



PUTUSAN

Nomor 206 K/TUN/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

Tuan LATIF KUSUMA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Ridwan Rais No. 20 Gambir, Jakarta Pusat, pekerjaan Wira Swasta, dalam hal ini mewakili PT. DJABESMEN Ltd., selaku Direktur Utama PT. Djabesmen Ltd., Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. ADI SETIAWAN, SH., MH.
2. ANI PURSIANI, SH., MH.
3. ELLY PUSPITA SARI, SH.
4. DANIEL SINAMBELA, SH.

Keempatnya kewarganegaraan Indonesia, Advokat/Penasehat Hukum/Konsultan Hukum pada "**VICTORY LAW FIRM**", yang beralamat di Jl Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A – II, No.14 Jakarta Barat 11520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 018.12/VLF.SK.PTUN/2012, tanggal 18 Desember 2012;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

melawan:

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI JAKARTA, yang berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru No.1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. ITO S WJAYA, SH., MH., Jabatan Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;
2. KANTI WILUJENG, SH., MSi., Jabatan Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan;
3. TATA SUBRATA, Jabatan Staf Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;
4. SUNARDI, SH., Jabatan Staf Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;
5. MUNISAH, Jabatan Staf Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;

Kelimitya memilih alamat pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, di Jalan Taman Jatibaru No.1,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1480/SK-31/VII/2011 tertanggal 20 Juli 2011;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa dalam hal ini mengajukan Gugatan Pembatalan atau dinyatakan tidak berlaku/ tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu :

SK. No.001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011, tentang Pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/GAMBIR atas nama PT. DJABESMEN, Ltd.;

I. OBJEK GUGATAN

Surat Keputusan No. 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011 tentang Surat Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 355/GAMBIR atas nama PT. Djabesmen Ltd.;

Surat Keputusan No. 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan pada Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

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

II. OBJEK GUGATAN BERSIFAT KONKRIT, INDIVIDUAL DAN FINAL

Keputusan Tergugat telah memenuhi unsure-unsur yang dimaksudkan pada Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut :



- **Penetapan Tertulis**

Bahwa keputusan Tergugat adalah suatu penetapan tertulis sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan No. 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir;

- **Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara**

Bahwa keputusan tersebut dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta;

- **Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara**

Bahwa keputusan Tergugat berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yaitu tindakan dalam rangka melaksanakan fungsi suatu kegiatan yang bersifat eksekutif, sebagaimana dimaksudkan dalam penjelasan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan urusan pemerintahan ialah kegiatan yang bersifat eksekutif”;

- **Konkret**

Bahwa keputusan Tergugat bersifat konkret, artinya berwujud tertentu atau dapat ditentukan yang dalam hal ini membatalkan sertifikat Penggugat;

- **Individual**

Bahwa keputusan Tergugat bersifat individual, artinya tidak ditujukan untuk umum melainkan kepada orang-orang atau Badan Hukum tertentu yang dalam hal ini adalah Penggugat;

- **Final**

Bahwa keputusan Tergugat bersifat final, artinya tidak membutuhkan lagi persetujuan dari instansi di atasnya;

III. PENERBITAN OBJEK GUGATAN MENIMBULKAN AKIBAT HUKUM

Bahwa keputusan Tergugat menimbulkan akibat hukum yaitu dalam hal ini telah merugikan Penggugat karena Penggugat telah kehilangan alas hak atas tanahnya yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais No.20, Kel. Gambir, Kec. Gambir, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :

- sebelah Utara : Gedung Alia.
- sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih.
- sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU 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 berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

IV. TENGGANG WAKTU

1. Bahwa gugatan ini diajukan pada tanggal 17 Juni 2011 terhadap Keputusan Tergugat tanggal 12 Januari 2011 yaitu SK. No. 001/HGB/BNP.31-Btl/2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd;
2. Bahwa pada tanggal 07 Maret 2011 Penggugat telah memasukkan gugatan terhadap SK Tergugat tersebut dan Ketua PTUN Jakarta telah melakukan Dismissal Proses, dan Tergugat telah memasukkan Perlawanan pada tanggal 04 April 2011, dimana perlawanan tersebut telah ada putusan yang dibacakan oleh Majelis Hakim PTUN Jakarta pada tanggal 08 Juni 2011;
3. Bahwa berdasarkan SEMA Mahkamah Agung RI No.2 Tahun 1991 pada romawi II ayat 1 a dan 1 b tentang Proses Dismissal yang tuliskan :
 - Ketua Pengadilan berwenang memanggil dan mendengar keterangan para pihak sebelum menentukan penetapan Dismissal apabila dipandang perlu;
 - Tenggang waktu yang ditentukan menurut Pasal 55 sejak tanggal diterimanya keputusan Tata Usaha Negara oleh Penggugat, atau sejak diumumkannya keputusan tersebut, dengan ketentuan bahwa tenggang waktu itu ditunda (schors) selama peradilan masih berjalan menurut pasal 62 jo. Pasal 63;
4. Bahwa berdasarkan SEMA Mahkamah Agung RI No.2 Tahun 1991 Romawi V ayat (1) dan (2) tentang tenggang waktu yang tuliskan :
 - Penghitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 terhenti/ditunda (gschors) pada waktu gugatan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang;

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

- Sehubungan dengan Pasal 62 ayat (6) dan pasal 63 ayat (4) maka gugatan baru hanya dapat diajukan dalam sisa tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada butir 1;
- 5. Bahwa berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 pasal 55 yang tertuliskan:
 - "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";Bahwa berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 pasal 62 ayat 6 yang tertuliskan:
 - "Terhadap putusan mengenai perlawanan itu tidak dapat digunakan upaya hukum";Bahwa berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 pasal 63 ayat 4 yang tertuliskan:
 - "Terhadap putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dapat digunakan upaya hukum, tetapi dapat diajukan gugatan baru";
- 6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas gugatan Penggugat dimasukkan pertama kali adalah tanggal 07 Maret 2011 dan SK Tergugat adalah tanggal 12 Januari 2011 maka gugatan Penggugat adalah masih dalam batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang dan menurut Surat Edaran MARI No. 2 Tahun 1991 maka sejak dimasukkannya gugatan Penggugat perhitungan tenggang waktu adalah ditunda sementara, dan mengingat putusan perlawanan Penggugat dibacakan pada tanggal 08 Juni 2011 sedangkan gugatan ini dimasukkan pada tanggal 17 Juni 2011, maka telah terpenuhi tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Pasal 55 dan SEMA MARI No. 2 Tahun 1991, sehingga gugatan ini telah sah;

V. DASAR-DASAR DIAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa dengan adanya Putusan No.118/PLW/2011/PTUN-JKT tanggal 3 November 2011, perkara antara PT. Djabesmen Ltd. (Pelawan) melawan Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. DKI Jakarta (Terlawan I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (Terlawan II), yang pada pertimbangannya menyatakan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbang, bahwa Penetapan Dismissal Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.118/G/2011/PTUN-JKT ditetapkan dan diucapkan pada 18 Juni 2011, sedangkan pengajuan gugatan perlawanan didaftarkan oleh Pelawan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 1 Agustus 2011, sehingga pengajuan gugatan perlawanan masih dalam tenggang waktu 14 hari sebagaimana diatur Pasal 62 ayat (3) huruf a UU RI No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian secara formal pengajuan gugatan perlawanan Pelawan dapat diterima (hal. 42 dan 43);
- Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan keberatan Pelawan pada pokoknya adalah sebagai berikut:
 - * Bahwa terhadap penerbitan objek sengketa, yakni Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/Kelurahan Gambir telah ada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No: 338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST., tanggal 30 Desember 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, yang antara lain memutuskan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat (Pelawan *in litis*);
 - * Bahwa berdasarkan Putusan *a quo*, maka terhadap permasalahan yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, Tergugat (Terlawan *in litis*) tidak dibenarkan melakukan suatu tindakan hukum berupa peralihan sertifikat objek sengketa (hal. 43);
- Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah SURAT KEPUTUSAN NOMOR 001/HGB/BPN.31-Btl/2011, tanggal 12 Januari 2011 tentang pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd., terletak di Jln. Moh. Ichwan Ridwan Rais No. 20, Kel. Gambir, Kec. Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat Prov. DKI Jakarta (bukti P-2= T.I-1), yang untuk selanjutnya disebut objek sengketa *in litis* (hal. 44);
- Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 355/Kel Gambir, tanggal 8 Januari 2007, Surat Ukur No. 00001/2006 tanggal 20 Januari 2006, luas 1.694 m² atas nama

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

PT. Djabetesmen Ltd. masa berlakunya hingga 7 Januari 2037 (hal. 44);

- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1= T-I-3 berupa Putusan Nomor 338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST tanggal 30 Desember 2010, yang antara lain amarnya menyatakan kepemilikan Pelawan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 355/Kel. Gambir telah berkekuatan hukum tetap sesuai salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 24 Agustus 2011 (hal. 44);
- Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *a quo*, maka terhadap tanah Sertifikat objek sengketa *in litis* tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan haknya oleh Terlawan II, karena tanah Sertifikat *a quo* menjadi objek sengketa dalam perkara *in litis*, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut: "Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi, yakni tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan" (hal. 44);
- Menimbang, bahwa adapun objek sengketa *in litis* secara kumulatif telah memenuhi semua unsur Keputusan Tata Usaha Negara dan telah berakibat hukum bagi Pelawan karena akibat pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/Kel. Gambir telah merugikan kepentingan hukum Pelawan, yakni Pelawan kehilangan hak atas tanahnya yang terletak di Jl.Moh. Ichwan Ridwan Rais No. 20, Kel. Gambir, Kec. Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 UU RI Nomor 51 Tahun 2009, dengan demikian dapat dijadikan sebagai objek sengketa dalam perkara ini (hal. 45);
- Menimbang, bahwa Pasal 62 ayat (1) huruf a UU RI No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan kewenangan Ketua Pengadilan memutuskan suatu gugatan tidak diterima dalam hal pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak



termasuk dalam wewenang pengadilan adalah tidak relevan lagi, karena objek sengketa in litis yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pelawan telah dinyatakan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan objek sengketa *in litis* (hal.45);

- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan *a quo*, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa keabsahan penerbitan objek sengketa berupa pembatalan Sertifikat Hak Guna bangunan No. 355/Gambir merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 UU RI No.51 Tahun 2009, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan objek sengketa in litis lebih lanjut dengan Acara Biasa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 62 ayat (5) UU RI No. 5 Tahun 1986 (hal. 45 dan 46);
- Menimbang, bahwa karena Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan berwenang mengadili objek sengketa *in litis*, maka pengajuan gugatan Perlawanan Pelawan dapat dikabulkan dan Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang benar (hal. 46);
- Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan dalam gugatan Perlawanan *in litis* dibenarkan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (5) UU RI No.5 Tahun 1986, Penetapan Dismissal Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 118/G/2011/PTUN-JKT, tanggal 18 Juli 2011 harus dinyatakan gugur demi hukum (hal. 46);
- Memperhatikan ketentuan Pasal 1 angka 9, Pasal 62 ayat (5), serta Pasal- pasal lainnya dalam UU RI No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU RI No. 9 Tahun 2004 dan UU RI No. 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang- undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini (hal. 46);

MEMUTUSKAN:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang benar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penetapan Dismissal Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.118/G/2011/PTUN-JKT, tanggal 18 Juli 2011 gugur demi hukum;
4. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp. 394.000,00,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah), (hal. 46 dan 47);

Dan oleh karenanya gugatan ini dilanjutkan ke tahap pemeriksaan;

2. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais No.20, Kel.Gambir, Kec. Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas :
 - sebelah Utara : Gedung Alia.
 - sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais.
 - sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih.
 - sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor.

Sesuai dengan Sertifikat HGB No.355/Gambir atas nama PT. DjabesmenLtd., dan Putusan Nomor 338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST tanggal 30 Desember 2010;

3. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2011 Tergugat mengeluarkan SK. No. 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tentang surat Keputusan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd., dimana dalam SK. tersebut Tergugat menuliskan alasan-alasan pembatalan sertifikat HGB No.355/Gambir milik PT. Djabesmen Ltd.;
4. Bahwa alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat dalam mengeluarkan obyek gugatan tersebut adalah telah melanggar Azas – Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, serta Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku. Adapun Peraturan dan Perundang-undangan yang dimaksud adalah ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : “(2) a Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku, (2) b Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut”, Peraturan Kepala BPN RI

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

No. 3 Tahun 2011, Pasal 66 ayat (2), huruf b yang menyatakan :
“Alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud ayat (1), adalah:

- a) Surat yang akan dibatalkan sedang dalam status blokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*Conservatoir Beslag*);
- b) Tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang merupakan objek perkara dipengadilan;
- c) Pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak sosial/ konflik massal “;

5. Bahwa dalam konsideran membaca, Tergugat menuliskan Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dengan No. 2086/14-31.71-600/2010 tertanggal 28 oktober 2010 dan surat dari Sdr. Dindin S.Maolani, SH selaku kuasa hukum PT. Permorin tertanggal 23-09-2010 No.057/D.Adv/Um/IX/2010 dimana dalam hal ini juga ditegaskan kembali oleh Tergugat dalam konsideran menimbang;
6. Bahwa pada kenyataannya Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Pusat sewaktu mengeluarkan surat kepada Tergugat dalam keadaan digugat oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
7. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Pusat mengeluarkan surat No.2086/14-31.71-600/2010 adalah pada tanggal 28 oktober 2010, sedangkan Penggugat sejak tanggal 20 Juli 2010 telah memasukkan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor Perkara: 338/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst dimana gugatan Penggugat tersebut adalah perihal tanah yang terletak di Jalan Moch IchwanRidwan Rais No.20, Kel Gambir, Kec Gambir, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :
 - sebelah Utara : Gedung Alia.
 - sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais.
 - sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih.
 - sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor.
8. Bahwa dalam hal gugatan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tidak pernah hadir, memberikan alasan hukum ataupun melakukan upaya hukum terkait dengan gugatan

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)



Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. Perkara 338/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst tersebut;

9. Bahwa patut digaris bawahi, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah menerima relaas panggilan yang dilayangkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan panggilan tersebut adalah sah dan sesuai dengan hukum, dimana dalam hal ini juga relaas panggilan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah sebelum Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Pusat mengeluarkan surat No. 2086/14-31.71-600/2010 kepada Tergugat;
10. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2010 Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutuskan perkara No. 338/PDT.G/2010/PN. JKT.PST dengan isi putusan :
 - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - Menyatakan Tergugat VII s/d Tergugat XVI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
 - Menyatakan secara hukum Penggugat telah melaksanakan prosedur permohonan sertifikat tanah sesuai dengan hukum yang berlaku;
 - Menyatakan secara hukum tanah yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais No. 20 Kel. Gambir, Kec. Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas :
 - * Sebelah Utara : Gedung Alia.
 - * Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais.
 - * Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih.
 - * Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor.Merupakan tanah yang berasal dari tanah Negara dan merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara;
 - Menyatakan secara hukum penguasaan Penggugat atas tanah yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais No. 20, Kel. Gambir, Kec. Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas :
 - * Sebelah Utara : Gedung Alia.
 - * Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- * Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih.
 - * Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor.
- adalah telah sesuai dengan hukum;
- Menyatakan secara hukum tanah yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais No. 20, Kel. Gambir, Kec. Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas :
 - * Sebelah Utara : Gedung Alia.
 - * Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais.
 - * Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih.
 - * Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor.adalah milik Penggugat;
 - Menyatakan secara hukum sertifikat No. 335/Gambir milik Penggugat adalah syah sebagai alas hak tanah yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais No. 20, Kel. Gambir, Kec. Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas :
 - * Sebelah Utara : Gedung Alia.
 - * Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais.
 - * Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih.
 - * Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor.
 - Memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
11. Bahwa perihal putusan No. 338/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 30 Desember 2010 tersebut tidak pernah dipertimbangkan oleh Tergugat dalam Surat Keputusannya dan ataupun terkait dengan gugatan Penggugat tidak pernah disinggung oleh Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Pusat dalam suratnya kepada Tergugat;
12. Bahwa perihal putusan No. 338/PDT.G/2010/ PN.JKT.PST tertanggal 30 Desember 2010 telah diberitahukan kepada seluruh pihak pada tanggal 11 Januari 2011, 02 Februari 2011 dan 08 Maret 2011 sampai saat ini tidak ada satupun dari para pihak tersebut yang mengajukan upaya hukum apapun;
13. Bahwa kemudian pada tanggal 24 Agustus 2011 turunan putusan No. 338/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tersebut disampaikan kepada Penggugat, dengan demikian sangatlah jelas putusan tersebut telah

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

berkekuatan hukum tetap, karena tidak adanya satupun pihak yang melakukan upaya hukum;

14. Bahwa selain putusan 338/PDT.G/2010/PN.JKT.PST, perihal tanah yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais No. 20, Kel. Gambir, Kec. Gambir, Jakarta Pusat sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir dengan batas-batas :

- * Sebelah Utara : Gedung Alia.
- * Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais.
- * Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih.
- * Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor.

Saat ini masih ada sengketa yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register No. 85/PDT.G/2011/PN.JKT.PST antara Penggugat dengan:

- * PT Permorin sebagai Tergugat I;
- * Badan Pertanahan Nasional *cq* Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta *cq* Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sebagai Turut Tergugat I;
- * Pemerintah RI *cq* Gubernur DKI Jakarta *cq* Walikota Jakarta Pusat sebagai Turut Tergugat II;

Dimana gugatan tersebut didaftarkan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 01 Maret 2011;

15. Bahwa sesuai dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Adm. Jakarta Pusat kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dengan No.2086/14-31.71-600/X/2010, tertanggal 28 Oktober 2010, pada bagian kenyataan Penguasaan dan atau penggunaan tanah hal. 5 dinyatakan : "Bahwa berdasarkan Berita Acara Penelitian tanggal 26 Oktober 2010 No.BAP/2070/X/2010/SKP, secara fisik tanah Hak Guna Bangunan No.355/Gambir, luas 1.694 M2 Surat Ukur tanggal 20 Januari 2006 No. 00001/2006, terletak di Jln. Moh. Ichwan Ridwan Rais No. 20, Kel. Gambir, Kec. Gambir, Kota Adm Jakarta Pusat, atas nama Perseroan Terbatas PT. Djabesmen Ltd, berkedudukan di Jakarta, sebagian besar merupakan tanah kosong yang digunakan sebagai tempat parkir kendaraan (mobil) dan taman dalam pengelolaan PT. Djabesmen Ltd sebagian lagi terdapat bangunan permanent yang digunakan untuk gudang dalam penguasaan PT. Djabesmen Ltd." , dan pada bagian rekomendasi hal.

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

7 dinyatakan : “Perlu kami informasikan, bahwa saat ini terdapat gugatan perbuatan melawan hukum, terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Juli 2010 No. 338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST.....dst.”, bahwa terkait adanya informasi seperti pada bagian Rekomendasi tersebut adalah bentuk dari adanya pengakuan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Adm. Jakarta Pusat perihal adanya kesalahan pada Kantor Pertanahan Kota Adm. Jakarta Pusat dalam kebijakannya pada saat memberi surat rekomendasi kepada Tergugat untuk membatalkan Sertifikat HGB No. 355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd tersebut yang mengakibatkan diterbitkannya Surat Keputusan yang kini menjadi objek Gugatan/Objek sengketa dalam perkara ini;

16. Bahwa terdapat juga Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat kepada kuasa Hukum PT. Djabesmen Ltd. dengan No. 2008/7-31.71-300/XI/2011, tertanggal 25 November 2011, yang pada intinya memberi informasi pada point 1 dan 3, bahwa “sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, terhadap HGB No. 355/Gambir atas nama Perseroan Terbatas PT. Djabesmen Ltd., dan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. DKI Jakarta No.: 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tanggal 12 Januari 2011 tentang pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 355/Gambir atas nama Perseroan Terbatas PT. Djabesmen Ltd., berkedudukan di Jakarta, yang terletak di Jl. Moch. Ichwan Ridwan Rais No. 20, Kel. Gambir, Kec. Gambir Jakarta Pusat tersebut, saat ini belum dapat ditindaklanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Adm. Jakarta Pusat, sehubungan adanya perkara-perkara di Pengadilan”, hal ini juga menunjukkan pada kenyataannya Kepala Kantor Pertanahan Kota Adm. Jakarta Pusat mengakui tindakannya dalam mengeluarkan rekomendasi untuk pembatalan Sertifikat HGB No. 355/Gambir atas nama PT. DjabesmenLtd., adalah salah;
17. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 10 tahun 2006 Pasal 3 butir T tertuliskan : “Pembatalan dan Penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

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)



18. Bahwa berdasarkan Peraturan Presiden No. 10 tahun 2006 Pasal 23 butir d dan butir f tertuliskan : “Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 22, Deputi bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan menyelenggarakan fungsi :
- d. Penanganan perkara pertanahan;
 - e. Pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan yang berkaitan dengan pertanahan”;
19. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 55 ayat 3 yang tertuliskan : “Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan Putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan, dari menteri atau pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud Pasal 52 ayat (1)”;
20. Bahwa berdasarkan ketentuan pelaksanaan peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 125 ayat (1) tertuliskan : “Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan hakim/ ketua pengadilan oleh kepala kantor pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi, dari panitera pengadilan negeri yang bersangkutan;
- salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi;
 - sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
 - identitas pemohon”;
21. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat 1 butir e yang tertuliskan :
- “Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan”;



22. Bahwa tentang tidak bolehnya sebuah obyek hukum dikeluarkan pada saat belum ada kepastian hukum adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dengan No. 103 K/TUN/1998, dimana salah satu amar putusannya menyebutkan bahwa “mempertahankan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 14 Februari 1996 No. 019/G.TUN/1996/P.TUN.JKT tentang penundaan Surat Keputusan Tergugat No. 293/HP/DA/1984 *aquo* sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap”. Selain Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 103 K/TUN/1998, hal tersebut juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 318 K/TUN/2000, dimana Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa “Tergugat mengetahui Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang membatalkan sertifikat-sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II sedang disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 072/G.TUN/1998/PTUN.JKT. Jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 26/B.TUN/1999/PT.TUN.JKT dan masih pemeriksaan kasasi”, dan pada pertimbangan lain menyatakan bahwa dalam perkara tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara menerbitkan Penetapan Penangguhan Pelaksanaan objek sengketa. Berdasarkan Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, sehingga Tergugat tidak boleh melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sengketa. Namun dalam kasus ini Tergugat menerbitkan SHM No. 669/Dukuh Pakis atas nama Drs. Suladi Abdus Shomad, sehingga hal ini menyalahi ketentuan hukum. Maka berdasarkan Pasal 51 ayat (2c), Tergugat tidak seharusnya menerbitkan SHM tersebut, serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 810 K/Pdt/1987 tertanggal 12 November 1987;
23. Bahwa tindakan Tergugat dalam membatalkan sebuah sertifikat walaupun masih ada sengketa di Pengadilan dan pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat mengetahui perihal tersebut adalah melanggar Yurisprudensi MARI No. 810 K/Pdt/1987 tertanggal 12 November 1987;
24. Bahwa patut diingat berdasarkan Azas Erga Omnes yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara adalah bersifat hukum publik yang artinya berlaku terhadap siapa saja bukan hanya pihak-pihak yang terkait, dimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini terkait dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 810 K/Pdt/1987, yurisprudensi MARI No. 103 K/TUN/1998 dan Yurisprudensi MARI No. 318 K/TUN/2000, maka jelas tentang pelaksanaan sebuah putusan PTUN adalah harus menunggu sebuah obyek perkara memiliki kekuatan hukum tetap, maka secara hukum jelas keputusan Tergugat No. SK : 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 adalah telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik;

25. Bahwa dengan tidak adanya pembicaraan kepada pihak Penggugat dan Tergugat melakukan penerbitan Surat Keputusan secara sepihak walaupun mengetahui adanya perkara No. 338/PDT.G/2010/PN.JKT.PST yang masih disidangkan, maka hal tersebut adalah melanggar UUD 1945 Pasal 28 d ayat 1 yang tertuliskan :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”;

26. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan No. 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd. telah menyebabkan adanya ketidak pastian hukum dan melanggar :

- UUD 1945 Pasal 28 d ayat 1;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 810 K/Pdt/1987;
- Yurisprudensi MARI No. 103 K/TUN/1998;
- Yurisprudensi MARI No. 318 K/TUN/2000;
- Peraturan Presiden No. 10 tahun 2006 Pasal 23 butir d dan butir f;
- Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 Pasal 3 butir T;
- Pasal 45 ayat (1) butir e PP No. 24 Tahun 1997;
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 125 ayat (1);
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 55 ayat (3);
- Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011, Pasal 66 ayat (2) huruf b;

27. Bahwa Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik diatur di dalam Penjelasan Pasal 53 Ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986



tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi. Yang dimaksud dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah meliputi asas :

- Kepastian Hukum;
- Tertib Penyelenggaraan Negara;
- Keterbukaan;
- Proporsionalitas;
- Profesionalitas; dan
- Akuntabilitas;

Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme”;

28. Bahwa mengenai Kepastian Hukum, Tertib Penyelenggaraan Negara, Keterbukaan, Proporsionalitas, Profesionalitas dan Akuntabilitas telah dijelaskan di dalam penjelasan Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, yaitu :

- Asas kepastian hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan Perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara;

Adapun yang dimaksud dari pengertian ini adalah bahwa Tergugat di dalam segala tindakannya seharusnya bertindak berdasarkan hukum, dengan dikeluarkannya Surat Keputusan No. 001/HGB/BPN.31-Bt/2011 tertanggal 12 Januari 2011 walaupun Tergugat mengetahui adanya perkara dengan No. 338/PDT.G/2010/PN.JKT.PST akan tetapi tidak menunggu perkara tersebut berkekuatan hukum tetap, apalagi dalam hal ini Tergugat tidak mau hadir dalam persidangan walaupun telah dipanggil secara patut, dimana dalam hal ini jelas menyebabkan tidak adanya kepastian hukum, apalagi dalam hal ini Tergugat dalam konsideran mengingat telah memasukkan Undang-undang yang tidak ada kaitannya dengan permasalahan ini;

- Asas Tertib Penyelenggaraan Negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keselarasan dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara Negara;



Adapun yang dimaksud dari pengertian ini adalah bahwa Tergugat seharusnya dalam mengeluarkan sebuah keputusan harus selaras dengan hukum dan tidak menabrak ataupun meniadakan sebuah perkara, apalagi dalam hal ini Tergugat mengetahui perihal gugatan tersebut;

- Asas Keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara;

Adapun yang dimaksud dari pengertian ini adalah bahwa Tergugat sebagai instansi yang berwenang dalam menerbitkan ataupun membatalkan sebuah sertifikat seharusnya mengundang Penggugat dalam rapat yang diadakannya perihal pembatalan sertifikat milik Penggugat;

- Asas Proporsionalitas adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara;

Adapun yang dimaksud dari pengertian ini adalah bahwa Tergugat sebagai pihak eksekutif yang menangani pendaftaran hak tanah perseorangan ataupun badan, seharusnya mengutamakan juga kewajibannya untuk tunduk dan taat pada badan yudikatif yang sedang menangani sebuah perkara, dimana dalam hal ini Tergugat yang merupakan satu Badan dengan Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat yang pada saat mengeluarkan surat kepada Tergugat perihal sertifikat Penggugat dalam keadaan digugat akan tetapi tetap tidak mau tunduk pada badan Yudikatif dan mengeluarkan saja surat yang kemudian surat tersebut menjadi pertimbangan obyek sengketa;

- Asas Profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Adapun yang dimaksud dari pengertian ini adalah bahwa Tergugat di dalam segala tindakannya harus berlandaskan peraturan hukum, petunjuk hukum dan atau pegangan hukum yang berlaku, namun pada kenyataannya Tergugat yang



merupakan satu badan dengan Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tidak taat pada panggilan Persidangan sehingga dalam hal ini telah menabrak Yurisprudensi MARI dan Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden maupun UUD;

- Asas Akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Adapun yang dimaksud dari pengertian ini adalah bahwa Penyelenggara Negara, dalam hal ini tentu Tergugat harus dapat mempertanggungjawabkan segala tindakannya kepada masyarakat yang dilayaninya, maka dari pada itu Tergugat harus dapat mempertanggungjawabkan tindakannya terhadap Penggugat, sebab akibat tindakan Tergugat yang telah mengeluarkan surat keputusan yang saat ini menjadi objek gugatan, Penggugat mengalami kerugian berupa haknya untuk menikmati sejumlah dana yang telah dikeluarkannya untuk pelepasan hak sampai dengan saat ini;

Bahwa dari uraian di atas ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah mengandung cacat hukum, sebab :

- Telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (a) UU No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : “Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku”;
- Bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat 2 huruf (b) UU No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU 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 berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal



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

- d. Telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b yang menyatakan : “huruf a : Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku, huruf b: Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut“;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal/tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa :
Surat Keputusan No. 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tergugat berupa :
Surat Keputusan No. 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd.;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

1. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA/LEWAT WAKTU
 - a. Bahwa didalam gugatannya pada halaman 3 Penggugat menyatakan “Penggugat mengajukan gugatan *aquo* pada tanggal 17 Juni 2011”;
 - b. Bahwa berdasarkan Undang-Undang RI No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 55 menyatakan:
“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;
 - c. Bahwa berdasarkan Undang Undang tersebut di atas, Penggugat dalam mengajukan gugatan No. 118/G/2011/PTU-JKT telah lewat tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak mengetahui obyek



gugatan tersebut, karena berdasarkan fakta yang ada bahwa perkara No. 041/G/2011/PTUN-JKT dengan obyek gugatan yang sama dengan perkara No. 118/G/2011/PTUN-JKT yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. SK.001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama Pt. Djabesmen Ltd., terletak di Jalan Moch. Ichwan Rais No.20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta yang didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 7 Maret 2011, sehingga dalam perkara No. 118/G/2011/PTUN-JKT ini Penggugat telah mengetahui obyek gugatan lebih 90 (Sembilan puluh) hari atau tepatnya 103 (seratus tiga) hari sejak Penggugat mengetahui obyek gugatan, maka gugatan No. 118/G/2011/PTUN-JKT sudah daluwarsa atau telah melewati jangka waktu yang ditentukan undang undang. Karena dalam negajukan gugatan baru Penggugat tetap terikat tenggang waktu mengajukan gugatan, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa Penggugat merasa keberatan terhadap penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. SK.001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd., terletak di Jalan Moch. Ichwan Rais No.20, Kelurahan Gambir Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta dimana Tergugat didalam menerbitkan Surat Keputusan *quo* adalah untuk melaksanakan Putusan Pengadilan yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 16/G/2007/PTUN.JKT tanggal 10-07-2007 *Jo*. Nomor: 163/B/2007/PT.TUN.JKT., tanggal 28-01-2008 *Jo*. Nomor: 149/ K/TUN/2008 tanggal 08-08-2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang RI No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 2 huruf (e) menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:

- a) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
 - b) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
 - c) Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
 - d) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
 - e) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - f) Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
 - g) Keputusan KPU baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum;
- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. SK.001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama Pt. Djabesmen Ltd., terletak di Jalan Moch. Ichwan Rais No.20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara tapi keputusan tersebut bukan merupakan obyek Pengadilan Tata Usaha Negara karena diterbitkan untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf (e) Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara. Seharusnya pihak Penggugat bisa membedakan mana Keputusan Tata Usaha Negara dan mana obyek Pengadilan Tata Usaha Negara, karena tidak semua Keputusan Tata Usaha Negara bias menjadi obyek Pengadilan Tata Usaha Negara;

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

- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 118/G/2011/PTUN-JKT tanggal 29 Maret 2012 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor: SK.001/HGB/BPN.31-BTL-2011 tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir atas nama PT.Djabesmen Ltd., terletak di jalan Moh. Ichwan Rais Nomor: 20 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor: SK. 001/HGB/BPN.31-BTL-2011 tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir atas nama PT.Djabesmen Ltd., terletak di jalan Moh.Ichwan Rais Nomor: 20 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Admintrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 574.000,- (Lima ratus ribu tujuh puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Tergugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan dengan Putusan Nomor 139/B/2012/PT.TUN.JKT. tanggal 2 November 2012 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 118/G/2011/PTUN.JKT tanggal 29 Maret 2012, yang dimohonkan banding, dan dengan:



MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat/Pembanding yang menyatakan objek sengketa yang sama telah pernah dan diputus dalam gugatan register Nomor: 41/G/2011/PTUN.JKT jo. Putusan Gugatan Perlawanan Nomor: 41/Pw/2011/PTUN.JKT;
- Objek sengketa in litis merupakan pelaksanaan dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK SENGKETA:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 14 Desember 2012 kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 018.12/VLF.SK.PTUN/2012, tanggal 18 Desember 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Desember 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 118/G/2011/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 03 Januari 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 04 Januari 2013 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 Februari 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;



ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta serta mengadili sendiri, karena Pemohon Kasasi berpendapat bahwa *judex facti* Pengadilan Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan oleh karena itu Pemohon Kasasi sangat keberatan atas Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding baik pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya sebagaimana tersebut diatas dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - A. Bahwa *judex facti* Pengadilan Tingkat Banding tidak melihat duduknya perkara secara proporsional dan tidak mengkaji perkara selayaknya dan seharusnya, dimana *judex facti* Pengadilan Tingkat banding berpatokan/berpedoman hanya kepada putusan-putusan terdahulu/silam yang jelas-jelas sudah berubah dalam posisi dan keadaan hukumnya; dalam hal ini Kami meminta kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berharap untuk mereview dan/atau kembali mempelajari perkara ini sesuai dengan hukum;
 - B. Bahwa putusan dismissal yang telah dijadikan pertimbangan oleh *judex facti* Pengadilan Tingkat Banding adalah Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sesuai dengan putusan Dismisal No. 118/G/2011/PTUN.JKT dan putusan Dismisal No. 41/G/2011/PTUN.JKT; seperti diketahui bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 telah terjadi 2 (dua) kali perubahan yaitu pada tahun 2004 menjadi Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tahun 2009 menjadi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan dalam 2 (dua) kali perubahan tersebut, Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *a quo* tidak mengalami perubahan dan ataupun diganti;
 - C. Bahwa mengingat pada tahun 1998 dimana pernah ada perkara yang sama dan pada tahun tersebut telah keluar putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 103 K/TUN/1998 dan putusan Mahkamah Agung RI Nomor:



318 K/TUN/2000 yang pada prinsipnya sebuah Surat Keputusan Pembatalan tidak dapat dijalankan sampai dengan adanya kejelasan tentang status objek tanah;

D. Bahwa pada kenyataannya Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tentang Surat Keputusan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir, dimana pada saat proses pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan *a quo*, Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sedang dalam keadaan digugat secara perdata sesuai dengan bukti P-4 dalam perkara Nomor: 118/G/2011/PTUN-JKT, dan selain dalam keadaan digugat Kantor Pertanahan Jakarta Pusat telah diberitahukan secara resmi untuk tidak melakukan tindakan apapun supaya permasalahan terkait kepemilikan tanah yang terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor. 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, seluas $\pm 3000 \text{ m}^2$ (tiga ribu meter persegi) sebagaimana bukti P-6 dalam perkara Nomor: 118/G/2011/PTUN-JKT;

E. Bahwa :

1. vide Pasal 53 ayat (2a dan 2b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana menyebutkan: “(2a) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, (2b) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut”;
2. vide Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011, Pasal 66 ayat (2) huruf b, menyebutkan: “Alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud ayat (1) :
 - a. surat yang akan dibatalkan sedang dalam status blokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*Conservatoir Beslaag*);
 - b. tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang merupakan objek perkara di pengadilan;
 - c. pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak social/konflik massal;”



3. vide Pasal 53 ayat (2a dan 2b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011, Pasal 66 ayat (2) huruf b, adalah jelas bahwa bahwa alasan Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal dalam mengambil tindakan dengan menerbitkan objek sengketa *a quo in casu* Surat Keputusan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir adalah telah melanggar Azas-Azas Pemerintahan Yang Baik serta peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;

F. Bahwa :

1. Vide lampiran 1 pada Memori Kasasi ini, Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal tegaskan kembali, adapun alasan dan/atau dasar Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal menerbitkan objek sengketa *a quo* adalah Surat Rekomendasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dimana pada saat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat mengeluarkan surat rekomendasi kepada Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal adalah dalam keadaan digugat oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
2. Surat Rekomendasi yang disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat kepada Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal adalah Surat dengan Nomor 2086/14-31.71-600/2010 pada tanggal 28 Oktober 2010, sedangkan Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal sejak tanggal 20 Juli 2010 telah memasukkan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan teregister dengan Nomor Perkara: 338/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst, dimana gugatan dengan Nomor Perkara: 338/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., *a quo* adalah perihal kepemilikan tanah yang terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara: berbatas dengan Gedung Alia;
- Sebelah Timur: berbatas dengan Jalan Moch. Ichwan Rais,
- Sebelah Selatan: berbatas dengan Jalan Kebon Sirih,
- Sebelah Barat: berbatas dengan Rel Kereta Api Jakarta Bogor

Dan yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 Desember 2010 serta telah berkekuatan hukum tetap, dimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 338/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst telah memutuskan bahwa tanah yang terletak di di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara: berbatas dengan Gedung Alia;
- Sebelah Timur: berbatas dengan Jalan Moch. Ichwan Rais,
- Sebelah Selatan: berbatas dengan Jalan Kebon Sirih,
- Sebelah Barat: berbatas dengan Rel Kereta Api Jakarta Bogor

Adalah milik PT. DJABESMEN *in casu* Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal;

- G. Bahwa jelas sesuai dengan bukti-bukti yang ada dan fakta persidangan, Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal jelas mengetahui sertifikat yang hendak dibatalkan adalah dalam keadaan sengketa sebagaimana terurai pada butir F di atas, terkait kepemilikan tanah yang terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal mengabaikan adanya perkara tersebut dan tetap melakukan tindakannya dengan menerbitkan objek sengketa *a quo/in casu* Surat Keputusan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir tanpa memperhatikan dampak dari tindakan tersebut dan juga tidak memperhatikan aturan hukum yang dilanggar atas adanya tindakan tersebut;



H. Bahwa :

1. dengan adanya tindakan Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal yang tetap menerbitkan objek sengketa *a quo/in casu* Surat Keputusan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir, meskipun hal tersebut telah diketahuinya bertentangan dengan hukum yang berlaku sangat terlihat jika diperhadapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat (1) butir e yang menyebutkan: "Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan";

Sebab pada saat objek sengketa *a quo/in casu* Surat Keputusan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir diterbitkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal jelas sedang ada perkara terkait kepemilikan tanah yang terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara: berbatas dengan Gedung Alia;
- Sebelah Timur: berbatas dengan Jalan Moch. Ichwan Rais,
- Sebelah Selatan: berbatas dengan Jalan Kebon Sirih,
- Sebelah Barat: berbatas dengan Rel Kereta Api Jakarta Bogor

Adalah milik PT. DJABESMEN *in casu* Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 338/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst;

2. jika benar yang menjadi alasan bagi Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal menerbitkan objek sengketa *a quo* untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan, maka seharusnya Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal menunggu adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap terkait perkara Nomor: 338/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst, yaitu Putusan yang memutuskan tentang subjek hukum yang berhak atas tanah yang



terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor. 20 Kelurahan Gambir,
Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara: berbatas dengan Gedung Alia;
- Sebelah Timur: berbatas dengan Jalan Moch. Ichwan Rais,
- Sebelah Selatan: berbatas dengan Jalan Kebon Sirih,
- Sebelah Barat: berbatas dengan Rel Kereta Api Jakarta Bogor

Yang pada kenyataannya Pengadilan telah memutuskan bahwa yang berhak atas tanah yang terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, adalah Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal; Tentu dengan adanya Putusan Nomor: 338/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst *a quo*, maka jelaslah terlihat kesalahan yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/ semula Tergugat asal dalam tindakannya menerbitkan objek sengketa *aquo* sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara Nomor: 338/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst, dan atas kesalahan tersebut secara terang telah diakui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang termuat dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta dengan No. : 2086/14-31.71-600/X/2010 tertanggal 28 Oktober 2010, pada bagian Kenyataan Penguasaan Dan Atau Penggunaan Tanah halaman 5 dinyatakan : “Bahwa berdasarkan Berita Acara Penelitian tanggal 26 Oktober 2010 No. BAP/2070/X/2010/SKP, secara fisik tanah Hak Guna Bangunan No. 355/Gambir, luas 1.694 m², Surat Ukur tanggal 20 Januari 2006 No. 00001/2006, terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, atas nama Perseroan terbatas PT. Djabesmen Ltd., Berkedudukan di Jakarta sebagian besar merupakan tanah kosong yang digunakan sebagai tempat parkir kendaraan (mobil) dan taman dalam pengelolaan PT. Djabesmen Ltd., sebagian lagi terdapat bangunan permanen yang digunakan untuk gudang dalam penguasaan PT. Djabesmen Ltd.”, dan pada bagian Rekomendasi halaman 7 dinyatakan: “Perlu kami



informasikan, bahwa saat ini terdapat gugatan perbuatan melawan hukum terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Juli 2010 No. 338/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst.dst";(vide lampiran 1)

3. Terkait adanya informasi seperti pada bagian Rekomendasi tersebut adalah bentuk dari adanya pengakuan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat perihal adanya kesalahan pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dalam kebijakannya pada saat memberi surat rekomendasi kepada Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal untuk membatalkan Sertipikat HGB No. 355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd., tersebut yang mengakibatkan diterbitkannya Surat Keputusan yang kini menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

I. Bahwa :

1. Tentang adanya sikap yang mengabaikan adanya perkara dan aturan hukum pada saat belum ada kepastian hukum adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 103 K/TUN/1998, dimana salah satu amar putusannya menyebutkan bahwa "mempertahankan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 14 Pebruari 1996 No. 019/G.TUN/1996/P.TUN.JKT tentang penundaan Surat Keputusan Tergugat No. 293/HP/DA/1984 *a quo* sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap";
2. Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 318 K/TUN/2000, dimana Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa: Tergugat mengetahui Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang membatalkan sertifikat-sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II sedang disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 072/G.TUN/1998/PTUN.JKT Jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 26/B.TUN/1999/PT.TUN.JKT dan masih pemeriksaan kasasi, dan pada pertimbangan lain menyatakan bahwa dalam perkara tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara menerbitkan Penetapan Penangguhan Pelaksanaan objek sengketa. Berdasarkan Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Tergugat tidak boleh melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sengketa. Namun dalam kasus ini Tergugat menerbitkan SHM No. 669/Dukuh Pakis atas nama Drs. Suladi Abdus Shomad, sehingga hal ini menyalahi ketentuan hukum. Maka berdasarkan Pasal 51 ayat (2c), Tergugat tidak seharusnya menerbitkan SHM tersebut;

- J. Bahwa kembali Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal tegaskan perihal adanya Azas Erga omnes yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara adalah bersifat hukum public yang artinya berlaku terhadap siapa saja bukan hanya pihak-pihak yang terkait, dimana dalam hal ini terkait dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 103 K/TUN/1998 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 318 K/TUN/2000; maka jelas tentang pelaksanaan sebuah Putusan PTUN adalah harus menunggu sebuah obyek perkara memiliki kekuatan hukum tetap, maka secara hukum jelas keputusan Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal berupa SK.001/HGB/BPN.31-BTL-2011 tanggal 12-1-2011 adalah telah melanggar Azas Pemerintahan Yang Baik, dan memberi contoh yang tidak baik bagi aparatur Negara lainnya, yaitu contoh aparatur Negara yang tidak hati-hati, tidak cermat, tidak bijaksana, yang memungkinkan akan diikuti oleh aparatur Negara lainnya;
- K. Bahwa berdasarkan fakta dan hukum yang ada, tidak ada satu pun kesalahan dari Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal, dalam hal ini Kami menjabarkan permasalahan yang ada :
1. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal adalah pemilik dari tanah yang terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 355/Gambir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat berdasarkan Surat Keputusan No. 54/47-550.2-09.01-Perp/2006 tanggal 19-12-2006;
 2. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 355/Gambir dibatalkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat asal sesuai dengan SK.001/HGB/BPN.31-BTL-2011 tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir atas nama PT. DJABESMEN Ltd., terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Moch. Ichwan Rais Nomor 20 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta dengan dasar pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 348/PDT.G//1997/PN.JKT.PST tanggal 27 April 1998 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 763/PDT/1998/PT.DKI tanggal 23 Maret 1999 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 428 K/PDT/2000 tanggal 15 Maret 2005 dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta No. 16/G/2007/PT.TUN.JKT, tanggal 10 Juli 2007 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 163/B/2007/PT.TUN.JKT, tanggal 28 Januari 2008 jo Putusan Kasasi Reg. Nomor: 149/K/TUN/2008 tanggal 8 Agustus 2009;

L. Bahwa berdasarkan seluruh fakta persidangan baik secara perdata maupun Tata Usaha Negara (TUN), ada beberapa hal yang tersingkap yaitu :

1. Bahwa vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 428 K/PDT/2000 tanggal 15 Maret 2005 dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 13 alinea pertama sampai dengan alinea kedua dan halaman 14 alinea pertama :
 - Menimbang, bahwa dasar gugatan Penggugat asal adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat asal, oleh karena Tergugat asal telah menduduki dan menguasai tanah sengketa serta membangun diatas tanah tersebut tanpa izin Penggugat asal sehingga Penggugat asal menuntut agar selain Tergugat asal dihukum untuk membayar ganti rugi, juga untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat asal;
 - Menimbang, bahwa oleh karena telah didalilkan oleh Penggugat asal dan tidak disangkal oleh Tergugat asal, serta sesuai pula dengan bukti P1 sampai dengan P3 maka tidak perlu dibuktikan lagi bahwa Penggugat asal adalah bekas pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah sengketa (sertifikat HGB No. 196/Gambir dan sertifikat HGB No. 222/Gambir) yang haknya berakhir pada tanggal 24 September 1980 dan sejak itu tanah sengketa menjadi tanah yang langsung dikasai Negara sesuai dengan Pasal 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Presiden Republik Indonesia jo Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979;

- Bahwa penentuan kembali peruntukan dan penggunaan tanah tersebut dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri (Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979), sedangkan orang dan badan hukum yang mempunyai hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah asal konversi hak Barat (*in casu* Penggugat asal) yang masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan hak baru sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980;
- Menimbang bahwa perkara ini diajukan ke Pengadilan, Negara belum menentukan siapa pemegang hak atas tanah sengketa (tanah yang dikuasai oleh Negara) sehingga gugatan Penggugat asal mengenai tanah sengketa tidak ada dasar hukumnya dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

dan vide Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 338/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tanggal 30 Desember 2010 dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 25 alinea pertama dan alinea kedua :

- Menimbang bahwa, berdasarkan bukti P-2 yang berupa, Surat dari Turut Tergugat III (Walikota Jakarta Pusat) dengan No. 2494/1.711 perihal Rekomendasi Permohonan SP3L a.n. PT. DJABESMEN atas bidang tanah dengan luas $\pm 4.000 \text{ m}^2$ yang terletak di Jl. Kebon Sirih ujung/ Ridwan Rais; Bukti P-3 yang berupa, Surat Instruksi dari Turut Tergugat III (Walikota Jakarta Pusat) dengan No. 128 Tahun 1995 tertanggal 14 Juli 1995 kepada para jajaran dan staff termasuk kepada Tergugat XIX, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II;

Sehingga dapat disimpulkan bahwa tanah yang terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta atau berasal dari tanah Negara;

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)



2. Bahwa vide bukti P-21.a s/d P-21.o dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 118/G/2011/PTUN.JKT tanggal 29 Maret 2012 dan vide bukti tambahan Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal dalam Kontra Memori Banding yaitu surat dari Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta tertanggal 29 Mei 2012 Nomor: 1348/600.18.31/V/2012 perihal Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 16/G/2007/PT.TUN.JKT, tanggal 10 Juli 2007 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 163/B/2007/PT.TUN.JKT, tanggal 28 Januari 2008 *jo* Putusan Kasasi Reg. Nomor: 149/K/TUN/2008 tanggal 8 Agustus 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, ternyata Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal yang menguasai secara fisik tanah yang terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor. 20 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta dari tahun 1995 sampai dengan sekarang;
3. Bahwa vide Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 118/PLW/2011/PTUN.JKT tanggal 3 Nopember 2011 dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 43 alinea pertama :
 - Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan keberatan Pelawan pada pokoknya adalah sebagai berikut :
 - Bahwa, terhadap penerbitan objek sengketa, yakni Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 355/Kelurahan Gambir telah ada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST, tanggal 30 Desember 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, yang antara lain memutuskan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat (Pelawan *in litis*);
 - Bahwa, berdasarkan Putusan *a quo*, maka terhadap permasalahan yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, Tergugat (Terlawan *in litis*) tidak dibenarkan melakukan suatu tindakan hukum berupa peralihan sertifikat objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa vide Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 118/PLW/2011/PTUN.JKT tanggal 3 Nopember 2011 dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 44 alinea ke empat :

- Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *a quo*, maka terhadap tanah sertipikat objek sengketa *in litis* tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan haknya oleh Terlawan II, karena tanah sertifikat *a quo* menjadi obyek sengketa dalam perkara *in litis*, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bebunyi sebagai berikut :

“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi, yakni tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan”.

II. Bahwa berdasarkan Pasal 32 dan Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, disebutkan tentang Tata Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan dimana :

Pasal 32 :

(1) Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

Pasal 33 :

(1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis

(2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon;

- a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/ suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :

- a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak, dan pelunasan tanah, dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian);
- d. Rencana penggunaan tanah;
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);

3. Lain-lain :

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki;
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

M. Bahwa berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan Nomor 184 tanggal 18-12-1996, Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal adalah sebagai Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia dan oleh karenanya maka persyaratan yang ditentukan pada Pasal 32 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, disebutkan tentang Tata Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan telah terpenuhi;

N. Bahwa vide bukti T-17 dan bukti T-18 pada halaman 66 dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta Nomor: 16/G/2007/PTUN.JKT tanggal 10 Juli 2007, PT. DJABESMEN Ltd., in casu Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan secara tertulis dan oleh karenanya maka persyaratan yang ditentukan pada Pasal 33 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, disebutkan tentang Tata Syarat-syarat Permohonan Hak Guna Bangunan telah terpenuhi;

- O. Bahwa vide bukti P-1.a s/d bukti P-1.f pada halaman 63 dan halaman 64 dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta Nomor: 118/G/2011/PTUN.JKT tanggal 29 Maret 2012, vide bukti P-16 pada halaman 66 dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta Nomor: 16/G/2007/PTUN.JKT tanggal 10 Juli 2007 dan vide bukti T-4 serta vide bukti P-4, kesemuanya menunjukkan dasar hukum penguasaan tanah yang terletak di Jalan Moh. Ichwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta yang merupakan tanah Negara oleh PT. DJABESMEN *in casu* Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat asal adalah telah sesuai sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (2) angka 2 huruf a;
- P. Bahwa berdasarkan Pasal 37 *jo* Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan vide bukti P-21.a s/d P-21. dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 118/G/2011/PTUN.JKT tanggal 29 Maret 2012, PT. DJABESMEN Ltd., telah melakukan penguasaan secara fisik yaitu sejak tahun 1997 sampai dengan saat ini;
- Q. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah disebutkan di atas, maka PT. DJABESMEN Ltd., *in casu* Pemohon Kasasi/Terbanding/semula Penggugat asal selaku pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir telah menjalani proses melalui prosedur hukum yang berlaku dan sudah selayaknyalah dilindungi oleh Hukum;
- III. Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor: SK.001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011 tentang Pembatalan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir atas nama PT. DJABESMEN Ltd., berarti kepemilikan dan pemilik sertifikat yang bersangkutan dicabut dan dinyatakan tanah tersebut dikuasai oleh Negara, dengan

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)



demikian Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor: SK.001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011 yang membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 355/Gambir dapat diartikan mencabut hak milik seseorang, dan ditinjau dari aspek hukum apakah Badan Pertanahan Nasional RI *cq.* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta mempunyai kewenangan untuk itu;

- R. Bahwa berpedoman kepada ketentuan hukum yang mengatur tentang pencabutan hak atas tanah dalam perundang-undangan RI yaitu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 *jo* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
- S. Bahwa menurut Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, alasan pencabutan hak atas tanah antara lain untuk kepentingan umum/Negara dimana pencabutan haruslah menurut cara-cara yang diatur dalam Undang-Undang dan sebagai pelaksanaan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah dikeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, yang memberi wewenang kepada Presiden untuk mencabut hak seseorang atas tanah dengan dasar dan alasan untuk kepentingan umum;
- T. Bahwa berpedoman kepada ketentuan perundang-undangan sebagaimana diuraikan pada point R dan S diatas, dapatlah disimpulkan bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta *a quo* merupakan perbuatan yang melampaui wewenangnya, dan oleh karenanya haruslah dinyatakan batal demi hukum;
- U. Bahwa *judex facti* Pengadilan Tingkat Banding dalam memberikan putusan tidak mempertimbangkan semua fakta yang ditemukan di dalam persidangan dan juga *judex facti* Pengadilan Tingkat Banding dalam memberikan putusan selain memutuskan dengan penelaahan secara “*Formalistic Legal Thinking*”, *judex facti* Pengadilan Tingkat Banding harus dan wajib mengikuti penalaran, yang tidak saja didapat dalam persidangan, tetapi harus menggali dan menemukan rasio-rasio yang berkembang, hal ini harus dilakukan agar terhindar dari peradilan yang keliru;



PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat telah pernah diperiksa oleh Peradilan Tata Usaha Negara dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Ne Bis In Idem*) ;
- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* adalah merupakan pelaksanaan dari putusan Peratun yang berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak dapat digugat lagi di Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan kasasi ini tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **Tuan LATIF KUSUMA**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Tuan LATIF KUSUMA**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan dan dalam kasasi sebesar Rp.500.000,- (Lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 30 Mei 2013 oleh Dr.H.Imam Soebechi, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.H.M.Hary Djatmiko, SH., MS., dan H. Yulius, SH., MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Elly Tri Pangestuti, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis:

ttd./

Dr.H.M.Hary Djatmiko, SH., MS.

ttd./

H.Yulius, SH., MH.,

Ketua Majelis,

ttd./

Dr.H.Imam Soebechi, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya

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



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

ASHADI, S.H.
NIP. 220000754