



PUTUSAN
Nomor 487 K/TUN/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SANTOSO, kewarganegaraan Indonesia, Pedagang, bertempat tinggal di Jalan Kali Anyar X, Gang 5 Nomor 1, RT 009 RW 007, Kelurahan Kali Anyar, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam kedudukannya selaku:

- a. Ahli Waris Lim Beng Giok, berdasarkan Surat Wasiat No.73 tertanggal 23 Juli 1994, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Chufran Hamal, S.H., Notaris di Jakarta;
- b. Ahli Waris Lim Hoat Nio, berdasarkan Surat Wasiat No.29, tertanggal 20 Juli 1998, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Ny. Handriyatni S, S.H., Notaris di Jakarta;
- c. Ahli Waris Neri binti Ompong, berdasarkan Surat Wasiat No.65, tertanggal 23 Maret 1995, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Chufran Hamal, S.H., Notaris di Jakarta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : Eny Maryana, S.H., Sp.N., M.M., Antony Putra Abraham, S.H., M.H., CLA., Dr. Saputra Lianta Indra, S.H., M.H., CLA., Yudhi Ongkowijaya, S.H., dan Edwar Fernando Siregar, S.H., C.L.A., semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Hukum Elma & Partners, beralamat di Ruko Daan Mogot Baru Blok LB 5 Nomor 1, Kalideres, Jakarta Barat 11840, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 20 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

melawan:

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav 8, Kemayoran, Jakarta Pusat 10610;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada : Nur Ihwan, S.H., Tri Pambudi Harta, S.Sit., Nurhayatun Nufus, S.H., Syarifuddin, S.H., Suwanto, S.Sos., Yayan, S.H., Samsi Fitriyani, S.H., Iwan Ridwan, kesemuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 97/14-31.71-600/I/2016 bertanggal 12 Januari 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. **LIM SETIAWAN**, kewarganegaraan Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pintu Air 2 RT.004 RW 004 Nomor 16, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : Erwin Hidayat, S.H., Advokat pada Erwin Hidayat S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Petojo VIY VII Nomor 9 Cideng, Jakarta Pusat 10150, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 28-K.TUN/SK/EHR-L.S/VII/2016 bertanggal 28 Juli 2016;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I. OBJEK GUGATAN

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa, Surat Ukur Nomor 00008/Kebon Kelapa/2013 tanggal 31-01-2013, Nama Pemegang Hak Lim Setiawan, yang diterbitkan pada tanggal 02-09-2015, atas tanah seluas 751 M² terletak di Jalan Batu Ceper Raya Nomor 48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Tergugat, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015;

II. TENGGANG WAKTU GUGATAN;

- Bahwa objek gugatan tersebut diketahui oleh Penggugat pada tanggal 08 September 2015 sehubungan dengan adanya sengketa hak milik di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa, Surat Ukur Nomor 00008/Kebon Kelapa/2013 tanggal 31-01-2013, Nama Pemegang Hak Lim Setiawan, yang diterbitkan pada tanggal 02-09-2015, atas tanah seluas 751 M² terletak di Jalan Batu Ceper Raya Nomor 48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/

Halaman 2 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016



2015, yang diajukan sebagai bukti surat di muka persidangan, sehingga gugatan ini diajukan masih dalam batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, untuk selanjutnya disebut "Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara";

III. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2690/Kelurahan Kebon Kelapa *a quo* sebagai Keputusan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 sehingga dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa dengan dikeluarkannya Keputusan Tergugat berupa penerbitan Pembaharuan hak ex-SHGB No.1125/Kelurahan Kebon Kelapa menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/Kelurahan Kebon Kelapa *a quo* telah menyebabkan kerugian terhadap Penggugat selaku Pemilik yang sah atas tanah Persil seluas 751 M² berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, yang terletak dan dikenal sebagai Jalan Batu Ceper No. 48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dengan demikian Penggugat berhak dan telah memenuhi rumusan untuk mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/Kelurahan Kebon Kelapa tersebut berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;
- Bahwa dengan diterbitkannya pembaharuan hak atas ex SHGB No.1125/Kebon Kelapa yang sekarang menjadi SHGB No.2690/Kelurahan Kebon Kelapa atas nama yang sama Lim Setiawan, pada tanggal 2 September 2015 dengan Surat Ukur Nomor 00008/Kebon Kelapa/2013 tanggal 31-01-2013, yang diterbitkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 928/HGB/BPN.31.71/2015 tanggal 18-08-2015, yang diketahui oleh Penggugat di dalam proses persidangan sengketa kepemilikan dan perkara Perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 8 September 2015, dengan register Perkara No. 59/Pdt.PLW/2015/PN Jakarta Pusat, jelas telah bersifat konkrit, individual dan final dengan dasar sebagai berikut :
- Bahwa Asli SHGB No.2690/Kelurahan Kebon Kelapa tersebut bersifat konkrit tentang memberikan hak atas karena jelas ada bukti Salinan



Asli dari Buku Tanah atas SHGB No.2690/Kelurahan Kebon Kelapa atas nama Lim Setiawan tersebut, ditunjukkan dimuka Persidangan kepada Majelis Perkara No.59/Pdt.PLW/2015/PN.Jkt.Pst., di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 8 September 2015 sehingga jelas berwujud dan tidak abstrak;

- Bahwa SHGB No.2690/Kelurahan Kebon Kelapa *a quo* bersifat individual karena tidak ditujukan kepada umum, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas diterbitkan dengan sengaja oleh Tergugat untuk dan atas nama Lim Setiawan (saja), yang notabene proses pemberian haknya adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena masih sedang dalam proses sengketa dengan Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan sangat merugikan Penggugat yang nyata-nyata adalah Pemilik atas Persil Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat;
- Bahwa dengan diterbitkannya SHGB No.2690/Kelurahan Kebon Kelapa *a quo*, atas tanah yang terletak di Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat oleh Tergugat telah bersifat final karena sudah difinitif yang menimbulkan akibat hukum kepada status tanah dan pemilik tanah yang sebenarnya, dimana Tergugat sebagai Pejabat yang berhak dan berwenang penuh telah membuat keputusan yang merugikan Penggugat, yang mana Tergugat seharusnya wajib melaksanakan Asas–Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan benar, akan tetapi telah dilanggar oleh Tergugat yang membawa dampak yang nyata-nyata merugikan Penggugat sebagai pemilik Persil Jalan Batu Ceper No.48 Jakarta Pusat dan telah menimbulkan akibat hukum;

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN;

- Bahwa kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh Keputusan Tergugat tentang diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2690/Kelurahan Kebon Kelapa *a quo* yaitu hilangnya Hak Penggugat atas hak tanah atas sebagaimana tersebut di atas, oleh karena secara yuridis kedudukan Penggugat adalah selaku pemilik tanah Persil seluas 751 M² berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, yang terletak dan dikenal sebagai Jalan Batu Ceper No.48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan Akta Milik Eigendom No.1104 tanggal 14 Juli 1931 tercatat atas nama Pemegang Hak Lim Beng Giok Cs, kewarganegaraan Indonesia;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya objek tanah dan bangunan tersebut telah disewakan oleh orang tua Penggugat kepada Zuster Oeij / Josefa Fransisca Maria Ismael (Oey Josefa) sejak tahun 1955 sampai dengan tahun 1979;
- Bahwa terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut tanpa ijin ataupun persetujuan Penggugat selaku pemilik yang sah, pada tahun 1983 Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa atas nama pemegang hak Josefa Fransisca Maria Ismael tanpa alas hak yang sah dan cacat hukum, yang mana penerbitannya dilakukan oleh Tergugat pada saat proses sengketa antara Penggugat dengan Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael (Zuster Oey) pada tahun 1982, sengketa mana sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Perkara No.116/1982/Pdt.G/PN.Jkt Pst yang diputus pada tanggal 6 Desember 1982, yang selanjutnya oleh Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael (Zuster Oey) selaku penyewa dialihkan haknya kepada Lim Setiawan, 7 (tujuh) hari setelah penerbitan SHGB No.1125/Kebon Kelapa, dengan masa berlakunya 20 tahun dan telah berakhir secara hukum atau hapus demi hukum sejak 22 Maret 2003;
- Bahwa terkait dengan hubungan sewa-menyewa tanah dan bangunan antara orang tua Penggugat selaku Pemilik dengan Zuster Oeij / Josefa Fransisca Maria Ismael (Oey Josefa) selaku Penyewa telah terjadi sengketa di Pengadilan sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri No.116/1982/PDT.G/PN.JKT.PST tanggal 6 Desember 1982 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI No.395/1983/PT.Perdata tanggal 25 Juli 1983 jo. Putusan Kasasi MA RI No.143 K/Pdt/1984, tanggal 23 Mei 1985 jo. Putusan PK MA RI No. 362 PK/Pdt/1985 tanggal 27 Oktober 1988;
- Bahwa selanjutnya terhadap kepemilikan tanah sebagaimana tersebut dalam ex-Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa saat ini sedang disengketakan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register Nomor 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST., pada tanggal 04 Pebruari 2015, antara Pengggugat dengan Lim Setiawan;
- Bahwa pokok persoalan sengketa dalam perkara tersebut adalah Lim Seiawan menyatakan bahwa tanah ex-Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa seluas 751 M² (tujuh ratus lima puluh satu meter persegi) adalah tanah yang dibeli Lim Setiawan dari Penyewa Ny.Josefa Fransisca Maria Ismael yang telah nyata-nyata dihukum dan dinyatakan

Halaman 5 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

bersalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.116/1982 Pdt.G/PN Jakarta Pusat pada tanggal 6 Desember 1982 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan tanah tersebut bukan tanah negara bebas akan tetapi menurut Penggugat (Santoso) status tanah sengketa adalah sebagai tanah persil milik Penggugat berdasarkan berdasarkan Akta Milik Eigendom No.1104 tanggal 14 Juli 1931 tercatat atas nama Pemegang Hak Lim Beng Giok Cs, kewarganegaraan Indonesia, yang tidak hapus karena daluwarsa sesuai dengan UUPA No. 5 tahun 1960;

- Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan terhadap tanah dan bangunan Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, tersebut adalah saat ini dalam keadaan status sengketa kepemilikan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, jadi bagaimana mungkin dalam keadaan status sengketa Tergugat dapat menerbitkan SHGB No. 2690/Kelurahan Kebon Kelapa;
- Bahwa atas tanah Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat telah pula diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan oleh karena itu sebagai pejabat yang berwenang, sudah seharusnya Tergugat mencatatkan Sita Eksekusi tersebut sebagaimana yang disyaratkan dalam undang-undang dan bukannya menolak pencatatan dan seolah membersihkan catatan-catatan (termasuk blokir-blokir, catatan perkara dalam riwayat tanah) yang melekat di atas warkah tanah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, dan akhirnya menerbitkan SHGB No. 2690/Kelurahan Kebon Kelapa dengan bersembunyi dalam konstruksi "Pembaharuan Hak" yang sangat merugikan Penggugat;
- Bahwa Penyewa Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael yang jelas-jelas bukan pemilik tidak berhak untuk menjual persil/tanah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, sesuai dengan Pasal 1471 KUHPerdara, jual beli barang orang lain adalah batal demi hukum;
- Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, Penggugat sejak berperkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai dengan sekarang (33 tahun) telah melakukan berulang kali melakukan blokir, surat-surat keberatan, meminta klarifikasi dan penjelasan terhadap tanah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat tersebut dan terakhir Penggugat telah melakukan blokir dilakukan dengan Surat Nomor 029/Elma & P/VIII/2015 tertanggal 11 Agustus 2015 ditujukan kepada

Halaman 6 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

Bapak Kepala BPN Jakarta Pusat (Tergugat), surat mana telah diterima secara resmi oleh Tergugat pada tanggal 14-8-2015, yang pada pokoknya Penggugat mengajukan blokir terhadap tanah milik Penggugat yang telah terbit ex-SHGB No.1125/ Kebon Kelapa yang telah hapus secara hukum, agar jangan ada proses apapun juga termasuk tetapi tidak terbatas pada proses perpanjangan dan/ataupun pembaharuan dan/ataupun pengalihan Hak atas Tanah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, tersebut yang dapat menimbulkan dampak hukum kepada Penggugat dan menimbulkan kerugian yang lebih besar baik kepada Penggugat dan/ataupun kepada pihak lainnya dengan disertai penjelasan dan alasan hukum sehubungan adanya perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, termasuk adanya Gugatan Rekonvensi Kepemilikan (penegasan kepemilikan atas haknya Penggugat), dengan demikian dapat disimpulkan :

- bahwa sebelum diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa dengan Surat Ukur Nomor 00008/Kebon Kelapa/2013 tanggal 31-01-2013, dengan Nama Pemegang Hak: Lim Setiawan, yang diterbitkan pada tanggal 02-09-2015, atas tanah seluas 751 M² terletak di Jalan Batu Ceper Raya No.48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Tergugat, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015 Tergugat telah mengetahui secara jelas status sengketa terhadap tanah ex-SHGB No.1125/ Kebon Kelapa dalam keadaan sengketa kepemilikan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
- Bahwa terlebih lagi jika diperhatikan dengan seksama didalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015 dalam poin MENIMBANG bagian b :
- dikatakan bahwa bidang tanah yang dimohon adalah tanah bekas Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa seluas 751 M² terdaftar tanggal 21-4-1983 atas nama Lim Setiawan, yang ternyata pada saat proses pendaftaran pertama kalinya juga sudah dalam keadaan sengketa *jo.* Perkara No. 116/1982/Pdt.G/PN Jkt Pst yang perkara pokoknya telah diputus pada tanggal 6 Desember 1982 yang haknya telah berakhir pada tanggal 22-3-2003 berarti haknya telah hapus secara hukum terlebih lagi proses penerbitannya diterbitkan di atas tanah milik

Halaman 7 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

(berdasarkan *eigendom*) yang seharusnya ex-SHGB No.1125/Kebon Kelapa tidak mungkin terbit jika tidak ada ijin / perjanjian otentik di antara pemilik Hak Milik dan pemohon HGB *jo*. Pasal 37 Undang-Undang Agraria No. 5 Tahun 1960, Pasal 21 UUPA No. 5 tahun 1960 mengatakan bahwa Hak Milik adalah Hak Turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, tidak ada kadaluarsanya bagaimana mungkin tanah milik bisa dikuasai oleh Pemohon secara yuridis dan secara fisik sebagaimana hasil pemeriksaan Petugas Pemeriksaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang diuraikan dalam *Konstatering Rapport* tanggal 4 Agustus 2015 No.518/2015, dengan demikian patut diduga Petugas Pemeriksaan dari kantor Tergugat telah secara bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan data dan keterangan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 23 mengenai pembuktian hak baru ayat a.1 : Hak atas tanah harus dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan, sementara yang terjadi dalam tanah Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat, bukan tanah negara bebas dan bukan tanah pengelolaan, maka pemberian hak dan/atau pembaharuan hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015 yang diberikan oleh Tergugat adalah dilarang dan bertentangan dengan undang-undang dan batal demi hukum, karena tanah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat adalah tanah milik Lim Beng Giok Cs dan bukan tanah negara bebas sebagaimana didalilkan oleh Tergugat di dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015 pembaharuan hak yang diberikan kepada Lim Setiawan;

- Bahwa berdasarkan Pasal 18 UUPA No. 5 tahun 1960 untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang; dan bukan dirampas dan dihilangkan haknya begitu

Halaman 8 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

saja sebagaimana yang terjadi dengan pemberian pembaharuan hak oleh Tergugat kepada pihak lain, dengan alasan tanah negara bebas;

- Dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015; poin MENIMBANG bagian c ;
- Bahwa sesuai hasil penelitian Buku Tanah dan Pemetaan dalam rangka permohonan hak atas tanah tanggal 3 Agustus 2015, tanah ex-Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa seluas 751 M², terdaftar tanggal 21-4-1983 atas nama Lim Setiawan, yang haknya telah berakhir pada tanggal 22-3-2003, tidak ada hak tanggungan, tidak ada sengketa/blokir, tidak berada di atas hak pengelolaan/pihak lain serta tidak ada catatan lainnya patut diduga dan diindikasikan sebagai keterangan palsu alias keterangan yang tidak benar; mengingat :

- Jelas di atas tanah Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat saat ini ada sengketa kepemilikan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam register Perkara No.59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST., pada tanggal 04 Pebruari 2015, antara Penggugat dengan Lim Setiawan ; dan ada Gugatan Rekonvensi yang juga telah disampaikan secara lengkap lampirannya kepada Tergugat bersama dengan Surat Blokir tanggal 11 Agustus 2015 No.029/Elma & P/VIII/2015 tertanggal 11 Agustus 2015 yang telah diterima dan telah dicatatkan dalam warkah buku Tanah Tergugat atas Tanah Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat; disamping itu juga telah ada sengketa kepemilikan sejak tahun 1982 sebagaimana yang telah diuraikan di atas dalam Perkara Pokok No.116/1982/Pdt.G/PN. Jkt.Pst sejak tanggal 1 Maret 1982 yang perkara pokoknya tersebut telah diputus pada tanggal 6 Desember 1982, dengan demikian jelas sekali jauh baik sebelum ex-SHGB No.1125/Kebon Kelapa terbit telah ada sengketa dari pemohon SHGB No.1125/Kebon Kelapa antara Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael / Penyewa dengan Pemilik asal Tanah yaitu Lim Beng Giok Cs dan/atau sekarang sebelum SHGB No.2690/Kelurahan Kebon Kelapa diterbitkan oleh Tergugat juga telah ada sengketa yang melekat atas tanah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat;
- Bahwa indikasi kebohongan lainnya adalah dikatakan tidak ada blokir, itupun hal yang patut dipertaruhkan secara nyata, karena secara *de-facto* blokir dan surat-surat di atas tanah Jalan Batu Ceper No. 48,

Halaman 9 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

Jakarta Pusat ini telah banyak dan bertubi-tubi, dan bahkan terdapat catatan Pendaftaran Sita Eksekusi terhadap bangunan rumah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Surat Nomor Nomor W10.U1/1331/110.2007.Eks/HT.02/II/2015/03/BD tertanggal 4 Feb 2015 dan yang pasti telah ada Surat Blokir dari Kantor Elma & Partner tanggal 11 Agustus 2015 dengan No.029/Elma&P/VIII/2015 yang telah diterima dan dicatatkan dalam warkah buku atas tanah Jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 14 Agustus 2015, jadi bagaimana mungkin Tergugat dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015 mengatakan tidak ada sengketa dan tidak ada blokir, bukanlah hal ini perbuatan melanggar hukum dan keterangan palsu dari Tergugat;

- Bahwa terhadap tanah ex Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa sebelum habisnya masa berlakunya yaitu pada tanggal 22 Maret 2003, Tergugat tidak pernah menerbitkan perpanjangan sertipikat dimaksud oleh karena menurut faktanya telah diketahui sendiri oleh Tergugat atas tanah yang dipermasalahkan dalam keadaan status sengketa;
- Bahwa akan tetapi secara tiba-tiba terhadap tanah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat dimaksud Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa atas nama Lim Setiawan dengan konstruksi pembaharuan hak atas alasan sertipikat hilang;
- Bahwa tindakan Tergugat tersebut merupakan modus yang mudah dipahami dengan tujuan untuk menghilangkan jejak asal-usul tanah ex-Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa yang diketahui dalam keadaan sengketa, yang notabene diketahui oleh Tergugat sendiri tanah tersebut dalam keadaan sengketa sebagai milik Penggugat;
- Bahwa Keputusan Tergugat *a quo* berupa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa adalah keputusan yang tidak sah dan batal demi hukum dan penuh dengan indikasi perbuatan melawan hukum sesuai dengan yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Pasal 53 ayat (2) berbunyi sebagai berikut :

Halaman 10 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);
- Bahwa Keputusan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa tersebut pada kenyataannya telah mengesampingkan undang-undang dan menabrak status sengketa atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, diantaranya :
 1. Telah ada Berita Acara Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Januari 2015 yang telah diberitahukan kepada TERGUGAT oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Surat Nomor W10.U1/1331/110.2007.Eks/HT.02/II/2015/03/BD tanggal 4 Februari 2015;
 2. Surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1047/26.3-600/III/2015 tanggal 05 Maret 2015 ;
 3. Surat dari BPN RI Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 800/600.19-31/III/2015 tanggal 27 Maret 2015 ;
 4. Surat No.1672/7-31.71-300/VI/2015 tanggal 28 Juni 2015, yang diterima pada tanggal 10 Agustus 2015 ;
 5. Surat dari BPN RI Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tanggal 29 Juli 2015, yang diterima pada tanggal 10 Agustus 2015;
 6. Surat Blokir tanggal 11 Agustus 2015 No 029/Elma & P/ VIII/2015, dengan lampiran Gugatan Rekonvensi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, register No.59/Pdt.PLW/2015 /PN Jkt Pst ;
 7. Surat No.43/Elma & P/VIII/2015 tanggal 19 Agustus 2015 ;
 8. Surat No.44/Elma & P/VIII/2015 tanggal 19 Agustus 2015 ;
 9. Surat No. 45/Elma & P/VIII/2015 tanggal 19 Agustus 2015 ;Seluruh surat-surat tersebut telah diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana terurai diatas;
- Bahwa sehubungan dengan status sengketa berdasarkan surat-surat dari No. 1 sampai No. 9 tersebut seharusnya Tergugat melaksanakan perintah peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam

Halaman 11 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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)



Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 30 ayat (1) huruf a, yang pada pokoknya menentukan bahwa pencatatan untuk pengesahan hak atas bidang tanah dilakukan yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan...”, dengan demikian secara yuridis Tergugat dilarang untuk melakukan penerbitan pembaharuan ataupun pencatatan pengesahan untuk pembaharuan atas ex-Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa dengan menerbitkan kembali Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa tersebut;

- Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mengindahkan peraturan sebagaimana tersebut di atas nyata-nyata merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa keputusan Tergugat tersebut diterbitkan dan patut diduga dipenuhi dengan indikasi kesengajaan untuk melindungi pihak lain dan merugikan Penggugat tanpa melakukan verifikasi ulang dan penelitian dengan cermat serta mengabaikan/menabrak seluruh ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku, dengan kata lain tindakan yang dilakukan oleh Tergugat termasuk katagori pelanggaran berat, cacat hukum, tidak sah, batal demi hukum dan penuh dengan indikasi kesengajaan dengan perbuatan melawan hukum sehingga melanggar azas *good governance*;
- Bahwa pemberian hak guna bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690 / Kelurahan Kebon Kelapa *a quo* adalah tidak sah dan batal demi hukum oleh karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur*) sesuai dengan yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dan oleh karenanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2690/Kelurahan Kebon Kelapa harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta wajib untuk ditarik, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dan dicoret dari daftar buku tanah yang ada pada Tergugat dengan segala akibat hukumnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2690/Kelurahan Kebon Kelapa, dengan Surat Ukur Nomor 00008/Kebon Kelapa/2013 tanggal 31-01-2013, Nama Pemegang Hak : Lim Setiawan, yang diterbitkan pada tanggal 02-09-2015, atas tanah seluas : 751 M² terletak di Jalan Batu Ceper Raya No.48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Tergugat, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015 tersebut terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur*) sebagaimana diuraikan di atas, maka berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (2), (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dengan ini mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk memutuskan mengeluarkan penetapan yang isinya menunda pelaksanaan keputusan Tergugat tersebut, selama berjalannya proses pemeriksaan atas perkara ini, sampai dengan adanya putusan yang bersifat tetap (*in kracht van gewijsde*), selain itu pula permohonan ini diajukan Penggugat didasarkan pada kepentingan yang amat mendesak, yaitu apabila keputusan Tergugat tetap dilaksanakan, maka akan semakin merugikan Penggugat (vide Pasal 67 ayat (4) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) dan keputusan Tergugat *a quo* tidak ada sangkut pautnya dengan kepentingan umum dalam rangka pembangunan (vide Pasal 67 ayat (4) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

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

DALAM PENUNDAAN

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Pelaksanaan yang dimohon Penggugat tersebut;
2. Menyatakan menunda pemberlakuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa, dengan Surat Ukur Nomor 00008/Kebon Kelapa/2013, Nama Pemegang Hak : Lim Setiawan, yang diterbitkan pada tanggal 02-09-2015, atas tanah seluas : 751 M² terletak di Jalan Batu Ceper Raya No.48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota

Halaman 13 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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)



Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015; sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa, Surat Ukur Nomor 00008/Kebon Kelapa/2013, Nama Pemegang Hak : Lim Setiawan, yang diterbitkan pada tanggal 02-09-2015, atas tanah seluas : 751 M² terletak di Jalan Batu Ceper Raya No.48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Tergugat, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut atau menarik dan mencoret Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa, dengan Surat Ukur Nomor 00008/Kebon Kelapa/2013, Nama Pemegang Hak : Lim Setiawan, yang diterbitkan pada tanggal 02-09-2015, atas tanah seluas : 751 M² terletak di Jalan Batu Ceper Raya No.48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut yang diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

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

Eksepsi Tergugat

1. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara *A Quo* (*Exceptio Declinatoire*)
 - 1) Bahwa Tergugat menolak dengan tegas pengajuan gugatan kepemilikan hak yang diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta karena Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta tidak berwenang untuk mengadili Perkara *a quo* ;
 - 2) Berdasarkan gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah Ahli Waris pemilik tanah yang terletak di Jln.Batu Ceper No.48, Kel Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Milik Eigendom No.1104, atas nama Liem Beng Giok, Cs ;

- 3) Bahwa oleh karena dalil Penggugat mengenai kepemilikan Hak seharusnya gugatan ini di ajukan ke Peradilan Umum, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa sengketa *a quo* ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta dalam memeriksa dan memberikan putusan dalam perkara *a quo*, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo* memberikan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut :

- Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat;
- Menyatakan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat tepat dan berdasar hukum;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscure Libell*)

Bahwa Penggugat dalam Posita menerangkan tentang bukti kepemilikan berupa Eigendom sedangkan dalam Petitum mohon Pembatalan Hak Guna Bangunan No.2690/Kebon Kelapa ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

3. Penggugat Tidak Berkualitas

Bahwa sebagaimana amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.116/1982 PDT.G tanggal 6-12-1982, jo. No.395/1983/P.T.Perdata, tanggal 25-7-1983, jo. No.143 K/Pdt/1984, tanggal 23-5-1985, jo. No.362 PK/Pdt/1985, tanggal 27-10-1988, yang amarnya antara lain :

- Menghentikan hubungan sewa menyewa antara penggugat ((Lim Beng Giok) dengan Tergugat I (Ny.J.F.Maria Ismael (Zuster Oey) atas rumah Jln. Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat ;

Sedangkan dalam perkara ini Penggugat menggugat Pembatalan sertifikat HGB No.2690/Kebon Kelapa atas nama Lim Setiawan yang jelas-jelas dan nyata tidak ada hubungannya sama sekali dengan putusan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Pusat No.116/1982 PDT.G tanggal 6-12-1982, dengan demikian terhadap gugatan *a quo* haruslah ditolak ;

4. Jangka Waktu Pengajuan Keberatan (Gugatan A Quo) Sudah Daluarsa
Bahwa berdasarkan Relas gugatan yang didaftarkan oleh Penggugat Surat Kuasa Khusus tertanggal 20-8-2015, sedangkan gugatan didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan register No.245/G/2015/PTUN-JKT tanggal 26-11-2015, yang diperbaiki tanggal 21-12-2015, maka berdasarkan hal tersebut diatas pengajuan Gugatan pembatalan terhadap penerbitan sertipikat HGB No.2690/Kebon Kelapa tersebut sudah lewat/daluarsa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986, jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);

Eksepsi Tergugat II Intervensi

1. Kompetensi Absolut

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini, karena Penggugat mendalilkan dalam gugatannya tentang kepemilikan hak berdasarkan Akta Milik Eigendom No. 1104 tanggal 14 Juli 1931 tercatat atas nama Pemegang Hak Lim Beng Giok Cs, oleh karena itu seharusnya gugatan *a quo* diajukan kepada pengadilan negeri yang berwenang.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan putusan sela sebagai berikut :

M E N G A D I L I

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat II Intervensi ;
 2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
2. Identitas Penggugat tidak jelas, karena di dalam gugatannya Penggugat menyatakan, beralamat di Jalan Kali Anyar X, Gang 5 No. 1 RT. 009 RW. 007 Kelurahan Kali Anyar Kecamatan Tambora Jakarta Barat, sedangkan di dalam perkara perdata Nomor 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Penggugat (Santoso), beralamat di Jalan Fahrudin No. 185 RT. 013 RW. 07, Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat, oleh karena itu Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memeriksa kebenaran dan keabsahan identitas Penggugat (Santoso) ;

3. Santoso Tidak Memiliki Kapasitas (*Legal Standing*) sebagai Penggugat, karena di dalam gugatannya Penggugat menyatakan bertindak selaku ahli waris dari :

1. Lim Beng Giok, berdasarkan Surat Wasiat No. 73 tanggal 23 Juli 1994, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Chufran Hamal, S.H., Notaris Jakarta ;
2. Lim Hoat Nio, berdasarkan Surat Wasiat No. 29 tanggal 20 Juli 1998, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Ny. Handriyatni S, S.H., Notaris di Jakarta ;
3. NERI Binti OMPONG, berdasarkan Surat Wasiat No. 65 tanggal 23 Maret 1995, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Chufran Hamal, S.H., Notaris di Jakarta.

Bahwa sedangkan di dalam acara pembuktian dalam persidangan perkara perdata Nomor 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Santoso sebagai Penggugat tidak dapat menunjukkan asli dari surat wasiat – surat wasiat tersebut di atas, oleh karena itu berdasarkan :

Pasal 1888 KUHPerdara, menyatakan :

“Kekuatan Pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya”

Yurisprudensi MARI No. 701 K/Sip/1974 tertanggal 1 April 1974, menyatakan:

“Karena Judex Facti mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotokopi-fotokopi yang secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, Judex Facti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”.

Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memeriksa kebenaran dan keabsahan kapasitas (*legal standing*) Santoso sebagai Penggugat ;

4. Surat Kuasa Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*), karena surat kuasa Penggugat dibuat dan ditandatangani pada tanggal 20 Agustus 2015, sedangkan Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat baru mengetahui Objek Sengketa pada tanggal 8 September 2015 di dalam acara pembuktian dalam persidangan perkara perdata Nomor 59/PDT.PLW/2015/PN.JKT.PST di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat,



dengan demikian dapat disimpulkan bahwa bagaimana mungkin Penggugat membuat Surat Kuasa terlebih dahulu yaitu pada tanggal 20 Agustus 2015, padahal Penggugat mendalilkan baru mengetahui Objek Sengketa pada tanggal 8 September 2015, oleh karena itu sesungguhnya yang benar adalah setelah mengetahui objek sengketa baru kemudian dibuat dan ditandatangani surat kuasa untuk menggugat ke pengadilan tata usaha negara, berdasarkan hal tersebut di atas sesungguhnya gugatan *a quo* telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, oleh karena itu Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memeriksa dengan seksama surat kuasa Penggugat dan tenggang waktu gugatan Penggugat;

5. Surat Kuasa Penggugat Tidak Bersifat Khusus, karena surat kuasa Penggugat dibuat tidak bersifat khusus dan tidak sesuai sebagaimana petunjuk Mahkamah Agung RI berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994, yang menyatakan bahwa : *"Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu"*.

Putusan MA.RI No. 116.K/Sip/1973, tanggal 16 September 1975 :

"Surat Kuasa yang isinya : Dengan ini kami memberi kuasa kepada Abdul Salam... guna mengurus kami untuk mengajukan gugatan, bukti-bukti serta saksi-saksi di Pengadilan Negeri Gresik, adalah bukan Surat Kuasa Khusus dan surat gugatan yang ditandatangani dan diajukan oleh Kuasa berdasarkan Surat Kuasa tersebut dinyatakan tidak dapat diterima",

oleh karena itu Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memeriksa dengan seksama Surat Kuasa Penggugat;

6. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya tentang kepemilikan hak berdasarkan Akta Milik Eigendom No. 1104 tanggal 14 Juli 1931 tercatat atas nama Pemegang Hak Lim Beng Giok Cs, sedangkan di dalam petitum gugatan *a quo* Penggugat mohon Pembatalan Hak Guna Bangunan No. 2690/Kebon Kelapa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 245/G/2015/PTUN-JKT, Tanggal 17 Maret 2016 yang amarnya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM PENUNDAAN:

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan keputusan objek sengketa yang dimohon oleh penggugat;

II. DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut;

III. DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 253.000.- (dua ratus lima puluh tiga 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 123/B/2016/PT.TUN.JKT., Tanggal 15 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 11 Juli 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 20 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Juli 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 245/G/2015/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 tersebut pada tanggal 29 Juli 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 2 Agustus 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada tanggal 10 Agustus 2016 dan 9 Agustus 2016;

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

ALASAN KASASI

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

Halaman 19 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah membaca secara seksama dan komprehensif terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 123/B/2016/PT.TUN.JKT., tertanggal 15 Juni 2016, pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding tidak melakukan pemeriksaan perkara secara seksama dan komprehensif sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukum halaman 7 alinea 1 (pertama) tentang pertimbangan hukum "sudah tepat dan benar";
- Bahwa selain itu pula Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 123/B/2016/PT.TUN.JKT., tertanggal 15 Juni 2016 tidak mempertimbangkan sama sekali keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding (sekarang selaku Pemohon Kasasi), sehingga terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 123/B/2016/PT.TUN.JKT., tertanggal 15 Juni 2016 tersebut beralasan menurut hukum untuk dibatalkan dalam tingkat kasasi;
- Bahwa sehubungan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 123/B/2016/PT.TUN.JKT., tertanggal 15 Juni 2016 hanya memberikan pertimbangan hukum "sudah tepat dan benar" tentang pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 245/G/2015/PTUN.JKT" maka selanjutnya Pemohon Kasasi secara substantif akan menguraikan keberatan-keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 123/B/2016/PT.TUN.JKT., tertanggal 15 Juni 2016 *jo.* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.245/G/2015/PTUN.JKT., tanggal 17 Maret 2016, khususnya keberatan tentang kesalahan penerapan hukum yaitu tentang :
 1. Putusan yang tidak berdasarkan undang-undang ; dan
 2. Putusan yang bertentangan dengan azas keadilan (*audi et alterem partem*);sebagaimana diuraikan dibawah ini :
 1. Tentang Putusan Yang Tidak Berdasarkan Undang-Undang;
 - Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah proses penerbitan pembaharuan Sertipikat HGB No.2690/Kebon Kelapa tidak sesuai prosedur, karena diterbitkan dalam keadaan sengketa, terdapat blokir dan terdapat sita eksekusi yang melekat dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
 - Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan

Halaman 20 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

Tata Usaha Negara Jakarta No.245/G/2015/PTUN.JKT., halaman 69
alinea 5 yang berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, timbul pertanyaan bagi Pengadilan, apakah keputusan objek sengketa dalam hubungannya dengan sengketa Tata Usaha Negara a quo merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya” ;

- Bahwa pertimbangan hukum tersebut menunjukkan bahwa Majelis Hakim kurang memahami dengan baik tata hukum/peraturan perundangan yang berlaku di pengadilan tata usaha negara, oleh karena masih menanyakan tentang kewenangan pengadilan tata usaha negara atas tindakan Termohon Kasasi I yang telah menerbitkan pembaharuan hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/Kebon Kelapa yang terletak di Jalan Batu Ceper No.48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, yang merupakan keputusan tata usaha negara, (yang kami permasalahan adalah proses penerbitan pemberian hak atas SHGB No.2690/Kebon Kelapa, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015 tanggal 18 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I untuk dan atas nama Termohon Kasasi II) yang secara jelas dan nyata merupakan kewenangan pengadilan tata usaha negara tersebut sebagaimana yang telah disebutkan dengan jelas dan tegas sebagaimana ternyata dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa putusan *Judex Facti* tersebut adalah mengadung kesalahan penerapan hukum;
- Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 245/G/2015/PTUN.JKT., tanggal 17 Maret 2016 yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 123/B/2016/PT.TUN.JKT., tertanggal 15 Juni 2016 pada kenyataannya diperiksa dan diadili tidak berdasarkan undang-undang/ hukum yang berlaku atau dengan kata lain mengandung kesalahan penerapan hukum maka Pemohon Kasasi mohon agar terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 245/G/2015/PTUN.JKT., tanggal 17 Maret 2016 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 123/B/2016/PT.TUN.JKT., tanggal 15 Juni 2016 tersebut untuk dibatalkan dalam tingkat kasasi;

Halaman 21 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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 kesalahan penerapan hukum tersebut disebabkan pula dengan adanya kekeliruan *konstatering* konklusi permasalahan yang dilakukan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagai kesalahan yang sangat fatal sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 245/G/2015/PTUN.JKT., tanggal 17 Maret 2016 halaman 73 alinea 2 yang berbunyi sebagai berikut :*"Menimbang, bahwa materi pengujian keputusan objek sengketa dalam sengketa ini menyangkut pengujian terhadap permasalahan perselisihan hak (keperdataan) menyangkut subjek pemegang yang sah secara hukum terhadap tanah objek sengketa, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo. Hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengujinya. Sehingga dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini), menurut Pengadilan adalah terbukti dan beralasan hukum"*;
- Bahwa pertimbangan hukum *a quo* adalah keliru dan tidak berdasar hukum, oleh karena Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut baik dalam posita maupun petitum gugatan Pemohon Kasasi tidak pernah memohon kedudukan Pemohon Kasasi untuk dinyatakan sebagai pemilik dalam amar putusan perkara *a quo*, akan tetapi secara tegas dan jelas Pemohon Kasasi mohon untuk menyatakan tidak sah dan batal/membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/Kebon Kelapa yang merupakan pembaharuan hak atas ex-SHGB No.1125/Kebon Kelapa yang telah habis masa belakunya sejak 22-03-2003 (telah hapus haknya) sejak 13 (tiga belas) tahun yang lalu dengan alasan adanya cacat prosedur karena melanggar undang-undang dan azas-azas umum pemerintahan yang baik dikarenakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/Kebon Kelapa dilakukan pada saat masih terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- Bahwa ternyata secara *de facto* walaupun telah diketahui dengan seksama dan komprehensif ada permasalahan hukum atas objek sengketa Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat, ternyata Termohon Kasasi I tetap melakukan perbuatan melawan hak dan melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan pembaharuan hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat

Halaman 22 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.928/HGB/BNP.31.71/2015 tanggal 18 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I untuk dan atas nama Termohon Kasasi II;

- Bahwa perlunya dalam posita gugatan dikemukakan tentang beberapa putusan Pengadilan Negeri yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) vide Bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 adalah untuk memenuhi syarat *legal standing* gugatan Penggugat (sebagai keharusan yang telah ditentukan dalam undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang PTUN), sehingga dengan alasan tersebut Pemohon Kasasi mempunyai hubungan hukum yang sah dan dirugikan sehubungan dengan tindakan Termohon Kasasi I yang telah menerbitkan pembaharuan Sertipikat SHGB No.2690/Kebon Kelapa tersebut;
- Bahwa dikemukakan dan diajukannya bukti Bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 tersebut adalah untuk membuktikan bahwa Pemohon Kasasi mempunyai kepentingan hukum yang erat dan sangat dirugikan sehubungan dengan diterbitkannya pembaharuan hak atas SHGB No.2690/Kebon Kelapa yang *nota bene* diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BNP.31.71/2015 tanggal 18 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I untuk dan atas nama Termohon Kasasi II guna menghidupkan atas ex-SHGB No.1125/Kebon Kelapa, yang telah mati secara hukum (telah hapus haknya) sejak 22-03-2003, sejak 13 (tiga belas) tahun yang lalu dengan alasan adanya cacat prosedur karena melanggar undang-undang dan azas-azas umum pemerintahan yang baik, ex SHGB No.1125/Kebon Kelapa tidak dapat diperpanjang atau diperbaharui haknya, akan tetapi setelah 13 (tiga belas) tahun dalam keadaan sita eksekusi Termohon Kasasi I (patut diduga) secara melawan hak dan melawan hukum serta cacat prosedur Termohon Kasasi I menerbitkan pembaharuan hak ex SHGB No.1125/Kebon Kelapa menjadi SHGB No.2690/Kebon Kelapa atas objek sengketa yang terletak di Jalan Batu Ceper No.48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dengan demikian Pemohon Kasasi yang kepentingannya dirugikan memiliki hak untuk menggugat Pembatalan Penerbitan SHGB No.2690/Kebon Kelapa dalam perkara ini;
- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama telah melakukan kesalahan yang sangat fatal yang Kedua sebagaimana tersebut dalam halaman 70 alinea 5 (alinea terakhir) dalam poin 4 yang berbunyi sebagai berikut : *Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No,1125/Kebon Kelapa*

Halaman 23 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

pernah diajukan pembatalannya oleh Pihak Lim Beng Giok dan Lim Hoat Nio melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, namun gugatan tersebut ditolak sebagaimana Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.196/G/1992/Tn/ PTUN tanggal 10 Mei 1993 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.86/B/1993/PT.TUN JKT tanggal 05 Oktober 1993 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 11 K/TUN/1994 tanggal 27 Februari 1995 yang telah berkekuatan Hukum Tetap ;

- Bahwa Pertimbangan Hukum *a quo* adalah menyesatkan dan keliru dan tidak berdasar hukum, oleh karena yang menjadi pokok persoalan dalam Gugatan Perkara No. 196/G/1992/Tn/PTUN-JKT adalah sebagaimana yang dikemukakan dan tertulis dalam Putusan halaman 3 alinea 4 poin 1 adalah sebagai berikut :

1. Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 570.31-392-D.III tanggal 21 Nopember 1992 Perihal : "Peninjauan Kembali Surat Nomor 570.31-392-D.III tanggal 21 Nopember 1992 (bukti P-1 dalam Perkara No 196/G/1992/Tn/PTUN-JKT) dan (Bukti P-40 dalam Perkara No.245/G/2015/PTUN-JKT);

1.1. Adapun isi Surat Tersebut adalah :

1.1.1 Dengan ini pemblokiran atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1125/Kebon Kelapa dinyatakan dicabut;

1.1.2 Permohonan Penggugat dengan menyesal tidak dapat dipertimbangkan;

1.2. Dan alasan dari Keputusan dst ;

- Bahwa Jelas sekali dan tidak dapat dipungkiri lagi Majelis Hakim *Judex Facti* telah melakukan kesalahan yang sangat fatal dan menyesatkan dalam pertimbangan halaman 70 alinea 5 (alinea terakhir) dalam poin 4 yang berbunyi sebagai berikut Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa pernah diajukan pembatalannya oleh Pihak Lim Beng Giok dan Lim Hoat Nio melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, namun gugatan tersebut ditolak sebagaimana Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.196/G/1992/Tn/PTUN, tidak ada gugatan pembatalan SHGB No.1125/Kebon Kelapa seperti yang dikemukakan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama, yang ada adalah gugatan perihal surat pemblokiran atas tanah dan bangunan Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat ;

Halaman 24 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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 sungguh sangat mengherankan dan ironis sekali Majelis Hakim Perkara No.245/G/2015/PTUN.JKT., melakukan kesalahan yang fatal dan tidak berdasar hukum, bahkan mengambil kutipan pertimbangan yang berbeda dan tidak sesuai fakta dan patut diduga menyesatkan dengan fakta hukum akta otentik Putusan Pengadilan No.196/G/1992/Tn/PTUN-JKT tanggal 10 Mei 1993, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.196/G/1992/Tn/PTUN-JKT tanggal 23 Januari 1993 tentang Penangguhan Pencabutan Pemblokiran atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1125/Kebon Kelapa tidak mempunyai Kekuatan Hukum lagi dan haruslah dicabut;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp.57.750,- (lima puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
- Bahwa jelas sekali dalam putusan *a quo* tidak ada masalah penolakan pembatalan SHGB No.1125/Kebon kelapa sebagaimana yang dipertimbangkan secara salah, keliru dan berbeda bahkan patut diduga sangat menyesatkan oleh Majelis dalam Perkara No.245/G/2015/PTUN.JKT ;
- Bahwa harus dibedakan antara alas hak dan perselisihan hak, dimana hal tersebut mempunyai perbedaan yang sangat jelas, sebagaimana diuraikan dibawah ini :
 - Bahwa alas hak adalah dasar kepemilikan untuk menentukan syarat *legal Standing* bahwa seseorang mempunyai kepentingan yang dirugikan sehubungan dengan diterbitkannya objek sengketa tata usaha negara ;
 - Bahwa perselisihan hak adalah sengketa atas suatu hak yang dilekatkan pada suatu hak kebendaan, yang diterbitkan oleh pejabat (dalam hal ini Termohon Kasasi I) yang cacat hukum/cacat prosedur dan merugikan Pemohon Kasasi yang patut diuji proses penerbitannya secara benar, seksama dan teliti oleh pengadilan, apakah mengandung cacat

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)



hukum/cacat formil atau tidak dan apabila ternyata mengandung cacat hukum secara formil sesuai dengan perintah undang-undang harus dinyatakan batal dan tidak sah;

- Bahwa dalil dan bukti Pemohon Kasasi yang mengemukakan tentang alas hak atau dasar kepemilikan tidak boleh dikonklusi sebagai perselisihan hak, akan tetapi seharusnya Majelis *Judex Facti* menilainya dari sisi *legal standing* sebagai syarat Penggugat/Pembanding untuk mengajukan Gugatan sebagaimana telah dikemukakan di atas;
- Bahwa untuk menilai permasalahan ini seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama terlebih dahulu mempertimbangkan isi Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, olah karena berdasarkan ketentuan tersebut telah disebutkan dengan jelas bahwa "*yang tidak termasuk sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan Perbuatan Hukum Perdata*";
- Bahwa Gugatan Pemohon Kasasi substansinya tidak melanggar isi Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga seharusnya Gugatan Pemohon Kasasi harus dinyatakan beralasan menurut hukum dan dikabulkan dan karenanya terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 245/G/2015/PTUN.JKT., tanggal 17 Maret 2016 jo. Putusan dari Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 123/B/2016/PT.TUN.JKT, tanggal 15 Juni 2016 beralasan menurut hukum untuk dibatalkan;

2. Tentang Putusan Yang Bertentangan Dengan Azas Keadilan (*Audi Et Alterem Partem*);

- Bahwa keberpihakkan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut dapat dilihat dengan jelas dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 245/G/2015/PTUN.JKT., tanggal 17 Maret 2016 pertimbangan hukum halaman 73 alinea 2 yang berbunyi sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa materi pengujian keputusan objek sengketa dalam sengketa ini menyangkut pengujian terhadap permasalahan perselisihan hak (keperdataan) menyangkut subjek pemegang yang sah secara hukum terhadap tanah objek sengketa, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo. Hal tersebut merupakan



kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengujinya. Sehingga dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini), menurut Pengadilan adalah terbukti dan beralasan hukum”;

- Bahwa pada kalimat yang diberikan garis bawah menunjukkan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* hanya mempertimbangan dalil dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II saja, yang mana berdasarkan Azas Keadilan dan Azas Keseimbangan seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama mempertimbangkan, memeriksa, membaca dengan seksama seluruh dalil keberatan dan bukti-bukti dan sanggahan Pemohon Kasasi ;
- Bahwa tindakan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama yang telah dikuatkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding tersebut telah bertentangan dengan sumpah jabatan yang diberikan oleh negara dan azas-azas peradilan yang harus dijunjung tinggi oleh hakim sebagai wakil tuhan di dunia;
- Bahwa tindakan Majelis Hakim *Judex Facti* yang memihak tersebut sangat dapat dipahami oleh Pemohon Kasasi, bahwa maksud dan tujuannya adalah Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan celah seolah-olah memberikan pertimbangan yang benar bahwa apabila sengketa kepemilikan kewenangannya terdapat di Pengadilan Negeri akan tetapi yang dimohon dalam gugatan *a quo* ini adalah bahwa proses penerbitan pembaharuan Sertipikat HGB No.2690/Kebon Kelapa tidak sesuai prosedur, dalam keadaan sengketa, terdapat blokir dan terdapat Sita Eksekusi yang melekat dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sekalipun melanggar azas peradilan yang baik dan benar dan patut diduga Melanggar Sumpah jabatan yang telah diberikan oleh Negara tetap saja Termohon Kasasi I menerbitkan pembaharuan Hak SHGB No.2690/Kebon Kelapa pada tanggal 2 September 2015 untuk atas nama Termohon Kasasi II dan patut diduga menzolimi Pemohon Kasasi yang telah mencari keadilan sejak tahun 1982 (sejak 34 tahun yang lalu) ;
- Bahwa dalam pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan alasan dan sangkalan Pemohon Kasasi, yang mana terkait dengan disebutkan dan diuraikannya alas hak Pemohon Kasasi adalah untuk memenuhi syarat *legal standing* gugatan Penggugat, sehingga dengan alasan tersebut Penggugat mempunyai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum yang sah dan dirugikan sehubungan dengan tindakan Tergugat yang telah menerbitkan pembaharuan hak dalam keadaan sengketa, blokir dan Sita Eksekusi dan tetap menerbitkan Perbaharuan Sertipikat No.2690/Kebon Kelapa, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015 tanggal 18 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I untuk dan atas nama Termohon Kasasi II (bukti P- 51) yang secara jelas dan nyata secara *de facto* dan tidak dapat dipungkiri lagi menyatakan tidak ada blokir (padahal jelas sedang diblokir berdasarkan bukti P-49, ada berita acara sita eksekusi yang melekat pada warkah buku tanah atas objek sengketa Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat tersebut (Bukti P-21) sesuai dengan surat resmi pemberitahuan Sita Eksekusi No.W10.UI/1331/110.2007.Eks., tanggal 4 Februari 2015 (bukti P-22), tidak sengketa padahal secara jelas dan nyata sedang bersengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Perlawanan No.59/Pdt.PLW/2015/PN.Jkt Pst., yang telah diputus di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 15 September 2015 (Bukti P-50) ;

- Bahwa oleh karena proses penerbitan SHGB No.2690/Kebon Kelapa dilakukan oleh Termohon Kasasi I secara melawan hak dan melawan hukum, maka sudah sepatutnya dan berdasarkan Hukum SHGB No.2690/Kebon Kelapa dinyatakan batal dan tidak sah menurut Hukum, karena melanggar Peraturan proses Pendaftaran Tanah sesuai dengan PP 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jo. Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 tahun 1997;
- Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan dan pendaftaran tanah tersebut secaradata fisik dan data yuridis harus clean dan clear tidak boleh ada catatan sengketa berdasarkan Pasal 45 ayat (e) Termohon Kasasi I sebagai Pejabat Kepala Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat wajib menolak proses pendaftaran hak jika ternyata ada sengketa di Pengadilan, dan secara jelas dan nyata (*de facto*) ada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.116/1982/Pdt.G/PN.Jkt Pusat, tanggal 6 Desember 1982 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) (Bukti P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5), ada Berita Acara Sita Eksekusi (bukti P-21) yang melekat dan ada Surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. W10.UI/1331/110.2007 Eks, tanggal 4 Februari 2016 (bukti P-22), ada Surat Blokir No. 029/Elma&P/VIII/2015 tanggal 11

Halaman 28 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

Agustus 2015 (Bukti P-49), akan tetapi seluruh hal tersebut secara Melawan Hukum dilanggar oleh Termohon Kasasi I secara bersama-sama dengan Termohon Kasasi II;

- Bahwa selain itu pula dikemukakannya alasan *legal standing* tersebut adalah guna memenuhi ketentuan yang diharuskan oleh Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa dengan jelas telah terbukti, pada saat Pemohon Kasasi dapat memenuhi *legal standing* sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara akan tetapi Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama “membelokan” dan “menyesatkan” alasan tersebut dengan menyatakan sebagai perselisihan alas hak, padahal dapat dibaca dan dipahami dengan jelas bahwa Pemohon Kasasi dalam surat gugatan perkara ini tidak pernah meminta untuk dinyatakan sebagai Pemilik dalam amar putusan perkara *a quo*;
- Bahwa telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi, oleh karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 245/ G/2015/PTUN.JKT., tanggal 17 Maret 2016 telah bertentangan dengan azas *audi et alteram partem/fair trial* dan sumpah jabatan hakim sebagai wakil tuhan di dunia, maka terhadap putusan yang dimohonkan Kasasi tersebut beralasan menurut hukum untuk dibatalkan;
- Bahwa berdasarkan uraian keberatan sebagaimana tersebut diatas secara yuridis Penggugat/Pembanding/sekarang sebagai Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan dalil gugatan, akan tetapi Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam Putusan pada halaman 72 telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru yaitu sebagai berikut : *Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut, mengacu pada fakta hukum dan bukti-bukti diatas, Pengadilan berpendapat bahwa walaupun secara formil keputusan objek sengketa dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, namun.... Dst.... “ ;*
- Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama telah mengakui dan membenarkan bahwa objek sengketa penerbitan SHGB No.2690/Kebon Kelapa adalah sebagai keputusan tata usaha negara, dengan demikian gugatan Pemohon Kasasi memenuhi syarat formal objek sengketa (proses penerbitan SHGB No. 2690/Kebon kelapa oleh Pejabat yang berwenang, Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat) sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 29 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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 selanjutnya secara materiil, yang menjadi pokok persoalan dalam gugatan ini adalah tentang gugatan adalah pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/ Kebon Kelapa pada tanggal 2 September 2015 dengan alasan adanya cacat prosedur karena melanggar undang-undang dan azas-azas umum pemerintahan yang baik; dan patut diduga terdapat pernyataan palsu yang tidak sesuai dengan data/keterangan yang sesungguhnya, di antara : “Pernyataan Tidak Sengketa” bahwa ternyata sesungguhnya “sedang dalam sengketa”, blokir dan sita eksekusi bukanlah hal ini adalah keterangan palsu/keterangan yang tidak benar ???;
- Bahwa secara substantif alasannya adalah proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/ Kebon Kelapa pada tanggal 2 September 2015 diterbitkan oleh Tergugat dalam status dan masa blokir dengan surat blokir terakhir berdasarkan Surat No.029/Elma&P/VIII/2015 tanggal 11 Agustus 2015 (Bukti P-49) yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2015 yang dilengkapi dengan lampiran Gugatan Rekonvensi atas Perkara No.59/Pdt-Plw/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 4 Februari 2015 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- Bahwa berdasarkan Bukti T.II-Intv-3, tertulis dengan jelas Tergugat baru menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/ Kebon Kelapa pada tanggal 2 September 2015 yang berarti penerbitannya dalam status blokir dan dalam status sengketa eksekusi/kepemilikan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Perlawanan Eksekusi No.59/Pdt-Plw/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 4 Februari 2015 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang mana hal tersebut secara jelas dan tegas diketahui oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;
- Bahwa dalam persidangan Termohon Kasasi I secara nyata dan mengakui didepan persidangan telah mengajukan Bukti T-1 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.2690/Kebon Kelapa, yang mana dalam bukti *a quo* tercatat adanya status blokir, ada berita acara sita eksekusi dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan adanya sengketa dalam perkara Perlawanan No.59/Pdt-Plw/2015/PN.Jkt.Pst, di Pengadilan Jakarta Pusat;
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2690/ Kebon Kelapa tersebut tidak *clear* dan *clean* dan dengan kata lain melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 mengenai Peraturan Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 *jo.* Peraturan

Halaman 30 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 dan bahkan dapat diduga telah terjadi dugaan permufakatan jahat secara bersama-sama antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi II dalam proses pembaharuan hak atas SHGB No.2690/Kebon Kelapa tersebut;

- Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Termohon Kasasi I dalam jawaban angka 4 pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat mengetahui dan mengakui adanya sengketa Perdata antara Santoso selaku Ahli Waris Lim Beng Giok Cs melawan Lim Setiawan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara No.59/Pdt-Plw/2015/PN.Jkt.Pst, tanggal 4 Februari 2015 yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 September 2015;
- Bahwa berdasarkan Bukti P-50 berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.59/Pdt-Plw/2015/PN.Jkt.Pst, tanggal 15 September 2015, isinya adalah tentang sengketa kepemilikan sebagaimana tersebut dalam amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI

- *Menolak Tuntutan Provisi Pelawan/Pembantah*

DALAM KONPENSI

- *Menolak Eksepsi Terlawan / Terbantah*

DALAM EKSEPSI

- *Menolak Eksepsi Terlawan / Terbantah*

DALAM POKOK PERKARA

- *Menolak gugatan/bantahan Pelawan/Pembantah untuk seluruhnya*

DALAM REKONPENSI

- *Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian*
- *Menyatakan Pelawan /Pembantah / Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum*
- *Menyatakan tidak Berkekuatan Hukum SK Gubernur DKI No.374/91/HGB/P/I/1983 yang menjadi dasar proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa dengan segala akibat hukumnya.*
- *Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa dan turutannya atas nama Ny. Josefa Fransisca Maria Ismael adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tidak Berkekuatan Hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1125/Kebon Kelapa beserta turutannya.
- Menyatakan Batal Demi Hukum Akta Jual beli No.34/3/1983/Gambir tanggal 21 Maret 1983 yang dilakukan oleh Pelawan /Pembantah/Tergugat Rekonpensi.
- Menyatakan Terlawan/Terbantah/Penggugat Rekonpensi adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya yang terletak di jalan Batu Ceper No.48 Kecamatan Gambir Jakarta Pusat berdasarkan Akta Milik Eigendom No.1104 tanggal 14 Juli 1931.
- Menghukum Pelawan/ Pembantah/Tergugat rekonvensi atau Terlawan Tersita , Turut Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak kepadanya untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan di Jalan Batu Ceper No. 48 Jakarta Pusat dalam keadaan kosong dan tidak berpenghuni kepada Terlawan.
- Menghukum Pelawan/Pembantah/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dalam hal ia lalai melaksanakan isi putusan ini.
- Menolak tuntutan Terlawan /Terbantah /penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Pelawan / Pembantah /Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya Perkara sebesar Rp 5.131.000,- (lima juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah)
- Bahwa semakin dikuatkan pula, berdasarkan Pengakuan Tergugat sebagaimana tersebut dalam Jawaban pada angka 5 dan 6, Tergugat/ Termohon Kasasi I mengetahui secara jelas atas objek tanah Jalan Batu Ceper No. 48, Jakarta Pusat, yang diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/Kebon Kelapa masih diletakkan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Januari 2015 No.110/2007.Eks dan Berita Acara Sita Eksekusi No.110/2007.eks tanggal 29 Januari 2015 dan Surat Dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.10.U1/1331/110.2007.Ek tanggal 4 Februari 2015 yang mana sampai dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/Kebon Kelapa, dengan demikian secara yuridis atas sita eksekusi tersebut masih melekat dan belum dicabut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai dengan hari ini;

Halaman 32 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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 Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi I telah terbukti dan tidak dapat dibantah lagi, oleh karena Termohon Kasasi I yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2690/Kebon Kelapa atas nama Termohon Kasasi II dalam status blokir, ada Berita Acara Sita Eksekusi yang tercatat pada Tergugat dan sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara (Gugatan Rekonsensi) No.59/Pdt-Plw/2015/PN.Jkt Pst., dan tanah Jalan Batu Ceper No.48, Jakarta Pusat;
- Bahwa dalam persidangan Termohon Kasasi I tidak membantah tentang status blokir, Berita Acara Sita Eksekusi yang tercatat pada Tergugat dan sengketa dalam Perkara (Gugatan Rekonsensi) No.59/Pdt-Plw/2015/PN.Jkt.Pst, di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang diketahui dan diakui oleh Tergugat, dengan demikian Tergugat mengakui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2690/Kebon Kelapa diterbitkan oleh Tergugat secara Melawan Hukum, melanggar sumpah jabatan selaku Pejabat Kepala Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dan Melanggar Azas-Azas Umum Pemerintah Yang Baik sebagaimana terurai dalam surat Gugatan Penggugat;
- Bahwa berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 mengenai Peraturan Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 *jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 *jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010, dalam status blokir, Sita eksekusi dan sengketa di Pengadilan seharusnya Termohon Kasasi I tidak boleh atau dilarang untuk menerbitkan Sertipikat, sehingga apabila ketentuan tersebut dilanggar maka keputusan Termohon Kasasi I adalah batal atau tidak sah, dengan demikian terhadap Sertikat Hak Guna Bangunan No.2690/Kebon Kelapa beralasan menurut hukum untuk dinyatakan batal atau tidak sah;
- Bahwa Pemohon Kasasi secara yuridis dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga terhadap gugatan Penggugat tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan seluruhnya, sehingga terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Negeri Nomor 245/G/2015/PTUN.JKT., tertanggal 17 Maret 2016 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 123/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 15 Juni 2016 beralasan menurut hukum untuk dibatalkan;

Halaman 33 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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)



PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tersebut di atas dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang di atasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa masih dalam keadaan Blokir dan melekat Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (vide bukti P-49, P-21, P-22, P-50);
- Bahwa dalam kondisi demikian, seharusnya administrasi negara bidang pertanahan tidak melakukan proses perubahan agar tidak mengakibatkan proses penyelesaian perkara perdata menjadi semakin rumit;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SANTOSO, oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 123/B/2016/PT.TUN.JKT., Tanggal 15 Juni 2016, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 245/G/2015/PTUN.JKT, Tanggal 17 Maret 2016 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari dengan saksama Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Para Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

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,

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SANTOSO** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 123/B/2016/PT.TUN.JKT., Tanggal 15 Juni 2016, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 245/G/2015/PTUN.JKT, Tanggal 17 Maret 2016;

MENGADILI SENDIRI,

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa, Surat Ukur Nomor 00008/Kebon Kelapa/2013, Nama Pemegang Hak : Lim Setiawan, yang diterbitkan pada tanggal 02-09-2015, atas tanah seluas 751 M² terletak di Jalan Batu Ceper Raya Nomor 48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Tergugat, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/BPN.31.71/2015;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2690/Kelurahan Kebon Kelapa, Surat Ukur Nomor 00008/Kebon Kelapa/2013, Nama Pemegang Hak : Lim Setiawan, yang diterbitkan pada tanggal 02-09-2015, atas tanah seluas 751 M² terletak di Jalan Batu Ceper Raya Nomor 48, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diterbitkan oleh Tergugat, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.928/HGB/ BPN.31.71/2015;

Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 1 Desember 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum. dan Is Sudaryono, S.H., M.H., 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

Halaman 35 dari 36 halaman. Putusan Nomor 487 K/TUN/2016

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

Joko A. Sugianto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/. Is Sudaryono, S.H., M.H.

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

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

ttd/. Joko A. Sugianto, S.H.

Biaya – biaya :

1. Meterai.....Rp 6.000,00

2. Redaksi.....Rp 5.000,00

3. AdministrasiRp 489.000,00

JumlahRp 500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara

(H. ASHADI, S.H.)
NIP. 220000754

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)