



PUTUSAN

Nomor 460 K/TUN/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

JASMAN LIM, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal Teluk Gong, Jalan D, Nomor 25 L, RT 002, RW 006, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Selanjutnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. **HERMANSYAH, S.H.;**
2. **EKO AGUS WIDODO, S.H.;**

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Hermansyah, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Cengkeh, Nomor 17 B, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat 11110, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 31 Juli 2012;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;
melawan:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, tempat kedudukan di Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

OBJEK SENGKETA

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina;

Untuk selanjutnya disebut sebagai "obyek sengketa";



Bahwa obyek sengketa *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

TENGGANG WAKTU

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang merupakan syarat-syarat materiil gugatan, maka berdasarkan ketentuan ini kepentingan Penggugat sangat dirugikan atas obyek sengketa dimaksud, dan hal ini semakin amat jelas dan dirasakan kerugian tersebut setelah Penggugat mengetahui adanya Surat Keterangan IMB berdasarkan surat dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Nomor 1580/1.785.51 tertanggal 23 Mei 2011, perihal keterangan IMB, hal mana berdasarkan surat ini salah satunya diterangkan sebagaimana pada poin 1 surat bahwa:

- IMB Nomor 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. Janti Herlina, namun IMB yang diterbitkan oleh Pemprov DKI Jakarta untuk Nomor 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 terdaftar atas nama Dasipan dengan lokasi bangunan di Serdang Baru RT 023/011, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

Bahwa berdasarkan adanya surat tersebut di atas yang baru diketahui pada tanggal 23 Mei 2011, dan berhubungan dengan obyek sengketa yang mana hal ini "merugikan kepentingan Penggugat", maka gugatan ini masih memenuhi tenggang waktu gugatan menurut undang-undang (UU), yaitu Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana perubahan dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

DUDUK PERKARA/POSITA GUGATAN

Adapun alasan dan dasar diajukannya gugatan ini adalah berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan hukum yang merupakan alas hak Penggugat, dengan melakukan perbuatan hukum Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak tertanggal 03 April 2003 dengan Nomor Akta 12, dihadapan Notaris Buntario Tigris Darmawang, S.H., S.E., Notaris di Jakarta, dengan bertindak mewakili anak dari Penggugat yaitu Saudara Gunawan Rusli, atas obyek 6 (enam) buah bangunan toko dan rumah



tinggal berikut turutan-turutannya yang terletak dan dikenal sebagai Jalan Kalibesar Timur III Nomor 10-4-2 atau juga disebut Jalan Cengkeh Nomor 9-7 (Jalan Teh Nomor 1), didirikan di atas tanah yang dikuasai oleh Negara, dengan luas lebih kurang 400 M² (empat ratus meter persegi);

2. Bahwa alas hak berupa Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak tertanggal 03 April 2003 dengan nomor Akta 12 tersebut, dasar haknya adalah kuat dan berdasar oleh karena perbuatan hukum tersebut didahului dengan adanya perbuatan hukum jual beli dan pemindahan hak dari Suannie Kurnia dahulu bernama The Swan Swan atau Kwee Swan Swan, yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan The Pho Kok dari Tuan Saleh bin Obeid Abdat yang bertindak atas nama yayasan Stichting Obeid Abdat, berdasarkan Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor 103 tanggal 07 September 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Mohamad Said Tadjoedin, S.H., Notaris di Jakarta;
3. Bahwa semenjak adanya perbuatan hukum sebagaimana poin nomor 1 di atas, Penggugat tidak pernah menguasai secara fisik atas obyek dimaksud, oleh karena yang menguasai atas fisik obyek dimaksud adalah:
 - Ny. Janti Herlina di alamat Jalan Kalibesar Timur III Nomor 4, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang mendalilkan telah memiliki IMB Nomor 3988/IMB-PG/85, tanggal 28 Juli 1985, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta;
 - Ny. Susie Kristina Tjahaja di alamat Jalan Kalibesar Timur III Nomor 2, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang mendalilkan telah memiliki IMB Nomor 3208/IMB-PG/85, tanggal 26 Agustus 1985, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta; dan
 - Ny. Martiny Danuatmodjo di alamat Jalan Kalibesar Timur III Nomor 10, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang mendalilkan telah memiliki IMB Nomor 3824/IMB-PG/85, tanggal 16 Juli 1985, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta;Dan mereka semua tidak pernah mau meninggalkan/keluar dan mengosongkan bangunan obyek sebagaimana dimaksud yang merupakan alas hak Penggugat;
4. Bahwa Ny. Janti Herlina selain mendalilkan telah memiliki IMB, terhadap obyek yang dikuasainya yaitu bangunan di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 4, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, ternyata



telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina;

5. Bahwa oleh karena Penggugat berdasarkan alas hak sebagaimana poin 1 diatas, maka guna kepentingan Penggugat, telah melakukan upaya-upaya untuk mengosongkan bangunan-bangunan tersebut diatas, yaitu upaya-upaya berupa:
 - a. Permohonan pengosongan dan untuk itu telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, khususnya terhadap Ny. Susie Kristina Tjahaja, yang menempati obyek bangunan di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 2, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dengan Surat Keputusan Nomor 75/2007, tanggal 16 April 2007, tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 2 RT 011/07, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dan;
 - b. Permohonan pengosongan terhadap Ny. Martiny Danuatmodjo yang terdaftar atas nama penyewa Saudara Tjoe Tjeng Sen yang menempati obyek bangunan di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 10 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dengan Surat Keputusan Nomor 76/2007, tanggal 16 April 2007, tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang tertetak di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 10 RT 011/07, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
 - c. Bahwa Penggugat juga telah berupaya dengan melakukan pendekatan-pendekatan maupun dengan teguran-teguran Kepada Ny. Janti Herlina, Ny Susie Kristina Tjahaja dan Ny. Martiny Danuatmodjo;
 - d. Bahwa selain itu upaya yang dilakukan berkaitan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina, Penggugat melalui anak Penggugat bernama Gunawan Rusli telah mengajukan Surat Permohonan Pencabutan Buku Sertifikat tersebut, tertanggal 28 Juli 2006;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian surat tersebut telah ditindaklanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional RI dengan surat Nomor 1335-620.3-DU-2 tertanggal 27 April 2007;

Namun sampai dengan gugatan ini diajukan bangunan-bangunan sebagaimana alas hak Penggugat yaitu di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 10-4-2, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari tidak dikosongkan oleh penguasa fisik yaitu Ny. Janti Herlina, Ny. Susie Kristina Tjahaja dan Ny. Martiny Danuatmodjo;

6. Bahwa oleh karena Penggugat sebagai Pemegang alas hak, telah merasa dirugikan atas penguasaan fisik bangunan di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 10-4-2, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang tidak mau dikosongkan oleh penguasa fisik yaitu Ny. Janti Herlina, Ny. Susie Kristina Tjahaja dan Ny. Martiny Danuatmodjo, untuk itu Penggugat juga telah melaporkan dugaan perbuatan pidananya sebagai penghuni yang tidak sah ke Kepolisian Polda Metro Jaya, dengan nomor laporan LP/2716/K/VIII/2010/PMJ/Dit Reskrim Tanggal 4 Agustus 2010, dan telah terbit Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke-3 Nomor B/3047/V/2011/Dit Reskrim tertanggal 23 Mei 2011, selain itu Penggugat telah meminta kejelasan melalui Surat Kepada Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan kemudian telah dijawab melalui Surat dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tertanggal 23 Mei 2011 Nomor 1580/1.785.51, dan berdasarkan surat tersebut ternyata diketahui bahwa:

- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985, tidak terdaftar atas nama Ny. Janti Herlina, namun IMB tersebut terdaftar atas nama Dasipan, dengan lokasi bangunan di Serdang baru RT 023/011, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 3208/IMB-PG/85 tanggal 26 Agustus 1985, tidak terdaftar atas nama Ny. Susie Kristina Tjahaja, namun IMB tersebut terdaftar atas nama Ny. Noerzaenah, dengan lokasi bangunan di Jalan Flamboyan RT 006/05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 3824/IMB-PG/85 tanggal 16 Juli 1985, tidak terdaftar atas nama Martiny Danuatmodjo, namun IMB tersebut terdaftar atas nama Suftijati. A, dengan lokasi bangunan di Jalan Kemurnian Utara Nomor 34 RT 012/01, Glodok, Jakarta Barat;

Halaman 5 dari 17 halaman. Putusan Nomor 460 K/TUN/2012

R

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)



7. Bahwa terhadap obyek alas hak milik Penggugat yang dikuasai oleh Ny. Janti Herlina yaitu bangunan di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 4, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, ternyata terhadap obyek tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangisia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina, Maka kepentingan Penggugat merasa amat dirugikan sebab sampai dengan saat gugatan ini diajukan Penggugat tidak dapat menempati bangunan dimaksud serta tidak ada kepastian hukum dan tindakan Para Penguasa fisik bangunan termasuk pemegang hak obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangisia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina, telah melanggar ketentuan Pasal 12 *juncto* 36 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Penghunian dan Pemukiman;
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas penerbitan obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangisia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina, maka tindakan Tergugat terhadap obyek sengketa telah bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya azas kecermatan dan kepastian hukum dan proses penerbitannya tersebut telah menyalahi dan bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal maupun material dan untuk itu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan tersebut sudah sepatutnya dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, serta mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret obyek sengketa dari daftar Buku Tanah Tergugat;

Maka berdasarkan alasan dan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa “batal atau tidak sah” Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina dari dalam daftar buku Tanah Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

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

1. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa keseluruhan substansi/materi dalil-dalil gugatan Penggugat adalah mengenai kepemilikan dimana intinya menitik beratkan pada penguasaan fisik yang mempermasalahkan bangunan yang dikuasai oleh pemilik sertipikat *a quo*. Hal ini sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 2 sampai dengan 4 angka 3 sampai dengan 8 intinya menyatakan bahwa Penggugat merasa dirugikan atas penguasaan fisik bangunan yang terletak di Jalan Kali Besar Timur Kelurahan Pinangsia Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang tidak mau dikosongkan oleh Penguasa Fisik yaitu Ny. Janti Herlina, Ny. Susie Kristina Tjahaja dan Ny. Martiny Danu Atmodjo, sementara diakui oleh Penggugat sendiri bahwa Penggugat sama sekali tidak menguasai fisik bidang tanah *a quo* sebagaimana dalil Penggugat halaman 2 angka 3;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya kepemilikan/penguasaan atas tanah *a quo* sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputus secara keperdataan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena permasalahan atas bidang tanah *a quo* berkaitan dengan keperdataan yang memerlukan pembuktian terlebih dahulu, maka kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, akan tetapi merupakan wewenang Pengadilan Negeri;



Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1993 yang menyatakan:

"Meskipun sengketa ini terjadi dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata";

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Agustus 1999 Nomor 16 PK/TUN/1998 yang menyatakan:

"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata";

Oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Selain itu Tergugat juga memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (KEDALUARSA)

Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 2 mengenai tenggang waktu dimana Penggugat menyatakan baru mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara bukan berdasarkan pada diketahuinya objek perkara yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat *a quo* oleh Tergugat tetapi mendasari pada Surat Keterangan IMB dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1580/1.785.51 tanggal 23 Mei 2011 yang isinya menyatakan "IMB Nomor 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. Herlina dan seterusnya" Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sama sekali tidak ada kaitannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat;

Dalil Penggugat tersebut di atas sangat bertentangan dengan dalil Penggugat pada halaman 3 angka 5 butir (d) bahwa Penggugat telah mengetahui adanya objek perkara *a quo in casu* HGB Nomor 2751/ Pinangsia sejak tanggal 28 Juli 2006 yaitu sejak Penggugat mengajukan Surat Pencabutan Buku Sertipikat *a quo* sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan : "Bahwa selain itu upaya yang dilakukan berkaitan terbitnya sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia tanggal



31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, seluas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Ny. Janti Herlina, Penggugat melalui anak Penggugat bersama Gunawan Rusli telah mengajukan Surat Pencabutan Buku Sertipikat tersebut tertanggal 28 Juli 2006". Berdasarkan dalil tersebut secara fakta hukum yang tak terbantahkan, nyata-nyata bahwa Penggugat telah mengetahui adanya objek perkara *a quo in casu* HGB Nomor 2751/Pinangsia sejak tanggal 28 Juli 2006;

Hal ini jelas menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tersebut telah melebihi batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009);

3. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT/SALAH PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

Bahwa dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan substansi/materinya mengenai penguasaan fisik bangunan serta mendasari gugatan pada surat keterangan IMB dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1580/1.785.51 tanggal 23 Mei 2011 yang isinya menyatakan "IMB Nomor 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. Janti Herlina dan seterusnya" dimana Keputusan Tata Usaha Negara tersebut merupakan produk dari instansi lain yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan Keputusan Tata Usaha yang diterbitkan oleh Tergugat berupa sertipikat baik prosedur maupun mekanisme penerbitannya, sehingga gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat adalah salah alamat dan patut dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak diterima;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menerima seluruh eksepsi Tergugat dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT, Tanggal 20 Desember 2011, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat;



2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan objek sengketa dalam perkara ini;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.024.000,00 (satu juta dua puluh empat ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 62/B/2012/PT.TUN.JKT., Tanggal 12 Juni 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 30 Juli 2012, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 31 Juli 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 10 Agustus 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 154/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 14 Agustus 2012;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada Tanggal 16 Agustus 2012 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, tidak diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi sampai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang;

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-ALASAN KASASI

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



I. Putusan *Judex Facti* tidak lengkap/kurang cukup pertimbangan (*Onvoeldoende Gemotiveerd*)

Bahwa obyek sengketa yang Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi ajukan telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa putusan *Judex Facti* tingkat Banding sebagaimana halaman 5 (lima) paragraf 1 (satu) dan seterusnya yaitu "Menimbang, Majelis Hakim pengadilan tingkat banding tidak menemukan hal-hal baru yang dapat melemahkan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama tersebut,", telah tidak memperhatikan sama sekali keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat yang juga Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat, yang mana dalam Memori Kasasi ini Pemohon Kasasi akan jadikan sebagai Keberatan-keberatan bahwa *Judex Facti* tidak lengkap/kurang cukup mempertimbangkan putusannya, oleh karena yang disebut pengecualian obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah sebagaimana Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 *juncto* sebagaimana perubahan yaitu Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Pasal 2

- Merupakan perbuatan hukum perdata;
- Pengaturan yang bersifat umum;
- Masih memerlukan persetujuan;
- Dikeluarkan berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) dan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP) atau bersifat hukum pidana;
- Hasil pemeriksaan badan peradilan;
- Mengenai Tata Usaha Negara TNI;
- Keputusan panitia Pemilu.

Pasal 49

- Dikeluarkan pada waktu perang, keadaan bahaya, bencana alam, keadaan luar biasa yang membahayakan Negara;
- Dalam keadaan mendesak untuk kepentingan umum.

Bahwa untuk itu Pemohon Kasasi menyampaikan kembali keberatan-keberatan tersebut sebagai berikut:



DALAM EKSEPSI

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum

Bahwa Pembanding keberatan dengan seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana diuraikan pada halaman 30 sampai dengan 36 yang menurut Pembanding adalah telah terjadi kesalahan dalam penerapan hukum, dimana hal ini dapat dikaji berdasarkan penerapan hukum berkaitan tentang mengabulkan eksepsi Tergugat/Terbanding mengenai Kompetensi Absolut dengan mempertimbangkan bahwa obyek sengketa adalah merupakan sengketa perdata karena menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah/bangunan yang memerlukan pemeriksaan terlebih dahulu di peradilan umum (*vide* putusan *Judex Facti* Halaman 35 paragraf ke-3 dan ke- 4);

Bahwa berkaitan dengan pertimbangan tersebut, Tergugat/Terbanding telah mendalilkan dalam eksepsinya bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya pemilikan/penguasaan atas tanah/bangunan obyek sengketa, sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan secara keperdataan oleh badan Peradilan Umum, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang menyatakan sebagai berikut : "*Meskipun sengketa ini terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum karena merupakan sengketa perdata*". (*vide jawaban Tergugat/Terbanding dan putusan Judex Facti halaman 31 paragraf ke-1 angka 1*);

Bahwa kesalahan penerapan hukum *Judex Facti* tersebut menurut Pemohon Kasasi/Pembanding adalah:

Jika dikaji menurut hukum, pengertian yurisprudensi adalah putusan-putusan hakim terdahulu yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang diikuti oleh para hakim kemudian dalam memutus perkara yang sama (dikutip dari : Varia Peradilan Nomor 259 Juni 2007, Makalah Oleh : Dr. Muhammad Bakri, S.H., M.S., Judul : Dekonstruksi Makna Yurisprudensi Konvensional, Halaman 27);

Bahwa dalam ilmu hukum, yurisprudensi adalah merupakan salah satu sumber hukum formil (*Ibid*, Varia Peradilan Nomor 259 Juni 2007, halaman 27);



Bahwa menurut ilmu hukum yurisprudensi hanyalah putusan pengadilan yang mencipta hukum, yaitu:

- a. Putusan pengadilan terhadap perkara yang tidak ada/tidak jelas hukumnya;
- b. Putusan pengadilan yang berbeda dengan putusan pengadilan sebelumnya terhadap perkara yang sama;
- c. Putusan pengadilan yang menyimpang (bertentangan) dengan peraturan perundang-undangan (*contra legem*) dan hukum adat;
- d. Putusan pengadilan yang menguatkan hukum kebiasaan;

Bahwa jika putusan pengadilan yang mencipta hukum itu diikuti oleh hakim yang kemudian dalam memutus perkara yang sama, maka terciptalah "yurisprudensi tetap". (Ibid, Varia Peradilan Nomor 259 Juni 2007, halaman 35);

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka kesalahan penerapan hukum *Judex Facti* tersebut menurut Pembanding adalah *Judex Facti* tidak dalam kapasitasnya memutus perkara yang sama : *Judex Facti* dalam pertimbangannya telah salah menafsirkan eksepsi Tergugat/Terbanding *vide* jawaban Tergugat/Terbanding dan putusan *Judex Facti* halaman 31 paragraf ke-1 angka 1 yaitu bahwa pengertian Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dimaksud adalah jika : "*perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata*" dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* berkaitan pertimbangan sebagaimana *vide* putusan *Judex Facti* halaman 35 paragraf ke-3 dan ke-4, maka maksud dari yurisprudensi tersebut adalah berkaitan tentang "*pembuktian hak kepemilikan atas tanah*";

Bahwa jelas dalam gugatan *a quo* Penggugat/Pembanding yang telah mendasarkan obyek sengketa yang jelas adalah merupakan obyek sengketa Tata Usaha Negara, adalah tentang penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751/Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat ukur Nomor 24/2002, tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Ny. Janti Herlina, sehingga obyek sengketa tidak dapat disebut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, yang merupakan perbuatan hukum perdata;

Dan obyek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa jelas berkaitan dengan yurisprudensi dimaksud : *menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan umum karena merupakan sengketa perdata;*

Maka merupakan satu perkara yang masing-masing obyek sengketa/obyek perkara berbeda dan berdiri masing-masing;

2. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum formil

Bahwa dalam uraian di atas telah dijelaskan, dalam ilmu hukum yurisprudensi adalah merupakan salah satu sumber hukum formil;

Bahwa di dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 30 sampai dengan halaman 36 dan terutama pada pertimbangan hukum halaman 35, *Judex Facti* tidak ada mempertimbangkan dengan mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994;

Bahwa berdasarkan hal ini, maka berarti *Judex Facti* telah memberikan macam putusan yaitu : "putusan pengadilan yang menerapkan hukum, adalah putusan pengadilan terhadap perkara-perkara yang sudah diatur dalam hukum baik hukum tertulis maupun tidak tertulis, tanpa melakukan modifikasi (perubahan) apapun terhadap hukumnya, maka putusan ini adalah bukan yurisprudensi, walaupun diikuti oleh hakim yang kemudian dalam memutus perkara yang sama;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dimaksud di atas, maka berarti *Judex Facti* telah melakukan dan memberikan putusan yaitu : "putusan pengadilan yang telah menerapkan hukum yang bukan merupakan yurisprudensi, maka berdasarkan hal ini justru pertimbangan majelis hakim telah saling bertentangan dengan maksud eksepsi Tergugat/Terbanding yang mengacu kepada yurisprudensi, yaitu yurisprudensi dimaksud adalah Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994;

Maka berdasarkan hal-hal dimaksud, berarti *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya telah tidak mendasarkan pertimbangan terhadap yurisprudensi dimaksud, namun kenyataannya hal ini bertentangan dengan amar putusan yang bunyinya : menerima eksepsi Tergugat;



Maka berdasarkan hal ini sudah sepatunyalah jika Putusan *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum formil;

II. Putusan *Judex Facti* telah melanggar azas “DOMINUS LITIS”

Bahwa *Judex Facti* telah tidak menilai sistem pembuktian yang merupakan karakteristik/ciri khas Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara, berkaitan pembuktian secara materiil bahwa telah terjadi peristiwa hukum dalam sengketa *a quo* dimana obyek sengketa telah mengandung cacat hukum sehingga patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah;

Bahwa pelanggaran hal ini, *Judex Facti* telah tidak mempertimbangkan bahwa obyek sengketa yaitu : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangasia, tanggal 31 Juli 2001, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Ny. Janti Herlina, berkaitan pembuktian secara materiil, dimana berdasarkan bukti-bukti yang telah Penggugat ajukan dan saksi-saksi yang telah Penggugat ajukan khususnya saksi Ir. Thomson Simanjuntak dari dinas pengawasan dan penertiban bangunan (P2B) Pemprov DKI Jakarta, adalah merupakan obyek sengketa Tata Usaha Negara yang telah mengandung cacat hukum dan patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah; Maka untuk itu, sepatutnyalah jika Majelis Hakim Kasasi membatalkan putusan *Judex Facti*;

DALAM POKOK SENKETA

Bahwa berkaitan dengan pokok sengketa maka Pemohon Kasasi/ Pemanding/Penggugat mohon kepada majelis hakim kasasi, kiranya dapat mengadili sendiri, dan mohon oleh karena jelas sengketa ini adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, agar kiranya dapat mengabulkan gugatan Penggugat/ Pemanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sudah tepat dan benar serta tidak terdapat kekeliruan dalam penerapan hukum dengan



pertimbangan bahwa tanah dimana Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diterbitkan terkait dengan perkara perdata yang telah didaftarkan dan telah diputus pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 355/Pdt.G/2010/PN/Jkt.Pst tanggal 10 Januari 2011, dan sedang berlanjut pada tingkat banding;

Bahwa sengketa perdata tersebut akan menghasilkan putusan yang sangat penting berkaitan batas-batas tanah yang jelas, sehingga sebagai substansi penting dalam pengujian keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa, oleh sebab itu gugatan ini prematur dan putusan *Judex Facti* yang tidak dapat menerima gugatan Penggugat adalah sudah tepat

Bahwa 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 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 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 : **JASMAN LIM** tersebut harus ditolak;

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

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 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 : **JASMAN LIM** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **29 Januari 2013** oleh **H. Yulius, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.** dan **Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.**, 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 **Hari Sugiharto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

ttd./ **Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.**

ttd./ **Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.**

Ketua Majelis,

ttd./ **H. Yulius, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd./ **Hari Sugiharto, S.H., M.H.**

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, S.H.
NIP 220000754

Halaman 17 dari 17 halaman. Putusan Nomor 460 K/TUN/2012