dalam perkara a quo. Sebab ternyata baik Penggugat maupun Pewarisnya sendiri tidak mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah obyek perkara a quo dan tidak pernah menguasai fisik tanahnya.

## 2. Gugatan Kabur

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki sebagian bidang tanah Altijd Durende Erfacht Verponding Nomor 9 yang tercatat atas nama SOEY GOAN KONGSIE seluas 34.100m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Kapuk Raya RT.05 WR.02 Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan



Nomor 254 tertanggal 12 September 1961 (Bukti P-3), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kali kecil.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Kapuk Raya.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tembok pabrik.
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Duta Harapan Indah.”  
(Gugatan, Halaman 2, Romawi II, angka 2).

Bahwa padahal dalam Akta No.254 tanggal 12 September 1961 (Bukti P-3) tersebut, yang notabene belum teruji keabsahannya dan bahkan telah daluwarsa karena hukum, pada Halaman 2 huruf b hanya menyebut : “b. dua bidang tanah Altijd Durende Erfpacht Verponding nomor 10 dan nomor 9 terletak di Karesidenan Djakarta, distrik Tangerang, desa Kapuk.” Dan tidak menyebut letak dan batas tanah secara detail (rinci) sebagaimana yang disebutkan dalam gugatannya. Hal ini jelas bahwa penyebutan letak tanah dan batas-batas dalam gugatan Penggugat adalah tidak berdasar, mengada-ada, dan menurut perkiraan versi Penggugat sendiri. Karena sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri dalam gugatannya Halaman 4 angka 4.9, bahwa pengukuran tanah tersebut tidak dapat terlaksana karena dihalang-halangi oleh pihak PT. HUSTANI CIPTA JAYA. Akan tetapi kemudian Penggugat mendalilkan dalam gugatan Halaman 3 angka 4.5, bahwa telah dilakukan Cek Plot Peta. (Bukti P-9).

Bahwa setelah membaca dalil Penggugat yang menyatakan telah dilakukan Cek Plot Peta, Tergugat II segera lakukan koordinasi internal dengan Petugas sebagaimana yang ditunjuk berdasarkan Surat Tugas No.233/ST-3ER/VIII/2009 (Bukti P-10), dan diperoleh informasi bahwa tidak berhasil dilakukan pengukuran terhadap bidang tanah dimaksud.

Bahwa dengan demikian maka dalil Penggugat mengenai letak tanah dan batas-batasnya sebagaimana yang disebutkan dalam gugatannya adalah hal yang tidak berdasar, hanya bersifat perkiraan dan diformulasikan menurut versinya sendiri dengan melihat dan menunjuk lokasi tanah yang kosong, untuk menggiring keyakinan Majelis Hakim dalam perkara a quo terhadap dalil-dalil gugatannya yang tanpa dasar yang sah.

Bahwa andaiapun benar telah diplot dengan tanpa terlebih dahulu dilakukan pengukuran terhadap fisik bidang tanah, maka hal tersebut adalah penyimpangan dari pedoman teknis pelaksanaan pengukuran yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) No.3 Tahun 1997, dan hasilnya pun tidak dapat



dibenarkan dan tidak dapat digunakan sebagai hasil kerja standar Badan Pertanahan Nasional, kecuali terhadap bidang tanah yang sudah ada Surat Ukur yang dihasilkan melalui pengukuran menurut cara yang telah diatur dalam PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 tersebut. Sedangkan surat ukur sebagaimana yang disebutkan dalam Akta No.254 tanggal 12-9-1961, sangat tidak dapat diplot tanpa terlebih dahulu diukur fisik tanahnya, menurut PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997.

Bahwa dalam gugatan Halaman 3 angka 4.6, Penggugat mendalilkan bahwa setelah dilakukan peninjauan lapangan oleh tim selanjutnya berdasarkan data-data yang dicocokkan dengan hasil lapangan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, hasil plotting tersebut sesuai dengan luas sekitar kurang lebih 5,6 Ha., dan hasil lapangan tersebut dituangkan dalam bentuk cekplot pada lokasi tanah tersebut. (Bukti P-10).

Bahwa dari dalil ini maka semakin jelas sudah bahwa Penggugat mengarang cerita yang justru saling bertentangan satu dengan yang lainnya, dimana disatu sisi Pengugat menyatakan tidak berhasil dilakukan pengukuran namun di lain sisi Penggugat menyatakan dengan hasil lapangan oleh petugas ukur. Maka pertanyaan mendasar yang muncul adalah : apa yang dihasilkan petugas ukur jika tidak pernah terjadi pengukuran terhadap bidang tanah dimaksud ? dari mana luas tanah 5,6 Ha., diperoleh ? apabila yang dimaksudkan Penggugat adalah hasil lihat-lihat di lapangan dengan mata saja, lalu dikira-kira saja bahwa luas tanah itu 5,6 Ha., maka hal seperti itu tidak dapat sebagai acuan/patokan/pedoman, bahkan menyalahi ketentuan hukum PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 yang mengatur tata-cara teknis pengukuran terhadap sesuatu bidang tanah, sehingga jelas tidak sah menurut hukum dan tidak sah sebagai bukti.

Bahwa apabila dihubungkan dengan dalil Penggugat bahwa orang tuanya JOHANNES MAURMANS memperoleh tanah seluas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari luas keseluruhan  $34.100\text{m}^2 = 17.050\text{m}^2 (\pm 1,7 \text{ Ha})$ , dari Firma SOEY GOAN KONGSIE, berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 254 tanggal 12 September 1961 (Periksa Bukti P-3), maka mengapa yang digugat tanah seluas 5,6 Ha. ? atau atas dasar apa menggugat tanah seluas 5,6 Ha. ?

Bahwa dari hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai institusi Negara (in cassu : Tergugat II), tetap berpegang pada ketentuan hukum yang menjadi pedoman kerjanya dan harus dengan tegas menyatakan di sini bahwa apa yang menjadi



fundamentum petendi baik feiteijke maupun rechtelijke beweringen dan termasuk obyek gugatan adalah tidak jelas atau kabur. Karena Penggugat menunjuk tanah yang telah dikuasai pihak lain secara sah, yang kebetulan fisiknya masih kosong sebagai miliknya dengan rumusan gugatan (posita/ "rechtsfeiten") yang kabur, tidak relevan dan dalil-dalil yang tidak berdasar serta bukti yang tidak sah.

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

### **Eksepsi "Obscuur Libel" Subyek Hukum Penggugat.**

1. Bahwa apabila diteliti surat gugat Penggugat, khususnya Posita Penggugat butir 2, disebutkan :

"Bahwa semasa hidupnya orang tua Penggugat (alm. Johannes Maurmans) memiliki sebagian bidang tanah altijd durende erfpacht verp No. 9 yang tercatat atas nama "Soey Goan Kongsie" seluas 34.100 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang dimiliki oleh alm. Johannes Maurmans dan Salim bin Azis berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 254 tertanggal 12 September 1961". (Bukti P-3).

2. Dari perumusan dalil posita Penggugat tersebut di atas, terbukti sebagian bidang tanah altijd durende erfpacht verp No. 9 seluas 34.100 M<sup>2</sup> dimiliki oleh dua orang yaitu alm. Johannes Maurmans dan Salim bin Azis.
3. Ternyata yang menjadi pihak sebagai Penggugat hanya ahli waris dari alm. Johannes Maurmans yaitu Ny. Joelia Erna (vide Posita Penggugat butir 1), sedangkan Salim bin Azis dan atau ahli warisnya sama sekali tidak menjadi pihak dalam perkara a quo. Padahal tanah erfpacht verponding No. 9 seluas 34.100 m<sup>2</sup> tidak hanya dimiliki oleh alm. Johannes Maurmans saja.
4. Bahwa dari kenyataan tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat melalui kuasanya adalah obscuur libel menyangkut subyek hukum karena tidak jelas, di satu pihak Penggugat (ahli waris alm. Johannes Maurmans) telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat atas bidang tanah erfpacht verponding No. 9, sedangkan di lain pihak, Penggugat bukan satu-satunya pemilik atas bidang tanah erfpacht verponding No. 9 seluas 34.100 m<sup>2</sup> tersebut.

### **Eksepsi "Obscuur Libel" Mengenai Obyek Gugatan.**

5. Bahwa kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah altijd durende erfpacht verponding No. 9 didasarkan atas jual beli tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 254 tanggal 12 September 1961 (vide Bukti P-3).



6. Bahwa apabila diteliti Bukti P-3, ternyata obyek jual beli adalah berupa :
  - 3 bidang tanah eigendom No 14, 14513 dan 14594 dengan luas 1655 M<sup>2</sup>, 2700 M<sup>2</sup> dan 3735 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kapuk;
  - 2 bidang tanah altijd durende erfpacht verponding No. 9 dengan luas 291.300 M<sup>2</sup> dan 34.100 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kapuk;
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Jual Beli No. 254 adalah jual beli tanah HGB, padahal obyek tanah yang dijual adalah tanah dengan hak berupa eigendom dan erfpacht verponding. Sehingga menimbulkan kekaburan/obscur atas hak tanah dalam transaksi jual beli tersebut. Terlebih lagi Penggugat tidak mampu menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah baik berupa sertifikat HGB maupun erfpacht verponding sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-3 tersebut.

Hal tersebut terbukti dengan jelas dari judul Perjanjian yang tertulis yaitu "Djual Beli Tanah Hak Guna Bangunan No. 254".
8. Bahwa format Jual Beli Tanah Hak Guna Bangunan No. 254 yang disalin oleh Kurniatini Karim,SH dari Prof. Mr. Rd. Soedja, Notaris di Jakarta (Bukti P-3), sangat bertentangan dengan format/bentuk Akta Jual Beli yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta. Khusus dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria tersebut dinyatakan sebagai berikut :
  - (1) Untuk membuat Akta-akta yang dimaksud dalam Pasal 1, pejabat harus mempergunakan formulir-formulir yang tercetak.
9. Bahwa selanjutnya, apabila diteliti lebih lanjut, Bukti P-3 berupa jual beli tanah HGB No. 254 tanggal 21 September 1961, menyatakan :

"Bahwa tanah-tanah eigendom dan tanah-tanah altijd durende erfpacht tersebut berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi dari Undang-Undang Pokok Agraria 1960 berturut-turut menjadi tanah HGB dan tanah HGU, maka sekarang para penghadap bertindak sebagaimana tersebut di atas menerangkan, demikian bila akta itu didapat idzin dari yang berwajib yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Tahun 1954 No. 24, selanjutnya .... Dengan ini menjual kepada Para Penghadap ....."

"II. Pihak Pertama menerima apa yang dijual dengan ini dalam keadaan nyata (feitelijke toestand) ... ini dan mengenai keadaan itu, Pihak Kedua tidak mengajukan tuntutan apapun juga"

"V. Bilamana idzin tersebut tidak bisa didapat dari berwajib, maka jual beli ini menjadi batal."



10. Bahwa dari perumusan kalimat tersebut di atas, terbukti jual beli atas tanah-tanah eigendom dan tanah-tanah altijd durende erfpacht verponding tersebut harus mendapat izin dari yang berwajib, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 1954 tentang Penetapan Undang-undang Darurat tentang Pemindahan Hak Tanah-tanah dan Barang-barang Tetap Lainnya Yang Bertakluk kepada Hukum Eropah (Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1952) sebagai Undang-undang. Apabila tidak mendapatkan izin dari berwajib maka jual beli tersebut batal.

11. Berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 1954 khususnya dalam Pasal Tunggal disebutkan :

“Dalam menunggu peraturan yang lebih lanjut, maka buat sementara setiap serah pakai buat lebih dari setahun dan perbuatan yang berwujud pemindahan hak, mengenai tanah-tanah dan barang-barang tetap yang lainnya, yang bertakluk kepada hukum Eropa hanya dapat dilakukan setelah mendapat izin dari Menteri Kehakiman.”

12. Berdasarkan uraian tersebut di atas, sejak orang tua Penggugat (Johannes Maurmans) mengadakan jual beli (tanggal 21 September 1961), ternyata tidak pernah mendapatkan izin dari Menteri Kehakiman, maka demikian jual beli No. 254 berakibat batal demi hukum.

Oleh karenanya, gugatan Penggugat yang demikian menjadi obscur libel obyek gugatan, karenanya harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima menurut hukum (niet ontvankelijke verklaard).

### **Eksepsi Diskwalifikasi In Persoon.**

13. Bahwa salah satu syarat utama yang harus dipenuhi sebelum suatu perkara dapat diperiksa pokok perkaranya oleh Hakim adalah kenyataan apakah seseorang maupun beberapa Penggugat mempunyai kedudukan yang sah sebagai Penggugat dan apakah “ia” berhak melakukan gugatan dalam suatu perkara.

14. Bahwa Penggugat tidak berada dalam persona standi in judicio “tidak berada dalam kedudukan hukum”, tidak berwenang untuk menggugat Para Tergugat dalam perkara ini karena kepemilikan Penggugat hanya didasarkan pada Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 254 tanggal 12 September 1961, tanpa didukung dengan bukti hak kepemilikan atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan Surat Tanda Bukti Hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hal ini terbukti dengan jelas dan tegas di dalam :



- a. Posita Penggugat butir 2, Penggugat mendalilkan “semasa hidupnya orang tua Penggugat (alm. Johannes Maurmans) memiliki sebagian bidang tanah Altijd Durende Erfpacht Verponding Nomor 9 yang tercatat atas nama “SOEY GOAN KONGSIE” seluas 34.100 M2, yang terletak di Jalan Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang dimiliki oleh Almarhum Johannes Maurmans dan Salim bin Azis yang juga ahli warisnya memiliki sebagian dari bidang tanah tersebut, berdasarkan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 254, tertanggal 12 September 1961 (Bukti P-3).
- b. Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan maupun kartu erfpacht verponding No. 9 yang tercatat atas nama Johannes Maurmans dan Salim bin Azis.
- c. Bahwa di dalam penetapan Pengadilan Negeri Bogor No. 188/Pdt.P/1991/PN.Bgr. tanggal 15 Juli 1991 pada halaman 2 alinea pertama, dinyatakan :

“Bahwa selaku ahli waris yang syah juga meninggalkan harta warisan a.l.: sebidang tanah di Kelurahan Kapuk Jakarta Barat dan sebidang tanah di Kelurahan Duri Pulo, Roxy, Jakarta Pusat, serta lokasi lainnya yang masih belum diketahui”.

Dari perumusan kata-kata tersebut terbukti, harta warisan alm. Johannes Maurmans atas sebidang tanah di Kelurahan Kapuk, Jakarta Barat, tidak jelas lokasi, letak tanah, luas tanah dan batas-batasnya serta didasarkan atas alas hak apa ?

15. Bahwa berdasarkan kenyataan di atas, Tergugat II Intervensi mensommier Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan diri sebagai pemilik atas tanah erfpacht verponding No. 9 menurut hukum, apabila Penggugat tidak mampu menunjukkan bukti tersebut, maka terbukti bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan yang sah menurut hukum untuk menggugat Para Tergugat sebagaimana yang telah dilakukan pada saat ini.

**Eksepsi Obyek Gugatan Daluarsa.**

16. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya menyatakan sebagai ahli waris atas sebidang tanah altijd durende erfpacht verponding No. 9 yang tercatat atas nama “SOEY GOAN KONGSIE” seluas 34.100 m2 yang terletak di Jl. Kapuk Raya RT.05 RW.02, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 254 tanggal 12 September 1961.



17. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Ketentuan-ketentuan Konversi Pasal V, atas tanah dengan hak erfpacht harus dikonversi menjadi tanah hak guna bangunan dengan ketentuan selama-lamanya 20 tahun. Dalam Pasal V disebutkan dengan tegas bahwa : "Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat 1 yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun".

18. Bahwa selain itu, atas hak erfpacht tersebut haruslah dilakukan proses pengakuan hak oleh Kantor Pendaftaran Tanah dan diterbitkan buku tanah/sertifikat, sebagaimana diatur di dalam peraturan Menteri Agraria No. 13 Tahun 1967 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom dan lain-lainnya yang aktanya belum diganti.

Di dalam Pasal 2 dan Pasal 5 yang berbunyi :

*Pasal 2 :*

(1) Jika menurut pendapat KKPT (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah).

Mengenai hak eigendom yang dimohonkan konversi itu terdapat cukup keterangan otentik, yang membuktikan keadaan hak tersebut, demikian pula tanahnya dan yang empunya, maka pembuatan buku tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 7, dapat segera dilakukan oleh KKPT.

(2) Kepada yang berhak diberikan sertifikat.

*Pasal 5 :*

Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 sampai dengan 4 berlaku mutatis mengenai pelaksanaan konversi hak-hak opstal dan erfpacht yang belum diganti aktanya berdasarkan "ordonantie nood voor zienigen overschrijving en teboeks teling 1948 (Statsblad 1948 No. 54)".

19. Bahwa semenjak dikeluarkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak erfpacht yang merupakan hak barat tidak dikenal lagi karena telah dikonversi dengan hak guna bangunan atau hak guna usaha.

20. Bahwa dengan demikian terbukti kepemilikan Penggugat atas tanah erfpacht telah kadaluarsa karena sudah melewati jangka waktu 20 tahun.

Dengan demikian, sudah cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis Hakim untuk menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima menurut hukum (niet ontvankelijke verklaard).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 104/G/2010/PTUN.JKT, tanggal 25 November 2010 yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal :
  - a. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat I ;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12.482/Kapuk Muara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara pada tanggal 11 Maret 2010 atas nama PT. Hustani Cipta Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat II ;
3. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut :
  - a. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 010/HGB/BPN.31/2010 tanggal 29 Januari 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat I ;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12.482/Kapuk Muara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara pada tanggal 11 Maret 2010 atas nama PT. Hustani Cipta Jaya yang diterbitkan oleh Tergugat II ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp.2.908.000,- (Dua juta sembilan ratus delapan ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I,II dan Tergugat II Intervensi/Para Pembanding putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan No. 27/B/2011/PT.TUN.JKT. tanggal 25 April 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding Tergugat I dan II serta Tergugat II Intervensi/ Para Pembanding ;

Hal. 23 dari 32 hal. Put. No. 325 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 25 November 2010 Nomor : 104/G/2010/PTUN.JKT. yang dimohonkan banding dan dengan ;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I dan II serta Tergugat II Intervensi/Para Pemanding ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Mei 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Mei 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Mei 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 104/G/2010/PTUN.JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 30 Mei 2011 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat I,II dan Tergugat II Intervensi/Para Pemanding yang pada tanggal 1 Juni 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada tanggal 14 Juni 2011, 16 Juni 2011 dan 15 Juni 2011 ;

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/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Pemohon Kasasi melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan permohonan kasasi pada tanggal 29 Mei 2011 sejak diberitahukan isi putusan banding tanggal 29 Mei 2011, yang menerangkan bahwa permohonan kasasi tersebut diajukan sebelum lewat 14 hari dengan demikian akta permohonan kasasi maupun memori ini diajukan masih dalam

Hal. 24 dari 32 hal. Put. No. 325 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang sehingga patut diterima.

2. Bahwa, sebagaimana isi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 104/G/2010, tanggal 25 November 2010, Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukumnya dengan benar, dibuktikan dengan Majelis telah menguji dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi sekarang Para Termohon Kasasi, dengan cara memeriksa dan meneliti berkas perkara secara obyektif, cermat, dan teliti, dengan memeriksa semua keterangan saksi-saksi maupun memeriksa bukti-bukti para pihak dalam perkara a quo secara dalil berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dalam persidangan.

3. Bahwa, Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tidak profesional dalam memeriksa berkas perkara, Majelis Hakim Banding memeriksa perkara, Majelis Hakim banding memeriksa perkara hanya sebatas eksepsi angka (1) yang diajukan oleh Tergugat I dan Eksepsi angka (2) yang diajukan Tergugat II serta Eksepsi angka (5) yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, yang pada pokoknya eksepsi tersebut eksepsi mengenai tidak adanya kepentingan penggugat dalam mengajukan gugatan a quo padahal Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat Intervensi II masih mengajukan eksepsi yang lain, yaitu eksepsi angka (3) yang diajukan Tergugat II, eksepsi angka (4) yang diajukan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur, dan juga eksepsi (6) yang diajukan oleh gugatan telah lewat waktu.

Terhadap eksepsi tersebut oleh Majelis Hakim Banding tidak diperiksa dalam pertimbangan hukumnya.

Dengan demikian maka Majelis Hakim Banding dalam hal ini telah salah didalam menerapkan hukumnya.

4. Bahwa, tidak profesionalnya Majelis Hakim Banding dalam memeriksa berkas perkara a quo lebih dalam dilihat dari pada isi pertimbangan hukum pada halaman (15).

Majelis Hakim Banding tidak memeriksa secara menyeluruh berkas putusan terbukti Majelis Hakim Banding tidak memeriksa secara menyeluruh berkas putusan terbukti Majelis Hakim Banding tidak memeriksa Girik milik Tergugat II Intervensi (PT.Hustani Cipta Jaya), terdiri dari Girik:

C.3866, C.3887, C.3910, C.3992, C. 3955, C.5647, C.2183, C.3575, C.3861, C.3860, C.2104, C.2442, yang telah diperiksa di persidangan secara langsung dicek/diteliti pada Buku Tanah Letter C Kelurahan Kapuk yang

Hal. 25 dari 32 hal. Put. No. 325 K/TUN/2011

#### 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)



diperlihatkan oleh Saksi H.Arsul (Kepala Seksi Pemerintahan Kelurahan Kapuk) ternyata Nomor Girik tersebut tidak tercatat dalam Buku Letter C di Kelurahan Kapuk dan dari keterangan saksi Drs. Roni Jarpiko (Lurah kapuk Muara) menyatakan Buku Letter C dengan Nomor Girik diatas juga tidak terdapat pada Buku Letter C kelurahan Kapuk Muara dan didukung dengan bukti-bukti tertulis P-27, P-28, dan P-29.

5. Bahwa, sebaliknya, Majelis Hakim Banding hanya membahas surat bukti Pemohon Kasasi tentang akta Jual Beli Nomor 254 tanggal 21 September 1961 dan erfact verponding Nomor 9 tercatat atas nama "Soey Goan Kongsie" yang tercatat di Kantor Pertanahan belum dikonversi menjadi hak yang diakui sebagaimana Pasal 16 UUPA.

Pendapat Majelis Hakim Banding tersebut diatas membuktikan Majelis tidak profesional dan tebang pilih dalam memeriksa perkara a quo karena tidak memeriksa berkas perkara secara utuh dan menyeluruh.

Selain itu, Majelis Hakim Banding bertindak melampaui kewenangannya dalam hal ini menganalisa kasus yang hanya atas dasar kemauannya sendiri tidak berdasarkan fakta-fakta hukum.

Dengan demikian membuktikan pendapat Majelis hakim Banding tersebut diatas telah salah menerapkan hukumnya karena bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2004, tentang Kekuasaan Kehakiman dalam Pasal 32, yang berbunyi :

"Hakim harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum".

Karenanya berdasarkan Undang-Undang tersebut Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, harus dibatalkan.

6. Bahwa, selanjutnya dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 16 baris (-) ke 1, Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menyebutkan Bahwa dalam persidangan tingkat pertama dan setelah majelis Hakim Pengadilan tingkat Banding memeriksa secara seksama berkas perkara yang diajukan pemeriksaan banding ini, ternyata tidak ada bukti secara hukum mengenai adanya pelaksanaan jual beli dan ijin berkaitan dengan konversi sebagaimana tersebut diatas.

Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Banding tersebut adalah pertimbangan hukum yang menyesatkan.

Sudah sangat jelas Pemohon Kasasi menggugat atas sebidang tanah miliknya yang diserobot oleh Tergugat II Intervensi (PT.Hustani Cpita Jaya) yang ternyata hasil dipersidangan menggunakan Girik-Girik yang tidak



terdaftar di Buku Letter C Kantor Kelurahan Kapuk dan Kapuk Muara (diduga palsu).

Adapun landasan hukum Pemohon Kasasi menggugat Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat II Intervensi atas tanah miliknya yang diserobot tersebut berdasarkan akta Jual Beli Nomor 254 tanggal 21 September 1961 dan hak Erfpact verponding Nomor 9.

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".

"Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu".

"Persetujuan-persetujuan itu harus dilaksanakan dengan iktidat baik"

Selanjutnya didalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sah persetujuan antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatnya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Undang-Undang tersebut membuktikan bahwa akata Jual Beli Nomor 254 tanggal 21 September 1961 milik Pemohon Kasasi adalah sah dan dibenarkan oleh Undang-Undang karena telah ada pelaksanaan jual beli dengan cara si penjual Liong A Lioek, Liong Tjian Joe, dan Ng Tjoeng Khjan, sebagai pengurus persero dan sebagai demikian untuk dan atas nama perseroan firma "Soey Goan Kongsie" berkedudukan di Jakarta sebagai pertama menjual kepada Salim bin Azis dan Johannes Maurmans sebagai pihak kedua selaku pembeli.

Dengan adanya jual beli tersebut maka dokumen berupa surat tanah erfacht verponding Nomor 9 beralih kepada pembeli dan fakta hukumnya sampai saat ini oleh Pemohon Kasasi selaku ahli waris.

Dengan demikian tidak ada alasan bagi Majelis Hakim Banding untuk menilai dengan menyatakan:

"tidak ada bukti secara hukum mengenai adanya pelaksanaan jual beli".

Dan mengenai asal usul tanah erfacht verponding Nomor 9 yang tercatat di Kantor Pertanahan belum pernah dikonversi tidaklah menjadi batal perjanjian



jual beli yang telah dibuat oleh kedua belah pihak sebagaimana telah diatur oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320 dan Pasal 1338.

Pertimbangan Majelis Hakim Banding tersebut telah keliru sebagaimana disebutkan diatas, karenanya Hakim dalam hal ini telah salah didalam menerapkan hukum.

7. Bahwa, selanjutnya dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 16 baris (-) ke 2, disebutkan Majelis Hakim Banding Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa menurut data-data yang ada pada Penggugat atau Terbanding tidak menguasai lokasi tanah berkait dengan obyek yang disengketakan dan secara de facto Tergugat II Intervensi/Pembanding yang menguasai lokasi tanah tersebut. (Vide bukti – T II Intv 14 s/d T II Intv- 41b). Pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas membuktikan bahwa Majelis Hakim Banding tidak jujur, tidak adil, tidak profesional dan tidak berpengalaman dalam bidang hukum, Majelis Hakim Banding tidak mengerti, tidak memahami sengketa gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi terhadap:

1. Tergugat I/Pembanding I/Termohon I yang telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor: 010/HGB/BPN.31/2010, tanggal 29 Januari 2010, tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Hustani Cipta Jaya/Tergugat II Intervensi/Pembanding II Intervensi/Termohon Kasasi II Intervensi.
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 12.482 tertanggal 11 Maret 2010, atas nama Perseroan Terbatas PT.Hustani Cipta Jaya/Tergugat II Intervensi/Pembanding II Intervensi/Termohon Kasasi II Intervensi.

Gugatan tersebut mengenai pembatalan Surat Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas.

Ternyata di Persidangan terbukti secara fakta hukum Tergugat II Intervensi/PT. Hustani Cipta Jaya selaku Pemohon diterbitkannya Surat Keputusan dan Sertifikat hak guna Bangunan tersebut atas menggunakan Girik-Girik yang tidak terdaftar pada Buku Letter C Kelurahan kapuk Muara, ini membuktikan bahwa sesungguhnya diatas tanah erpfacht tidak dimungkinkan adanya tanah adat, termasuk juga tanah milik Pemohon Kasasi (Erpfacht verponding Nomor 9).

Selanjutnya telah dijelaskan dalam keputusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Tata Usaha Negara bahwa Pemohon Kasasi telah menguasai tanah tersebut secara terus menerus yang selanjutnya diserahkan oleh orang tua Pemohon Kasasi kepada dan dijaga oleh Haji



Mukri dan kawan-kawan, dan dilanjutkan oleh saksi Rojali Abas dan saksi Suwarno.

Terhadap tanah milik Pemohon Kasasi tersebut di era tahun 1970-an sebelum orang tua Pemohon Kasasi meninggal dunia tanah tersebut tidak pernah terjadi permasalahan hukum begitupun ketika tanah tersebut dijaga dan dirawat oleh Haji Mukri di tahun 1990-an sampai meninggalnya yang bersangkutan tidak juga terjadi permasalahan hukum atas tanah tersebut, bahkan tanah Pemohon Kasasi sebelumnya pernah dipasang plang oleh Haji Mukri yang selanjutnya pada tahun 2007 tanah tersebut juga dipasang plang oleh rojali Abas yang berbunyi :

"Tanah milik Johannes Maurmans Erfacht Verponding Nomor : 9 seluas 34.100 M2"

Akan tetapi plang tersebut dicabut oleh Satpam PT.Hustani Cipta Jaya, dan selanjutnya oleh saudara Irawan (karyawan PT.Hustani Cipta Jaya) Pemohon Kasasi diminta hadir di Kantor PT. Hustani Cipta Jaya, dengan menjanjikan tanah milik Pemohon Kasasi seluas 34.100 M2 akan dibayar, tetapi sampai gugatan ini diajukan tidak pernah dipenuhi janjinya.

Bahwa ternyata yang terjadi justru hal tersebut dijadikan alasan oleh PT.Hustani Cipta Jaya/Tergugat II Intervensi/Pembanding II Intervensi/ Termohon Kasasi II Intervensi mengulur waktu untuk menguasai fisik yang selanjutnya dilegalisasikan oleh Tergugat I/Pembanding I/Termohon Kasasi I dengan menerbitkan Surat Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Hustani Cipta Jaya/Tergugat II Intervensi/Pembanding II Intervensi/Termohon Kasasi II Intervensi padahal di dalam persidangan fakta hukum membuktikan Girik-Girik yang digunakan oleh PT. Hustani Cipta Jaya/Tergugat II Intervensi/Pembanding II Intervensi/Termohon Kasasi II Intervensi, tidak terdaftar dalam Buku Letter C Kelurahan Kapuk maupun Kelurahan Kapuk Muara, tempat lokasi tanah tersebut berada.

Dengan demikian pendapat Majelis Hakim Banding yang menyimpulkan Pemohon Kasasi tidak menguasai fisik adalah salah karenanya Majelis Hakim salah didalam menerapkan hukum.

8. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Banding pada Halaman 16 alinea pertama mempertimbangkan bahwa dari fakta-fakta hukum sebagaimana terurai diatas mengenai dalil Penggugat/Terbanding yang mendalilkan mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan tidak cukup bukti sehingga bantahan Tergugat I, II dan Tergugat II Intervensi/Para Pembanding yang dapat dibuktikan dengan demikian eksepsi tentang kepentingan mengajukan



gugatan yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Intervensi cukup beralasan dan berdasar hukum untuk diterima.

Bahwa, apa yang diuraikan oleh Majelis Hakim Banding didalam pertimbangan hukumnya tersebut diatas bukan merupakan fakta hukum.

Pertimbangan Majelis Hakim Banding tersebut cenderung merupakan pendapat pribadi bukan pendapat ahli hukum yang berdasarkan pada fakta-fakta hukum.

Dengan kewenangan dan kekuasaan yang dimilikinya Majelis Hakim Banding telah melampaui kewenangan (abuse of power) karena Majelis Hakim Banding tersebut tidak memeriksa berkas perkara a quo secara obyektif, utuh dan menyeluruh.

Karena itu terbukti Majelis Hakim banding telah salah menerapkan hukum sehingga keputusan yang dibuat cacat hukum yang merugikan Pemohon Kasasi.

Dari uraian tersebut diatas terbukti bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Banding Peradilan Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan ketentuan undang-undang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang diatur dalam:

Pasal 28 ayat (1) yang berbunyi "dikutip" :

"Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat."

Ditegaskan kembali didalam Pasal 32 yang berbunyi "dikutip" :

"Hakim harus memiliki integritas, dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum."

Ditegaskan kembali didalam Pasal 33 yang berbunyi "dikutip" :

"Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Hakim wajib menjaga kemandirian peradilan."

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

mengenai alasan-alasan ad. 4 s/d. ad. 8 :

Bahwa alasan-alasan ini dapat dibenarkan, karena Judex Factie telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membaca kontra memori kasasi, namun Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat meruntuhkan dalil-dalil dari Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : NYONYA YOELIA ERNA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 27/B/2011/PT.TUN.JKT. tanggal 25 April 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 104/G/2010/PTUN.JKT. tanggal 25 November 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, namun gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **NYONYA YOELIA ERNA** tersebut ;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 27/B/2011/PT.TUN.JKT, tanggal 25 April 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 104/G/2010/PTUN.JKT. tanggal 25 November 2010 ;

## MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Kamis, tanggal 22 Desember 2011 oleh Prof.Dr. Paulus Effendie Lotulung, SH. Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh

Hal. 31 dari 32 hal. Put. No. 325 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Supandi, SH.M.Hum. dan H. Yulius, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Handri Anik Effendi, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

Panitera-Pengganti :

Biaya – biaya :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-
  2. R e d a k s i.....Rp. 5.000,-
  3. Administrasi Kasasi.....Rp.489.000,-
- Jumlah .....Rp. 500.000,-

Hal. 32 dari 32 hal. Put. No. 325 K/TUN/2011

**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)



Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara

**(ASHADI, SH.)**  
Nip. 220000754.