



PUTUSAN

Nomor : 403 K/TUN/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. KEMAS INDAH MAJU, dalam hal ini diwakili oleh **URIP TJANDERA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama PT. Kemas Indah Maju, beralamat di Jalan Rawaterate II No.16 Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur 13930, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. **SUMONDANG SIMANGUNSONG, SH.,MH.**, 2. **SRI RATNAWATI, S.,SH**, keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Jl. Cipinang Baru Bunder Raya No.1A Cipinang, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Juli 2009 ;

Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, berkedudukan di Jalan Sisimangaraja No.02, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada :
 1. **RB. AGUS WIDJAYANTO, SH.,M.Hum.**, jabatan Direktur Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional RI. ;
 2. **MARDIATI PERMANA LESTARI,SH.**, jabatan Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional RI ;

Hal.1 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **SITI HAFSIAH, SH.**, jabatan Kepala Seksi Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III, Direktorat Perkara Pertanahan, Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional RI. ;
 4. **WAHYU ARTHAMAJI SW, SH.**, Staf Sub Direktorat Perkara Wilayah III, Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional RI. ;
 5. **SOFYAN HADI SYAM, SH.**, Staf Sub Direktorat Perkara Wilayah II, Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional RI. ;
 6. **SERI MAHARANI BR. KARO, SH.**, Staf Sub Direktorat Perkara Wilayah II, Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional RI. ;
- Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Sisingamangaraja No.2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 September 2008 ;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Sumarno Pulogebang, Jakarta Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada :
 1. **ADMIRAL FAIZAL, SH.,M.si.**, jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ;
 2. **HIKMATULLAH, SH.,Aptnh.**, jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik Pertanahan ;
 3. **BAMBANG BHAROTO, SH.**, jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik Pertanahan ;

Hal.2 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **RINI WINDARSIH, S.Si.**, jabatan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak ;
5. **HERI SUSILOWATI, SH.**, Staf Sub Seksi Sengketa, Konflik Pertanahan ;
6. **NUR ICHWAN,SH.**, Staf Sub Seksi Sengketa, Konflik Pertanahan ;
7. **RATIJO, SH.**, Staf Sub Seksi Sengketa, Konflik Pertanahan ;
8. **SUMARMIN DWI YUWONO, SH., A.Ptnh.**, Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Sumarmo, Pulogebang, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Agustus 2008 ;

3. **PT. PABRIK KAYU INDONESIA**, dalam hal ini diwakili oleh **ARIO DIPO SUBAGIO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama PT. PABRIK KAYU INDONESIA, beralamat di Jalan Cibulan III No.14 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. **DIANA THOHA, SH.**,
2. **HELMI N. TANJUNG, SH.**, keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum DIANA THOHA & ASSOCIATES, beralamat di Jalan Pinang Mas I F5, Pondok Indah, Jakarta Selatan ;

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

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Hal.3 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan Penggugat diajukan dengan Objek Gugatan :

1. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-Pb-XXVII-2008, tanggal 19 Pebruari 2008, tentang Pembatalan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-VIII-1999, tanggal 12 Pebruari 1999, tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Agraria No.152/DJA/1982, tanggal 16 September 1982, tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate atas nama Ny. Zubaidah, terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung (d/h. Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Pulo Gadung), Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dikeluarkan oleh Tergugat I ;
2. Surat Pengumuman No.127/2008, tertanggal 16 April 2008, di Koran Harian Rakyat Merdeka, tentang ketidak berlakuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara, yang dikeluarkan oleh Tergugat II ;

Adapun alasan-alasan gugatan Penggugat didasarkan pada hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 18 April 2008, melalui Pengumuman di Koran Harian Rakyat Merdeka, Penggugat telah mengetahui Surat Keputusan Tergugat I No.1-Pb/XXVII/2008 tanggal 19 Februari 2008, yang berisi Pembatalan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-VIII-1999, tanggal 12 Februari 1999, tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri RI Cq. Direktorat Jenderal Agraria No.152/DJA/1982 tanggal 16 September 1982, tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/ Rawaterate atas nama Ny. Zubaidah, terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung (d/h. Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Pulo Gadung), Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
2. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Tergugat I tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Timur (Tergugat II) atas Permohonan R. Subagio (selaku Direksi PT. Pabrik Kayu Indonesia) tertanggal 17 Maret 2008 telah mengeluarkan Pengumuman No.127/2008 tertanggal 16 April 2008, yang terbit pada Koran Harian Rakyat Merdeka tanggal 18 April 2008, dimana salah satu isi Pengumuman tersebut pada point dua adalah

Hal.4 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa dengan dibatalkannya Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate yang telah berubah karena pemekaran wilayah menjadi Sertifikat Hak Milik No.24/Jatinegara dan telah diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan No.592/Jatinegara dan dipisah menjadi sembilan Sertifikat, yang salah satunya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.495/Jatinegara, dinyatakan tidak berlaku" oleh Tergugat II ;

3. Bahwa Penggugat adalah warga Negara Republik Indonesia dan Penggugat merasa kepentingannya yaitu Sertifikat miliknya Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh Tergugat II, hal mana merugikan diri Penggugat dan melalui upaya gugatan ini Penggugat menggugat agar Surat Keputusan Tergugat I No.1-Pb-XXVII-2008, tanggal 19 Februari 2008 dan Surat Pengumuman Tergugat II No.127/-2008, tertanggal 16 April 2008 dibatalkan atau dinyatakan tidak sah dengan demikian gugatan Penggugat sesuai dengan apa yang dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004, tentang Perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 ;
4. Bahwa gugatan ini diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari setelah tanggal diketahuinya Surat Keputusan Tergugat I tersebut melalui iklan Pengumuman Tergugat II pada Koran harian Rakyat Merdeka tertanggal 18 April 2008, sehingga sesuai dengan bunyi Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 dan ditujukan kepada Surat Keputusan a quo yang karenanya menjadi objek dalam gugatan ini ;

Bahwa yang menjadi alasan-alasan dan dasar-dasar Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara seluas 3.325 m2 yang terletak di Jalan Pulo Kambing I Rt.007, Rw.11 Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam gugatan ;
2. Bahwa kepemilikan Penggugat terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara didasarkan pada Jual Beli dari para ahli waris alm. Ali Darma sebagaimana Akta Jual Beli No.172/2002

Hal.5 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009

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

tertanggal 16 Oktober 2002, dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Retno Pujiastuti, SH. ;

3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.172/2002 tertanggal 16 Oktober 2002, Penggugat telah mengajukan proses balik nama dan selama proses balik nama sampai dengan Sertifikat menjadi atas nama Penggugat/PT. Kemas Indah Maju, Penggugat senyatanya tidak pernah mendapatkan keberatan dari pihak manapun juga, karenanya proses balik nama dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku ;
4. Bahwa disamping itu sebelum dilakukan jual beli, Penggugat telah melakukan pengecekan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara di Kantor Tergugat II dan dari hasil pengecekan tersebut dinyatakan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara dalam keadaan bersih, tidak dalam Sitaan Pengadilan dan tidak dalam jaminan suatu perikatan apapun. Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat adalah pembeli yang beriktik baik dan jujur dalam membeli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara, oleh karenanya Penggugat harus dilindungi oleh undang-undang dan hukum sebagaimana disebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No.3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996, menyatakan "pembeli yang beriktik baik harus dilindungi" ;
5. Bahwa diatas tanah a quo, oleh Penggugat telah didirikan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat penyimpanan barang-barang dan bahan baku plastik, keperluan produksi perusahaan yang sesuai dengan penggunaannya dan bangunan tersebut didirikan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga karenanya bangunan gudang di bangun tidak menyalahi aturan yang ada ;
6. Bahwa Surat Pengumuman No.127/-2008 tanggal 16 April 2008, yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara dinyatakan tidak berlaku lagi, yang dikeluarkan oleh Tergugat II tidak merupakan pelimpahan dari Tergugat I yang menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-Pb-XXVII-2008, tentang Pembatalan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-VIII-1999, tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri

Hal.6 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009

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

RI. Cq. Direktorat Jenderal Agraria No.152/DJA/1982, tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate atas nama Ny. Zubaidah, terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung (d/h Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Pulo Gadung), Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;

7. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah melimpahkan kewenangannya kepada Tergugat II, melainkan Surat Pembatalan tersebut didasarkan atas Permohonan dari R. Subagio (selaku Direksi PT. Pabrik Kayu Indonesia) tanggal 17 Maret 2008 yang menyatakan tidak berlaku lagi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara atas nama Penggugat, maka Surat Pengumuman No.127/2008 tanggal 16 April 2008, bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 105 ayat (2), sudah sepatutnya Surat Pengumuman tersebut dinyatakan batal atau tidak sah ;
8. Bahwa selama proses persidangan Tata Usaha Negara berlangsung dalam perkara No.024/G.TUN/1999/PTUN-JKT., Penggugat (dalam perkara ini) selaku pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara yang sah, tidak pernah mendapat/menerima Surat Pemberitahuan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta maupun Tergugat I atau dari pihak PT. Pabrik Kayu Indonesia tentang adanya gugatan tersebut, oleh karenanya Pemeriksaan Perkara a quo bertentangan dengan Ketentuan Pasal 83 Undang-Undang No.9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo seharusnya memanggil atau memberitahukan tentang adanya gugatan/sengketa Tata Usaha Negara ;
9. Bahwa Tergugat I dalam mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-Pb-XXVII-2008 tanggal 19 Februari 2008, telah bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No.9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha

Hal.7 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



Negara, juga bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik :

- Azas Kecermatan :

Azas Kecermatan mengandung arti bahwa suatu Keputusan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat, Azas Kecermatan mensyaratkan, agar Badan Peradilan sebelum mengambil suatu Keputusan/Ketetapan meneliti suatu fakta yang relevan dalam pertimbangannya ;

Bahwa Azas Kecermatan juga mensyaratkan agar yang berkepentingan didengar (kewajiban mendengar) sebelum mereka dihadapkan kepada Keputusan yang merugikan (Dr. Philipus M. Hadjon, SH. dkk., Introduction to The Indonesia Administratif Law, Buku Proyek Kerjasama Hukum Indonesia Belanda, halaman 427) ;

Suatu keputusan yang dikeluarkan secara tidak cermat adalah karena keharusan untuk dibicarakan dengan Pemohon tidak pernah dilakukan (Indroharto, Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1991, halaman 297) ;

- Menyalahi Azas Prosedur :

Bahwa yang termasuk dalam kategori menyalahi Azas Prosedur yaitu orang-orang yang ikut menentukan atau dapat mempengaruhi terjadinya Keputusan mempunyai kepentingan pribadi (vested interest) dalam keputusan tersebut, baik langsung maupun tidak langsung ;

Bahwa keputusan yang dikategorikan menyalahi prosedur yaitu keputusan-keputusan yang merugikan atau mengurangi hak-hak seseorang warganegara atau warga masyarakat, yang diambil sebelum memberikan kesempatan kepada yang bersangkutan untuk membela kepentingannya (Prajudi Atmosudirdja, Hukum Administrasi Negara, cetakan, Ghalia Indonesia) ;

10. Bahwa surat keputusan tersebut dibuat oleh Tergugat I dengan tidak terlebih dahulu mendengar secara langsung dari Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan dan/atau pihak yang terkena putusan tersebut. Disamping itu Keputusan tersebut dibuat oleh Tergugat I tanpa mengikuti prosedur, dimana Tergugat I dalam



mengeluarkan Surat Keputusan tersebut adalah secara sepihak tanpa memberikan kesempatan kepada Penggugat sebagai pihak yang merugikan terhadap Keputusan tersebut untuk membela kepentingannya ;

11. Bahwa Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-Pb-XXVII, tanggal 19 Februari 2008, yang diterbitkan oleh Tergugat I dalam penerbitannya bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, khususnya Pasal 104 ayat (2), maka sudah sepatutnya Surat Keputusan tersebut dinyatakan batal atau tidak sah ;

12. Bahwa oleh karena diatas tanah a quo, oleh Penggugat telah dibangun gedung sebagai aktifitas perusahaan yaitu tempat penyimpanan barang-barang dan bahan baku produk perusahaan milik Penggugat, maka dengan adanya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-Pb-XXVII-2008 tanggal 19 Februari 2008 (Tergugat I) dan Surat Pengumuman No.127/2008 tanggal 16 April 2008, yang dikeluarkan oleh Tergugat II, sangat merugikan Penggugat karena menimbulkan ketidak nyamanan dalam menjalankan aktivitas usaha Penggugat ;

13. Bahwa sesuai dengan Ketentuan Hukum Acara di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang No.9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

(2) Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap ;

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

Dalam Permohonan Penundaan/Penangguhan :

Bahwa guna menghindari kerugian yang lebih besar, yang mungkin saja terjadi dan dialami oleh Penggugat, maka mohon kiranya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menetapkan untuk menunda/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menangguhkan berlakunya Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yaitu :

1. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-Pb-XXVII-2008, tanggal 19 Pebruari 2008, tentang Pembatalan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-VIII-1999, tanggal 12 Pebruari 1999, tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Agraria No.152/DJA/1982, tanggal 16 September 1982, tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate atas nama Ny. Zubaidah, terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung (d/h. Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Pulo Gadung), Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
2. Surat Pengumuman No.127/2008, tertanggal 16 April 2008, tentang tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara ;

Dalam Pokok Perkara :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- b. Menyatakan batal atau tidak sah :
 - Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-Pb-XXVII-2008, tanggal 19 Pebruari 2008, tentang Pembatalan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-VIII-1999, tanggal 12 Pebruari 1999, tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Agraria No.152/DJA/1982, tanggal 16 September 1982, tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate atas nama Ny. Zubaidah, terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung (d/h. Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Pulo Gadung), Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
 - Surat Pengumuman No.127/2008, tertanggal 16 April 2008, tentang tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara ;
- c. Mewajibkan Tergugat I untuk mencabut :
 - Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-Pb-XXVII-2008, tanggal 19 Pebruari 2008, tentang Pembatalan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-VIII-1999, tanggal 12 Pebruari 1999, tentang

Hal.10 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Agraria No.152/DJA/1982, tanggal 16 September 1982, tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate atas nama Ny. Zubaidah, terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung (d/h. Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Pulo Gadung), Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;

d. Mewajibkan Tergugat II untuk mencabut :

- Surat Pengumuman No.127/2008, tertanggal 16 April 2008, tentang tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara ;

e. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ;

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

I. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas ;
2. Penggugat tidak berkwalitas (Disqualification Exeption) :

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No.9 Tahun 2004, telah ditegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu sebagai pihak yang dirugikan. Dalam perkara a quo Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan adanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 19 Juli 1999, No.24/G.TUN/1999/PTUN-JKT., Jis putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 10 Desember 1999, No.156/B/1999/PT.TUN-JKT. putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. tanggal 18 Oktober 2004, No.06/PKTUN/2002, terhadap Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Februari 1999 No.1-VIII-1999, tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri RI . Cq. Direktorat Jenderal Agraria No.SK.152/DJA/1982, tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik

Hal.11 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



No.18/Rawaterate, tercatat atas nama Ny. Zubaidah telah dibatalkan, sehingga tidak ada lagi hubungan hukum antara Penggugat dan tanah perkara ;

Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan dirugikan dengan diterbitkannya Surat Keputusan a quo adalah tidak beralasan dan harus dikesampingkan, dengan demikian terbukti bahwa Penggugat tidaklah mempunyai kompetensi dan kapasitas dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

3. Gugatan diajukan dengan objek yang sama atas perkara yang masih dalam proses pemeriksaan (Litispending Exeption) :

Sebagaimana Penggugat dalilkan bahwa objek dalam perkara a quo adalah Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Februari 2008, No.I-Pb-XXII-2008, namun disisi lain terhadap objek perkara a quo telah pula menjadi objek dalam perkara No.76/G/2008/PTUN-JKT., dan perkara No.96/G/2008/PTUN-JKT., di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang masih dalam proses pemeriksaan dan belum memperoleh suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Sehingga untuk tetap menjamin konsistensi dalam arti tidak terdapat putusan Pengadilan yang saling bertentangan satu dengan yang lainnya, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

4. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium) :

Bahwa Tergugat I adalah suatu institusi vertical dimana dalam menerbitkan Surat Keputusan a quo usulan atau rekomendasi dari instansi yang lain yang lebih rendah, sehingga untuk menggugat subjek hukum berupa institusi harus disebutkan terlebih dahulu institusi yang secara hierarki lebih tinggi kedudukannya kemudian baru institusi yang lebih rendah hierarkisnya dan seterusnya sampai dengan institusi yang paling rendah secara hierarkis dituju dalam gugatan, sehingga ada tingkatan secara gradual. Dengan demikian dalam perkara ini ada institusi yang berperan dalam proses pembuatan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan a quo, yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang memberikan rekomendasi atas permohonan Pemohon Pembatalan kepada Tergugat I dengan Surat No.325/0.9/P.M.P, tanggal 07 Maret 2005, sehingga Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta mutlak harus ikut digugat dalam perkara ini, karena tanpa peran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta maka tidak akan terbit Surat Keputusan a quo, sehingga gugatan Penggugat terbukti kurang pihak. Oleh karena itu untuk lebih menjamin dan tetap terpeliharanya tertib administrasi sebagaimana telah ditetapkan dalam Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

II. Dalam Penundaan :

Bahwa Tergugat I menolak Permohonan Penundaan yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, karena hal tersebut bertentangan dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No.9 Tahun 2004, sebagaimana yang tertuang pada Pasal 67 ayat (1) dan (4), yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- Ayat (1) :

Bahwa gugatan Tata Usaha Negara tidak menunda atau menghalangi dilakukannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat ;

- Ayat (4) :

Dapat dikabulkan apabila Tergugat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat tetap dilaksanakan ;

Berkenaan dengan Pasal 67 ayat (1) dan (4) tersebut diatas, tidak terdapat kepentingan yang mendesak dari Penggugat maupun kerugian yang ditimbulkan, sehingga dengan demikian kami berpendapat Permohonan Penundaan tersebut cukup berlebihan ;

Hal.13 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No.99/G/2008/PTUN-JKT. tanggal 18 Nopember 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.223.000,- (dua ratus dua puluh tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan No.41/B/2009/PT.TUN.JKT. tanggal 3 April 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 22 Juli 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 04 Agustus 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.99/G/2008/PTUN-JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan mana dengan diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 18 Agustus 2009 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi/Terbanding yang pada tanggal 20 Agustus 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, akan tetapi terhadapnya tidak diajukan jawaban memori kasasi ;

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya menyatakan menerima Eksepsi yang diajukan oleh

Hal.14 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009

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

Tergugat II mengenai Kompetensi Absolut/Kewenangan Mengadili, dimana Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo karena merupakan wewenang dari Pengadilan Perdata (Negeri) Putusan tersebut merupakan putusan yang keliru dan tidak tepat, karena Pemohon Kasasi dalam hal ini sebagai pihak yang dirugikan oleh terbitnya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. No.1-Pb-XXVII-2008 tertanggal 19 Februari 2008 tentang Pembatalan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Februari 1999 No.1-VIII-1999 Tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jenderal Agraria tanggal 16 September 1982 No.SK.152/DJA/1982 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate tercatat atas nama Ny. Zubaidah terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung (d/h Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Pulo Gadung) Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. (Termohon Kasasi I) jo Surat Pengumuman No.127/2008 tertanggal 16 April 2008 di Harian Rakyat Merdeka yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Timur (Termohon Kasasi II) yang menyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara. Oleh karena Surat Keputusan tersebut merupakan objek perkara a quo maka sudah sepatutnyalah Pemohon Kasasi mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, bukan sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta jo Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

2. Bahwa selama belum adanya putusan pengadilan perdata yang berkekuatan hukum tetap tentang hubungan kepemilikan Pemohon Kasasi/Penggugat terhadap objek tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara sehingga masih bersifat premature Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk menerbitkan Surat Keputusan a quo ;
3. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menerima Keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta jo. Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sebagaimana

Hal.15 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangannya dalam putusan tingkat pertama yang menyebutkan “ Tergugat I dalam rangka melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap perkara yang terdaftar dalam Buku Register di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.024/G.TUN/1999/PTUN-JKT. tertanggal 19 Juli 1999 jo putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.156/B/1999 tertanggal 10 Desember 1999, jo putusan Mahkamah Agung RI. No.06 PK/TUN/2002 tertanggal 18 Oktober 2004 terhadap Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Februari 1999 No.1-VIII-1999 Tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jenderal Agraria tanggal 16 September 1982 No.SK.152/DJA/1982 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate tercatat atas nama Ny. Zubaidah” ;

Bahwa sebagaimana putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.024/G.TUN/1999/PTUN-JKT. tanggal 19 Juli 2009 jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.156/B/1999.PT.TUN. JKT. tanggal 10 Desember 1999, putusan kasasi Mahkamah Agung RI. No.164 K/TUN/2000 tanggal 30 Oktober 2000 serta putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI. No.06 PK/TUN/2002 tanggal 18 Oktober 2004 yang dalam amar putusannya mewajibkan Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1-VIII-1999 tanggal 12 Februari 1999 tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraria No.SK.125/DJA/1982 tanggal 16 September 1982 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate tercatat atas nama Ny. Zubaidah, secara hukum tidak membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara atas nama PT. Kemas Indah Maju/Penggugat, oleh karena Pemohon Kasasi sama sekali tidak tercantum sebagai pihak yang berperkara dalam putusan a quo, disamping itu putusan a quo adalah bersifat declaratoir (hanya pernyataan saja dan bukan bersifat condemnatoir yang memerintahkan pengosongan tanah) ;

Hal.16 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009

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

Bahwa suatu putusan perkara perdata yang menjadi dasar putusan Tata Usaha Negara hanya mengikat pihak-pihak yang tercantum didalamnya, sedangkan dalam putusan-putusan sebelumnya Penggugat tidak ada kewajiban hukum untuk tunduk pada putusan tersebut, begitu pula terhadap putusan Tata Usaha Negara a quo yang ditindaklanjuti oleh Termohon Kasasi/Tergugat I adalah mengenai pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate, dan tidak membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara milik Penggugat, sebagaimana Surat Pengumuman yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi/Tergugat II ;

4. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang menyatakan "Menimbang, bahwa pada prinsipnya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara telah mempunyai kekuatan hukum tetap menyatakan bahwa terhadap penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara yang diakui adalah milik Pemohon Kasasi/Penggugat sudah batal dan sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi" adalah pertimbangan hukum yang keliru karena Pemohon Kasasi/Penggugat selain bukan sebagai pihak dalam perkara Tata Usaha Negara, kepemilikan Pemohon Kasasi/Penggugat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara didasarkan atas jual beli antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan para ahli waris alm. Ali Dharma karena menurut hukum saat beralihnya hak milik atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara seluas 3.325 m2 yang terletak di Jalan Pulo Kambing I RT.007/RW.011, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Pulo Gadung Kotamadya Jakarta Timur tersebut pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli No.172/2002 tertanggal 16 Oktober 2002 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Nyonya Retno Pujiastuti, SH. (Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 jo. Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961) sehingga tanah tersebut adalah sah milik dari Pemohon Kasasi/Penggugat dan Pemohon Kasasi/Penggugat adalah pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan permohonan a quo sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 yang menyatakan bahwa pihak yang merasa kepentingannya dirugikan

Hal.17 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009

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

dapat mengajukan gugatan. Dalam hal ini Pemohon Kasasi/Penggugat merupakan pihak yang dirugikan dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. No.1-Pb-XXVII-2008 tertanggal 19 Februari 2008 tentang Pembatalan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Februari 1999 No.1-VIII-1999 tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jenderal Agraria tanggal 16 September 1982 No.SK.152/DJA/1982 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate tercatat atas nama Ny. Zubaidah terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung (d/h Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Pulo Gadung) Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang di keluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. (Termohon Kasasi I) jo. Surat Pengumuman No.127/2008 tertanggal 16 April 2008 di Harian Rakyat Merdeka yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Timur (Termohon Kasasi II) yang menyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara ;

5. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat II dalam mengeluarkan Surat Pengumuman a quo yang tidak membatalkan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate atas nama Ny. Zubaidah sesuai bunyi Surat Keputusan Termohon Kasasi/Tergugat I namun justru menyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.595/Jatinegara adalah suatu tindakan Pejabat Tata Usaha Negara yang telah melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), dimana yang seharusnya secara hukum formil Termohon Kasasi/Tergugat II seharusnya mengeluarkan Surat Pengumuman dengan menyatakan batal Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate atas nama Ny. Zubaidah ;
6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang menyatakan kedua objek sengketa a quo bukan merupakan objek Tata Usaha Negara karena kedua objek sengketa in litis tidak termasuk dan bukan merupakan kedalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah pertimbangan yang keliru oleh karena Pemohon Kasasi/Penggugat bukanlah pihak

Hal.18 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau pihak yang diikut sertakan dalam sengketa Tata Usaha Negara sebelumnya sebagaimana putusan-putusan Tata Usaha Negara a quo yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sedangkan dalam hal ini Pemohon Kasasi/Penggugat adalah pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan permohonan a quo sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 yang menyatakan bahwa pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dapat mengajukan gugatan ;

Dalam hal ini Pemohon Kasasi/Penggugat merupakan pihak yang dirugikan dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. No.1-Ob-XXVII-2008 tertanggal 19 Februari tentang Pembatalan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Februari 1999 No.1-VIII-1999 tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Cq. Direktorat Jenderal Agraria tanggal 16 September 1982 No.SK.152/DJA/1982 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.18/Rawaterate tercatat atas nama Ny. Zubaidah terletak di Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung (d/h Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Pulo Gadung) Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. (Termohon Kasasi I) jo Surat Pengumuman No.127/2008 tertanggal 16 April 2008 di Harian Rakyat Merdeka yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Timur (Termohon Kasasi II) yang menyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No.495/Jatinegara ;

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

bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti sudah tepat dan benar, sebab objek gugatan tidak termasuk kategori Keputusan Tata Usaha Negara, dan alasan mencakup pokok perkara yang tidak perlu dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka

Hal.19 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PT. Kemas Indah Maju tersebut harus ditolak ;

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

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

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. KEMAS INDAH MAJU** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **RABU, TANGGAL 25 MEI 2011**, oleh Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA. dan Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H.,MA., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hasiamah Distiyawati, S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA.

ttd./

Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H.,MA

Ketua :

td./

Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, S.H.

Hal.20 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009



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

Biaya-Biaya :

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

Panitera Pengganti :

ttd./

Hasiamah Distiyawati, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

(**A S H A D I, S H.**)
Nip : 220000754

Hal.21 dari 21 hal. Put. No.403 K/TUN/2009