



PUTUSAN
No. 261 K/TUN/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HELEN MARIA WIDJAJA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Tanah Abang Timur Dalam No. 1.B, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Pradipta Dewabrata, SH., MM., 2. Andi Rolan Hasibuan, SH., 3. Elly Bostam, SH., 4. Syafrizal, SH., dan 5. Oscar Sinurat, SH., kelimanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Majapahit No. 18-22, Jakarta 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Januari 2007;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. Karsiyati, BA., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan;
2. Muhammad Bilal, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Staf Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan;
3. Eddy Setiadi, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Staf Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan;

ketiganya beralamat kantor di Jalan Tanah Abang I, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 55/09.01-HAT tertanggal 24 Januari 2006;



II. **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk.**, berkedudukan di Plaza Mandiri, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 36-38, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. Hadijanto, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Departement Head pada Departemen Litigasi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Pusat;
2. Gunadi, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Senior Manager pada Asset Management Group PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Pusat;
3. Rustandi, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Team Leader pada Departement Litigasi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Pusat;
4. Hamdan Sudradjat, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Senior Manager pada Departemen Litigasi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Kantor Pusat;

keempatnya beralamat kantor di Plaza Mandiri, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 36-38, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 015/SK.CHC.LGL/2006 tertanggal 23 Pebruari 2006;

Para Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Obyek Gugatan;

Bahwa, yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat yang menerbitkan tanpa dasar hukum yang sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 311/Desa Gambir tanggal 7 Desember 1998, Surat Ukur No. 9/1998 tanggal 6 Agustus 1998, yang terletak di Jalan Tanah Abang Timur Dalam No. 1.B Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, untuk selanjutnya disebut Keputusan Tergugat;

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007



Obyek Gugatan Konkret, Individual dan Final;

Bahwa, obyek gugatan yang telah diterbitkan oleh Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang berbunyi :

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

Obyek Gugatan Merugikan Penggugat;

Bahwa, dengan dikeluarkannya Surat Keputusan oleh Tergugat telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan Penggugat karena dengan dikeluarkannya obyek gugatan maka Penggugat telah kehilangan hak privileginya/hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang kepada Penggugat untuk mendapat prioritas dalam pengurusan Sertipikat karena Penggugat sebagai Penghuni semenjak tahun 1952 sampai sekarang ketimbang pihak ketiga yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk atas Sertipikat tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang Timur Dalam No. 1.B Kelurahan Gambir Kecamatan Gambir Jakarta Pusat yang sekarang terdaftar atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 311/Desa Gambir tanggal 7 Desember 1998 (Bukti P.1);

Bahwa, karena Obyek Gugatan tersebut telah merugikan kepentingan Penggugat, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, Obyek Gugatan dapat dituntut pembatalannya atau dituntut agar dinyatakan tidak sah sebagaimana Penggugat kutip sebagai berikut :

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi";

Pengajuan Gugatan Masih Dalam Tenggang Waktu;

Bahwa, Penggugat di dalam mengajukan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya keterangan resmi dari Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat pada tanggal 29 Desember

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005, No. 184/JP/XII/2005, sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Bukti P.2);

Obyek Gugatan Cacat Hukum;

Bahwa, Penggugat telah menghuni rumah aquo semenjak tahun 1952 sebagaimana ternyata dalam Kutipan Izin yang dikeluarkan oleh Pemerintah pada waktu itu yang masih bernama VB (Bukti P.3);

Bahwa, rumah aquo adalah rumah yang ditinggal oleh penghuni sebelum tahun 1952 dan tidak jelas siapa pemilik sesungguhnya (Bukti P.4);

Bahwa, oleh karena tidak diketahui siapa Pemilik yang sesungguhnya maka menurut Peraturan Daerah DKI No. 7 Tahun 1971 maka rumah dan tanah aquo merupakan milik Negara dan berada dibawah pengawasan Pemerintah Daerah;

Bahwa, oleh karena rumah dan tanah aquo merupakan milik Negara maka sesuai dengan peraturan yang berlaku maka kepada Penggugat sebagai penghuni semenjak tahun 1952 sampai sekarang, maka kepada penghuni haruslah diberikan hak previllage/hak istimewa untuk mengurus Sertipikat atas tanah aquo;

Bahwa, akan tetapi tanpa dasar hukum yang jelas tiba-tiba Tergugat telah mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. yang terbit pada tahun 1998 tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat sebagai penghuni yang sah dan membayar pajak semenjak tahun 1952;

Bahwa, atas hal-hal tersebut diatas, Penggugat merasa haknya dihilangkan/dikesampingkan sebagai penghuni semenjak tahun 1952 dan membayar pajak setiap tahunnya semenjak tahun 1952 yang seharusnya mendapat hak istimewa ketimbang PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai Pihak Ketiga;

Obyek Gugatan Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Dan Sewenang-Wenang :

Bahwa, selain itu dalam obyek sengketa yang dikeluarkan Tergugat, sebelum mengeluarkan Keputusan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 311/Desa Gambir tanggal 7 Desember 1998, Surat Ukur No. 9/1998 tanggal 6 Agustus 1998 yang terletak di Jalan Tanah Abang Timur Dalam No. 1.B, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat bertentangan dengan Pasal 1955 dan 1963 KUH Perdata jo. Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

Hal. 4 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007

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)



Pasal 1955 KUH Perdata

Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya secara terus-menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, dimuka umum dan secara tegas, sebagai pemilik;

Pasal 1963 KUH Perdata

Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun;

Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya;

Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

Bahwa, sesuai dengan Pasal 1955 dan 1963 KUH Perdata jo. Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 maka kepada Penggugat haruslah mendapat hak prioritas untuk memperoleh Sertipikat dibanding Pihak Ketiga dalam hal ini PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.;

Bahwa, sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 184/JP/XII/2005 pada angka 2 tentang catatan berbunyi :

Keterangan tersebut diatas sesuai dengan catatan pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 311/Gambir, tidak termasuk mengenai penguasaan fisik lapangan dan masalah-masalah diluar yang tercatat pada Buku Tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, maka sesuai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 maka seharusnya Penerbitan Sertipikat tersebut harus ditangguhkan terlebih dahulu sampai catatan-catatan tersebut dihapuskan;

Bahwa, akan tetapi dalam hal ini Tergugat telah mengeluarkan Sertipikat aquo tanpa menghapus catatan-catatan tersebut terlebih dahulu, sehingga tindakan Tergugat jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Tuntutan Ganti Rugi :

Bahwa, karena Obyek Sengketa yang dikeluarkan Tergugat adalah tidak berdasarkan hukum dan sangat merugikan Penggugat, yang mana Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk mengajukan gugatan ini, dan membayar IREDA, IPEDA dan PBB dari tahun 1952 sampai sekarang dan merawat serta memelihara rumah tersebut oleh karenanya sangat beralasan apabila Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 311/Desa Gambir tanggal 7 Desember 1998, Surat Ukur No. 9/1998 tanggal 6 Agustus 1998 yang terletak di Jalan Tanah Abang Timur Dalam No. 1.B yang terdaftar atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 311/Desa Gambir tanggal 7 Desember 1998, Surat Ukur No. 9/1998 tanggal 6 Agustus 1998 yang terletak di Jalan Tanah Abang Timur Dalam No. 1.B yang terdaftar atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan seketika;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara;

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

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007

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)



I. Kompetensi Absolut;

Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai penghuni rumah aquo sejak tahun 1952 sampai sekarang yang ditinggal penghuninya sebelum tahun 1952 dan tidak jelas siapa pemilik sesungguhnya. Dengan demikian pokok gugatan Penggugat tersebut adalah jelas merupakan masalah kepemilikan dari pada tanah sengketa aquo, sehingga gugatan tersebut merupakan gugatan keperdataan yang kewenangan untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo adalah Peradilan Umum (Perdata);

Bahwa dengan demikian, seharusnya Penggugat mengajukan gugatannya melalui Peradilan Umum (Perdata), bukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka terdapat cukup alasan bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat aquo oleh Tergugat dalam hal ini kepentingan Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat merasa menempati dan menguasai tanah tersebut sejak tahun 1952 sampai sekarang yang ditinggal oleh penghuninya sebelum tahun 1952 dan tidak jelas siapa pemilik sesungguhnya, akan tetapi disini Penggugat tidak dapat membuktikan perolehan haknya atas tanah aquo tersebut. Sehingga tidak dapat dikatakan Penggugat telah kehilangan hak privilegie-nya/hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang untuk mendapat prioritas dalam memperoleh hak karena Penggugat tidak mempunyai bukti-bukti surat yang mendukung sebagai pemilik yang sah;

Bahwa dalam penerbitan sertifikat aquo, Tergugat memproses sertifikat aquo berdasarkan Surat Permohonan Saudara Wahyono Surachmat, selaku Kepala Urusan Logistik untuk dan atas nama PT. Bank Dagang Negara kedudukan di Jakarta dengan melampirkan Surat Pernyataan dari PT. Bank Dagang Negara (Persero) tanggal 14 Juli 1998 menerangkan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanah Abang Timur Dalam No. 1-A dan No. 1-B RT. 002 RW. 04, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Wilayah Kotamadya Jakarta Pusat seluas 360 m², dan 300 m², adalah asset daripada PT. Bank Dagang Negara yang tercatat dalam daftar inventaris serta tidak dalam sengketa dengan pihak lain dan apabila dikemudian hari ada gugatan/klaim dari pihak lain sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari PT. Bank Dagang Negara. Dan

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007



berdasarkan Gambar Situasi tanggal 6-8-1998 No. 9/1998 seluas 300 m², atas tanah terletak di Jalan Tanah Abang Timur Dalam No. 1-B Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir Wilayah Kotamadya Jakarta Pusat, dan oleh Tergugat telah diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan pada saat peninjauan dilapangan tanah yang dimohon secara fisik juga dikuasai oleh pemohon. Sehingga data yuridis dan data fisik yang dimiliki oleh Pemohon telah memenuhi persyaratan untuk diproses lebih lanjut dan kemudian oleh Tergugat permohonan Hak Guna Bangunan tersebut diajukan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta untuk diproses penerbitan Surat Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan untuk dan atas nama PT. Bank Dagang Negara, berkedudukan di Jakarta seluas 300 m², sesuai dengan kewenangannya hal mana diatur dalam Permendagri No. 6 Tahun 1972 jo. Permendagri No. 5 Tahun 1973;

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, karena dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 311/Gambir yang diterbitkan Tergugat atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 1.711.2/0680/09-01/602/B/1998 tanggal 29 September 1998, dengan demikian Penggugat terbukti kurang pihak, untuk itu sudah sepantasnyalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa dengan demikian Tergugat menerbitkan sertipikat aquo telah sesuai dengan prosedur dan tatacara sebagaimana diatur didalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka tidak ada alasan untuk mengabulkan gugatan atas obyek sengketa aquo yang diajukan oleh Penggugat, atau dengan kata lain Tergugat menolak permohonan gugatan daripada Penggugat tersebut. Dan oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak permohonan gugatan yang diajukan oleh Penggugat aquo;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 02/G/2006/PTUN.JKT. tanggal 2 Mei 2006 yang amarnya sebagai berikut :

Hal. 8 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007



Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 508.000,- (lima ratus delapan 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 No. 123/B/2006/PT.TUN.JKT. tanggal 14 September 2006;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Desember 2006 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Januari 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Januari 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 02/G/2006/PTUN-JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 24 Januari 2007;

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 25 Januari 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding namun Para Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Para Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :



1. Bahwa Judex Factie Salah Menerapkan Hukum Mengenai Tenggang Waktu Untuk Mengajukan Gugatan;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 37-38, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta antara lain mempertimbangkan sebagai berikut :

- Menimbang bahwa, pihak Penggugat mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 311/Gambir atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., diketahui Penggugat sejak diterimanya keterangan resmi dari Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat pada tanggal 29 Desember 2005 dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 184/JP/XIII/2005 (Bukti P.1). Namun fakta yang terungkap dipersidangan ternyata Penggugat telah menerima Keputusan Kepala Dinas Perumahan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 332/2005 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Tanah Abang Timur Dalam No. 1.B, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, yang dihuni Penggugat pada tanggal 10 Maret 2005, dimana isi keputusan tersebut pada point 5 menyebutkan bahwa Rumah/Bangunan yang terletak dan dikenal dengan nama Jalan Tanah Abang Timur Dalam No. 1.B, Kelurahan Gambir, Jakarta Pusat, adalah milik Pemohon berdasarkan bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 311/Gambir tanggal 7 Desember 1998 atas nama PT. Bank Dagang Negara (Persero) yang ditujukan langsung kepada Ny. Helen Maria Widjaya (Penggugat) (bukti T.II-3);

Bahwa pertimbangan Judex Factie yang sedemikian rupa jelas merupakan kekeliruan dalam penerapan hukum mengenai pertanahan. Sesuai dengan ketentuan hukum tanah, bahwa instansi yang berwenang mengurus soal pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional (dalam hal ini Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat). Soal bagaimana status tanah, berapa luas tanah, lokasi tanah, berbatasan dengan siapa, siapa pemilik, apakah tanah dalam keadaan sengketa dan lain sebagainya, pendek kata segala sesuatu yang menyangkut mengenai pemilikan atau sertipikat, kewenangannya ada pada Badan Pertanahan;

Bahwa oleh karena perihal atau menyangkut tanah, kewenangannya ada pada Badan Pertanahan, maka yang menjadi patokan bagi Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) dalam

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan adalah keterangan yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat. Hanya keterangan dari Badan Pertanahanlah yang menjadi landasan bagi Pemohon Kasasi untuk menentukan batas waktu kapan gugatan harus diajukan. Oleh karena Pemohon Kasasi memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat adalah tanggal 29 Desember 2005, yaitu sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 184/JP/XIII/2005, maka sejak tanggal surat inilah batas waktu bagi Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) untuk mengajukan gugatan;

Bahwa dalam hal ada surat atau pemberitahuan dari pihak lain mengenai tanah, (dalam hal ini dari Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta) maka keterangan atau pemberitahuan tersebut tidak mengikat kepada Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) dalam mengajukan suatu gugatan. Yang mengikat secara hukum bagi Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) adalah surat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan. Sesuai dengan tertib hukum yang berlaku, bahwa yang mengikat kepada pihak lain mengenai tanah adalah keterangan resmi dari pihak Badan Pertanahan. Keterangan mengenai tanah di luar dari keterangan yang diberikan oleh Badan Pertanahan tidak dapat dijadikan sebagai patokan atau acuan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) mendapatkan keterangan resmi dari Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 29 Desember 2005, sedangkan Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) mengajukan atau mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 3 Januari 2006, maka dari segi tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, batas waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, yaitu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud belum lewat, maka hal itu berarti tidak ada alasan untuk mengatakan gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) telah lewat waktu atau kadaluwarsa. Pengajuan gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) adalah masih dalam tenggang waktu yang diperbolehkan Undang-Undang;

Bahwa dengan demikian cukup alasan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT.TUN) Jakarta No. 123/B/2006/PT.TUN-JKT tanggal 14 September 2006 jo. Putusan

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007



Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta No. 02/G.TUN/2006/PTUN.JKT. tanggal 2 Mei 2006 dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) untuk seluruhnya;

2. Putusan Judex Factie Didasarkan Pada Pertimbangan Hukum Yang Tidak Cukup;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada halaman 5 putusan antara lain menyebutkan :

- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara seksama terhadap sengketa ini dan berkas perkaranya yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan dan alat-alat bukti dari pihak serta salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 02/G.TUN/2006/PTUN.JKT. tanggal 2 Mei 2006 yang dimohonkan banding, memori banding, menyatakan bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, sudah tepat dan benar. Sehingga seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih, menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam menjatuhkan putusannya oleh karenanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara haruslah dikuatkan";

Bahwa pertimbangan Judex Factie yang sedemikian rupa, jelas merupakan pertimbangan yang tidak cukup. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengambil alih begitu saja apa yang dikemukakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanpa ada penjelasan atau pertimbangan untuk itu, selain daripada atau dengan mengatakan bahwa pertimbangan sudah tepat dan benar;

Bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang mengatakan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sudah benar dan tepat dari segi penerapan hukum tidak ada masalah, sepanjang didasarkan pada alasan dan pertimbangan hukum yang cukup untuk itu. Mengatakan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sudah benar dan tepat, maka hal yang paling atau lebih pokok untuk itu adalah haruslah disertai dengan rasio atau pertimbangan juga. Artinya tidak cukup hanya dengan mengatakan mengambil alih apa yang sudah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Oleh karena itu, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta

Hal. 12 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007



dalam mengambil alih pertimbangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pengambil-alihannya harus pula disertai dengan alasan yang cukup untuk itu. Sebab fungsi atau peran dari Pengadilan Tinggi bukan hanya untuk mengambil alih apa yang sudah diputuskan oleh Pengadilan bawahan, akan tetapi pengambil-alihan pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat bawahan haruslah didasarkan pada alasan dan pertimbangan hukum yang cukup. Pertimbangan hukum yang cukup memadai inilah yang sama sekali tidak tercantum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta aquo;

Bahwa padahal dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 638/K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 dikatakan bahwa putusan pengadilan yang kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoeldoende Gemotiveerd*), harus dibatalkan;

Bahwa *Judex Factie* dalam perkara aquo, sama sekali tidak mempertimbangkan apa yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat). Padahal pengajuan Memori Banding dalam suatu perkara adalah sebagai pertimbangan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam mengadili perkara. Dengan adanya Memori Banding, Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi diberikan bahan pertimbangan untuk menilai apakah yang diputuskan oleh hakim bawahan sudah sesuai dengan fakta atau tidak. Memori Banding fungsinya adalah untuk membantu Hakim dalam menemukan duduk perkara yang sebenarnya. Dalam hal Memori Banding dari Pembanding tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan, maka tindakan Hakim Tinggi yang sedemikian rupa jelas menunjukkan bahwa apa yang diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak didasarkan pada alasan yang cukup. Dengan demikian, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana yang dikemukakan di atas, apa yang diputuskan oleh *Judex Factie* aquo harus dibatalkan;

Bahwa hanya dengan itu saja sudah cukup alasan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT.TUN) Jakarta No. 123/B/2006/PT.TUN-JKT. tanggal 14 September 2006 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta No. 02/G.TUN/2006/PTUN.JKT. tanggal 2 Mei 2006 dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi (Pembanding/Penggugat) untuk seluruhnya;

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

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007



mengenai alasan-alasan ad. 1. s/d. ad. 2. :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar yaitu tidak salah menerapkan hukum, lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan kasasi ini 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 No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **HELEN MARIA WIDJAJA**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ditolak, maka Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding, dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **HELEN MARIA WIDJAJA**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **1 Juni 2009** oleh Marina Sidabutar, SH., MH., Hakim Agung Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah

Hal. 14 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagai Ketua Majelis, Widayatno Sastrohardjono, SH., M.Sc. dan Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga**, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Handri Anik Effendi, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :
ttd./Widayatno Sastro-
hardjono, SH., M.Sc.
ttd./Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH.

Ketua :
ttd./Marina Sidabutar, SH., MH.

Panitera Pengganti :
ttd./Handri Anik Effendi, SH.

Biaya-biaya perkara :

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

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

ASHADI, SH.
NIP. : 220000754

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 261 K/TUN/2007