



**P U T U S A N**

**Nomor 06 K/TUN/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. SABAR GANDA**, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, Jalan Tanjung Duren Timur VI Nomor 190, RT. 010/RW. 002, Tanjung Duren Selatan, Grogol, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh : **DARIANUS LUNGGUK SITORUS**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama **PT. SABAR GANDA**, yang selanjutnya memberi kuasa kepada :

- Ir. H.D. PERLUHUTAN SIMANJUNTAK, S.H. ;
- PASANG HARO RAJAGUKGUK, S.H. ;
- IRIANTO SIMANJUNTAK, S.H. ;
- ASMADI LUBIS, S.H., M.Kn. ;

Para Advokat dan Penasihat Hukum **LAW FIRM LUHUT SIMANJUNTAK & PARTNERS**, berkantor di Gd. Aditarina, Jalan Bangka Raya Nomor 33, Kemang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2010 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

**m e l a w a n**

**1 PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Kota Administrasi, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh **FAUZI BOWO**, Kewarganegaraan Indonesi, Pekerjaan Gubernur, yang selanjutnya memberi kuasa kepada :

1. **NOERWENDA**, S.H. ;
- . **MADE SUARJAYA**, S.H. ;
3. **SRI ASTUTI R**, S.H., C.N. ;
4. **YAYAN YUHANAH**, SH ;
5. **BUDI HARTONO**, S.H. ;
6. **RADIAH**, S.H. ;
7. **DENY HARNOKO**, S.H. ;

Semuanya Pegawai Negeri pada Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkedudukan di Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Kota

Hal. 1 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011



Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juli 2009 ;

2 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Perumahan Taman Permata Buana, Jalan Raya Kembangan Utama, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

- 1 JAKWAN HADINATA, S.H., selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ;
  2. HIKMATULLAH A, Ptnh., S.H., selaku Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
  3. DJOKO TAUFIK, S.H., selaku Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
  4. MUZAINI CHAIR, selaku Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
- Keempatnya berkantor di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2010 ;  
Termohon Kasasi I, II dahulu Tergugat II Intervensi-Tergugat / Pemanding I, II ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

**OBYEK SENGKETA :**

- 1 Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat berupa :
  - Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004, Surat Ukur Nomor 693/2000 tanggal 27 November 2000 seluas  $\pm$  2.520 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terletak di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
  - Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat, tanggal 11 Februari 2004, Surat Ukur Nomor 694/2000 tanggal 27 November 2000, seluas  $\pm$  5.034 M<sup>2</sup> (lima ribu tiga puluh empat meter persegi), atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terletak di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

2 Bahwa obyek sengketa berupa surat keputusan *a quo* merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 3 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah diterbitkan Tergugat selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah bersifat Kongkret, Individual dan Final yakni Penetapan tertulis tersebut nyata adanya dan jelas bentuknya telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan Penggugat ;

## **TENTANG TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN :**

Bahwa obyek sengketa berupa Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* sertipikat *a quo* senyatanya diketahui Penggugat pada tanggal 18 Februari 2009 ketika sidang pembuktian dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 158/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR, sehingga gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 ;

## **ALASAN MENGAJUKAN GUGATAN :**

1 Bahwa Penggugat (PT. SABAR GANDA) adalah satu-satunya pembeli yang sah dan oleh karenanya sebagai pemilik tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal seluas  $\pm 90.541,72 \text{ M}^2$  (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu, tujuh puluh dua meter persegi) terletak di Jalan Lingkar Luar (*Outer Ring Road*), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat sesuai alas hak :

- Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 9 tanggal 20 Agustus 2007, dibuat dihadapan Yoko Verra Mokoagow, S.H., Notaris di Depok ;
- Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 11 tanggal 20 Agustus 2007, dibuat dihadapan Yoko Verra Mokoagow, S.H., Notaris di Depok ;
- Akta Kuasa Nomor 12 tanggal 20 Agustus 2007 dibuat dihadapan Yoko Verra Mokoagow, S.H., Notaris di Depok ;

2 Bahwa Penggugat sangat keberatan atas tindakan Tergugat yang menerbitkan surat keputusan berupa keputusan *a quo* atas tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor

Hal. 3 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011



1/Desa Kamal yang masih dikuasai para penggarap dan pemegang hak terakhir sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan Tergugat sendiri dan menerangkan data fisik dan juridis tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal, Surat Ukur Nomor 153 tanggal 27 Februari 1932 seluas  $\pm 90.541,72 \text{ M}^2$  (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu, tujuh puluh dua meter persegi), yang terletak di Jalan Lingkar Luar (*Outer Ring Road*), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan Palem Lestari ;
- Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar/*Ring Road* Cengkareng ;
- Sebelah Selatan : Perumahan warga (Perkampungan) ;
- Sebelah Barat : Sekolah Dasar ;

adalah tanah Negara bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal yang masa haknya telah berakhir sejak tanggal 23 September 1980 ;

3 Bahwa penerbitan surat keputusan *a quo* bertentangan dengan data fisik dan juridis yang diterangkan Tergugat dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah/SKPT bahwa Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Kamal, Surat Ukur Nomor 153 tanggal 27 Februari 1932 semula bekas tanah Hak-hak Barat (Erpacht Besar) Nomor 1533 yang meliputi Tjengkareng (Benteng Alang-alang) yang berasal dari *Eigendom Verponding* Nomor 5769 dan Tegal Aloer (Kamal) dan *Eigendom Verponding* Nomor 8102 seluas  $\pm 3.348.129 \text{ M}^2$  (tiga juta tiga ratus empat puluh delapan ribu seratus dua puluh sembilan meter persegi), yang dikonversi menjadi Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal semula atas nama Lie Kian Tek, Lie Kian Wie, Lie Kian Gie sebagai pemegang hak pertama dan masa haknya berakhir pada tanggal 23 September 1980 sehingga menurut undang-undang menjadi tanah yang langsung dikuasai negara, namun secara fisik masih tetap dimanfaatkan dan dikuasai masyarakat penggarap maupun pemegang hak terakhir sesuai peruntukan dan fungsi sosial tanah ;

4 Bahwa atas dasar Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan Tergugat maka terdapat kekeliruan Tergugat dalam penerbitan sertipikat *a quo* atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta di atas tanah Negara yang nyata-nyata dikuasai penggarap dan mengalihkan kepada Penggugat berdasarkan pembebasan tanah dari masyarakat penggarap maupun Derry Kurnia dan Sumarto Kurnia sebagai pemegang hak terakhir setelah mendapat hak dari Lie Kian Tek, Lie Kian Wie, Lie Kian Gie dengan demikian tindakan Tergugat telah menyalahi ketentuan pemberian hak baru tanah sisa eks HGU



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1/Desa Kamal sesuai Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang “Pendaftaran Hak atas tanah” ;

5 Bahwa kekeliruan dalam Keputusan Tergugat dasar pemberian sertipikat *a quo* yang berasal dari tanah milik adat/girik C Nomor 655 Persil 83 A Kelas II sedangkan tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal atas nama Lie Kian Tek, Lie Kian Wie Dan Lie Kian Gie yang kemudian diwariskan kepada Ny Mariati Ramli, dan Inawati Ramli berdasarkan data dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah adalah tanah Negara bukan tanah milik adat ;

6 Bahwa tanah eks Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal setelah berakhir masa haknya tanggal 23 September 1980 tidak pernah musnah dan terlantar akan tetapi tetap dimanfaatkan masyarakat penggarap (Penduduk) maupun eks pemegang hak terakhir sesuai Surat Keterangan yang dikeluarkan Tergugat tercatat atas nama Sumarto Kurnia dan Derry Kurnia sebelum dibebaskan Penggugat ;

7 Bahwa sumber penerbitan sertipikat dalam obyek gugatan adalah berasal dari surat girik dan persil tanah yang tidak berada pada lokasi tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal yang dikuasai masyarakat Penggarap dan pemegang hak terakhir bernama Derry Kurnia dan Sumarto Kurnia, sehingga tindakan Tergugat memberikan hak baru atas bidang-bidang tanah Negara bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal kepada pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dan kepentingan terhadap bidang-bidang tanah *a quo* jelas bertentangan dengan Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 tentang “Pokok-Pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak Baru atas tanah Asal Konversi Hak-hak Barat”, sesuai Pasal 5 menegaskan bahwa penduduk atau para penggarap yang menguasai tanah eks hak Barat yang dikonversi menjadi Hak Guna Usaha dan pada tanggal 23 September 1980 berakhir haknya maka terdapat penduduk/pemegang dan pembeli yang beritikad baik serta menguasai tanah memiliki prioritas untuk mendapat hak baru *in casu* Penggugat yang telah membebaskan tanah bekas Hak Guna Usaha tersebut baik dari penggarap (hak bawah) maupun pemegang hak terakhir (hak atas) ;

8 Bahwa produk Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa gugatan Tata Usaha Negara *in litis* Keputusan Tergugat *a quo* merupakan kekeliruan hukum karena sesuai SKPT Nomor 382/JB/2006 tertanggal 22 Desember 2006 atas nama Pemohon Sumarto Kurnia yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, SKPT Nomor 120/JB/1985 tertanggal

Hal. 5 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 April 1985 atas nama Pemohon Mariati Ramli dan Inawati Ramli yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, SKPT Nomor 3091 tertanggal 17 Desember 1973 yang dikeluarkan oleh Kepala Direktorat Agraria DKI Jakarta (Kepala Seksi Pendaftaran Tanah), tanah tersebut adalah tanah Negara bekas Hak-hak Barat yang dikonversi menjadi Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal terdaftar atas nama Lie Kian Tek, Lie Kian Wie dan Lie Kian Gie ;

9 Bahwa sesuai data fisik dan juridis sisa tanah eks Hak Guna Usaha ketika dibebaskan Penggugat luasnya adalah  $\pm 90.541,72 \text{ M}^2$  (sembilan puluh ribu lima ratus empat puluh satu koma tujuh puluh dua meter persegi) merupakan sisa tanah bekas Hak Guna Usaha yang terletak di daerah Cengkareng Barat adalah dikuasai dan dimanfaatkan para penggarap, maka sesuai Pasal 1 dan Pasal 5 Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 tentang “Pokok-Pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat” dimana bidang-bidang tanah hak Barat yang dikonversi menjadi Hak Guna Usaha dan selanjutnya pada tanggal 23 September 1980 terhadap bidang tanah yang langsung dikuasai negara menurut hukum penggarap mendapat prioritas mendapat hak baru, oleh karena itu pemberian hak kepada pihak lain yang bukan penggarap dan tidak mempunyai hubungan kepentingan atas tanah adalah bertentangan dengan Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 ;

10 Adapun pemanfaatan tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal atas nama Lie Kian Tek, Lie Kian Wie dan Lie Kian Gie yang diwariskan kepada Mariati Ramli, dan Inawati Ramli, adalah berdasarkan :

- Akta Pelepasan Hak dan Kepentingan Nomor 105 tanggal 13 Juni 1985, dari Jimmy Subagia Mulyadi kepada Sali Satiadhi, dibuat dihadapan Kartini Mulyadi, S.H., Notaris di Jakarta ;
- Akta Pengoperan Hak Nomor 25 tanggal 19 April 1986, dari Robby Heruadi Purnomo kepada Sali Satiadhi, dibuat dihadapan James Herman Rahardjo, S.H., Notaris di Jakarta ;
- Akta Pindahan dan Penyerahan Hak Nomor 20 tanggal 14 Agustus 2007 dari Lukito Wijaya kepada Derry Kurnia, dibuat dihadapan Ny. Irma Savyna Firdaus, S.H., Notaris di Jakarta ;
- Akta Pengikatan Pindahan dan Penyerahan Hak Nomor 9 tanggal 20 Agustus 2007, dibuat dihadapan Yoko Verra Mokoagow, S.H., Notaris di Depok ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pengikatan Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 11 tanggal 20 Agustus 2007, dibuat dihadapan Yoko Verra Mokoagow, S.H., Notaris di Depok ;
- Akta Kuasa Nomor 12 tanggal 20 Agustus 2007 dibuat dihadapan Yoko Verra Mokoagow, S.H., Notaris di Depok ;

11 Bahwa oleh karena akta-akta peralihan hak tersebut di atas tidak pernah dibatalkan pengadilan maka penguasaan penggarap dan pemegang hak terakhir tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Desa Kamal adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum pembuktian dan sejalan dengan itu penerbitan hak atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang tidak mempunyai hubungan hukum dan kepentingan yang nyata serta tidak menguasai tanah *a quo* adalah bertentangan dengan Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 ;

12 Bahwa oleh karenanya cukup beralasan menurut hukum yang paling berhak mendapat hak baru atas tanah bekas hak Barat adalah mereka yang nyata-nyata menguasai tanah *a quo* dengan demikian tindakan Tergugat mengeluarkan keputusan pemberian hak baru tanah eks hak Barat yang dikonversi menjadi Hak Guna Usaha kepada pihak lain dan tidak memprioritaskan penduduk yang menguasai dan memanfaatkan tanah maupun pemegang hak terakhir yang secara terus menerus masih menguasai tanah adalah kekeliruan Tergugat dalam menjalankan kewenangannya, karena menurut hukum justru Penggugat adalah pihak yang paling berhak mendapatkan hak baru tanah bekas HGU Nomor 1/Desa Kamal ;

13 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas cukup beralasan menurut hukum pendaftaran tanah oleh Tergugat bertentangan dengan Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 serta peraturan pelaksanaannya hal mana merupakan pelanggaran hukum yang berakibat batalnya Surat Keputusan *a quo* sebab tindakan Tergugat telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dalam menerbitkan hak baru di atas tanah yang langsung dikuasai Negara yakni bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum dan Kepentingan Umum sebagaimana diamanatkan undang-undang dalam pelaksanaan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*good government principle*) ;

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

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan :

Hal. 7 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat, tanggal 11 Februari 2004, Surat Ukur Nomor 693/2000 tanggal 27 November 2000 seluas 2.520 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terletak di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
- Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat, tanggal 11 Februari 2004, Surat Ukur Nomor 694/2000 tanggal 27 November 2000 seluas 2.520 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terletak di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

3 Mewajibkan kepada Tergugat untuk mengeluarkan surat keputusan yang mencabut

:

- Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat, tanggal 11 Februari 2004, Surat Ukur Nomor 693/2000 tanggal 27 November 2000 seluas ± 2.520 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terletak di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
- Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat, tanggal 11 Februari 2004, Surat Ukur Nomor 694/2000 tanggal 27 November 2000 seluas ± 2.520 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terletak di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

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

**EKSEPSI TERGUGAT :**

**KOMPETENSI ABSOLUT ;**

- 1 Bahwa Penggugat mempermasalahkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat dengan alasan bahwa Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah seluas 90.541,72 M<sup>2</sup> (yang diklaim sebagai tanah bekas Hak Guna Usaha Nomor 1/Kamal) ;



- 2 Bahwa berdasarkan ketentuan dalam ayat (1) Pasal 32 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa Sertipikat merupakan bukti kepemilikan yang kuat atas suatu bidang tanah, dan karena sebagai pemegang hak dalam Sertipikat Nomor 120/ Cengkareng Barat dan Nomor 121/Cengkareng Barat adalah Pemda DKI Jakarta, maka Pemda DKI Jakarta adalah pemilik yang syah atas bidang tanah Sertipikat Nomor 120/ Cengkareng Barat dan Nomor 121/ Cengkareng Barat ;
- 3 Bahwa namun untuk memeriksa, menguji dan menentukan siapa yang paling berhak atas bidang tanah Sertipikat Nomor 120/Cengkareng Barat dan Nomor 121/Cengkareng Barat *a quo* adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri *ic.* Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;
- 4 Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

#### GUGATAN PREMATUR :

- 1 Bahwa diinformasikan kepada Majelis Hakim bahwa, atas tanah seluas 90.541,72 M<sup>2</sup> yang diklaim sebagai milik Penggugat, saat ini tengah diperiksa dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang terdaftar dalam rool perkara Nomor 158/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR dan dalam rool perkara Nomor 222/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR. ;
- 2 Bahwa perkara Nomor 158/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR. dan Nomor 222/ PDT.G/2008/PN.JKT.BAR., keduanya telah diputus pada tanggal 10 Juni 2009, dalam Putusan *a quo* Penggugat hanya dinyatakan sebagai Pembeli tanah seluas 90.541,72 M<sup>2</sup>, tersebut di atas bukan sebagai pemilik ;
- 3 Bahwa putusan perkara Nomor 158/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR. dan Nomor 222/ PDT.G/2008/PN.JKT.BAR., tersebut di atas belum mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan Pemda DKI (keduanya selaku pihak Tergugat dalam perkara *a quo*) menyatakan Banding (dalam perkara Nomor 158/PDT.G/2008/ PN.JKT.BAR, Pemda DKI telah menyatakan Banding dan dalam perkara Nomor 222/PDT.G/2008/ PN.JKT.BAR, Kantor Pertanahan Jakarta Barat juga telah menyatakan Banding) ;
- 4 Bahwa karena sengketa perdata pada rool perkara Nomor 158/PDT.G/ 2008/ PN.JKT.BAR. dan Nomor 222/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR., belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan prematur, dan selain itu untuk menghindari putusan yang tumpang tindih atau putusan yang saling bertentangan, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Hal. 9 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011



## GUGATAN KURANG PIHAK ;

- 1 Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil BPN DKI Jakarta tanggal 30 September 2003 Nomor 064/09– 530.2-09.03 065 10-2003 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Pemda DKI Jakarta ;
- 2 Bahwa sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan wewenang pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan, ditegaskan bahwa kewenangan pembatalan hak Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/ Cengkareng Barat dan Nomor 121/Cengkareng Barat ada pada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta ;
- 3 Bahwa mengingat Kantor Pertanahan Jakarta Barat tidak mempunyai kewenangan untuk menyatakan batal Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat *a quo*, karena kewenangannya ada pada Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta, maka sepatutnya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;
- 4 Bahwa karena Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak, maka gugatan menjadi kurang pihak, dan karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima ;

## PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN :

1. a. Bahwa berdasarkan Amar Putusan dalam Perkara Nomor 158/PDT.G/ 2008/PN.JKT.BAR. dan Nomor 222/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR. (yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap) hanya menyatakan Penggugat adalah pembeli, bukan sebagai pemilik ;
- b. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara Nomor 158/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR. dan Nomor 222/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR. dikatakan Akta Pengikatan Peminjaman dan Penyerahan Hak Nomor 9 tanggal 20 Agustus 2007 dan Nomor 11 tanggal 20 Agustus 2007 keduanya dibuat dihadapan Yoko Verra Mokoagow, S.H., Notaris tidak membuktikan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik, dan karenanya Penggugat harus meningkatkan bukti perolehan tanahnya dengan membuat Akta Jual Beli kepada Sumarto Kurnia ;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat Sertipikat Hak Pakai Nomor 120 dan 121/Cengkareng Barat atas nama PEMDA DKI Jakarta dengan dalih selaku pemilik atas bidang tanah bekas HGU Nomor 1/Kamal seluas  $\pm 90.541,72 \text{ M}^2$  ;



**EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI :**

**A GUGATAN PENGGUGAT SUDAH LEWAT WAKTU :**

- 1 Bahwa sebelum kami menjawab dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan tanggal 18 Mei 2009 maupun dalam Replik tanggal 4 Agustus 2009 terlebih dahulu kami sampaikan bahwa Penggugat dan Tergugat serta Tergugat II Intervensi telah berperkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan obyek sengketa termasuk Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004 seluas 2.520 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004 seluas 5.034 M<sup>2</sup> a.n Tergugat II Intervensi *in litis* obyek sengketa Nomor 158/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR. dan Nomor 222/Pdt.G/ 2008/PN.JKT.BAR ;
- 2 Bahwa kedua perkara perdata tersebut di atas, sampai saat ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena para pihak termasuk Tergugat dan Tergugat II Intervensi masih mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sehingga secara hukum belum dapat dijadikan dasar hukum kepemilikan atas bidang tanah *a quo* ;
- 3 Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui adanya Sertipikat Nomor 120/Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004 seluas 2.520 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004 seluas 5.034 M<sup>2</sup> a.n Tergugat II Intervensi *in litis* obyek sengketa adalah dalil yang mengada-ada dan hanya untuk memenuhi ketentuan jangka waktu gugatan *a quo*, padahal sertipikat tersebut di atas sudah terbit 11 Februari 2004 dan sebelumnya telah diumumkan secara luas kepada masyarakat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan ;
- 4 Bahwa di samping itu Tergugat II Intervensi memiliki data yang membuktikan bahwa Penggugat telah mengetahui sertipikat Nomor 120/Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004 seluas 2.520 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004 seluas 5.034 M<sup>2</sup> a.n Tergugat II Intervensi *in litis* obyek sengketa jauh sebelum tanggal 18 Februari 2009 sehingga seharusnya Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan *a quo* ;

**B. GUGATAN PREMATUR :**

- 5 Bahwa sesuai uraian di atas, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 158/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar. dan Nomor 222/Pdt.IG/2008/PN. Jkt.Bar, belum mempunyai kekuatan hukum tetap dan saat ini masih diperiksa di tingkat banding, sehingga secara hukum pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim yang menyatakan Penggugat sebagai pembeli pertama yang sah atas bidang

Hal. 11 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011



tanah sertipikat HGU Nomor 1/Kamal seluas 90.541,72 M<sup>2</sup> secara hukum masih terlalu prematur untuk dijadikan dasar gugatan *a quo* ;

- 6 Bahwa dalam rangka mencegah adanya putusan yang bertentangan kami mohon Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menunggu putusan Perdata yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Penggugat adalah benar sebagai pembeli yang pertama dan pemilik bidang tanah obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan tanggal 18 Mei 2009 ;
- 7 Bahwa dengan demikian beralasan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara menolak dalil Penggugat yang memohon pembatalan sertipikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat dan 121/Cengkareng Barat dengan dasar putusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap dan secara yuridis belum mempunyai kekuatan hukum atau eksekutorial yang mengikat para pihak termasuk Tergugat II Intervensi ;
- 8 Bahwa walaupun benar sesuai putusan pengadilan perdata *Quod Non* Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang pertama bidang tanah sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 1/Kamal, tidak ada bukti bahwa sertipikat Nomor 120/Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004 seluas 2.520 M<sup>2</sup> dan sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004 seluas 5.034 M<sup>2</sup> a.n Tergugat II Intervensi *in litis* obyek sengketa adalah berada atau tumpang tindih dengan Sertipikat HGU Nomor 1/Kamal karena batas-batas tanah Sertipikat HGU Nomor 1/Kamal tidak jelas dan Tergugat II Intervensi mensomeer Penggugat membuktikan dimana letak pasti secara fisik Sertipikat HGU Nomor 1/Kamal ;
- 9 Bahwa dengan demikian mohon Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalil Penggugat terdapat kelemahan yuridis yaitu Sertipkat HGU Nomor 1/Kamal sudah menjadi tanah Negara berakhir 23 September 1980, tidak ada relevansinya antara sertipikat HGU Nomor 1/Kamal dengan sertipikat Nomor 120/Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004 seluas 2.520 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/ Cengkareng Barat tanggal 11 Februari 2004 seluas 5.034 M<sup>2</sup> a.n Tergugat II Intervensi *in litis* obyek sengketa, putusan Nomor 158/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar. dan Nomor 222/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar. belum mempunyai kekuatan hukum tetap, dan Penggugat walaupun benar *Quod Non* baru membeli bidang tanah HGU Nomor 1/Kamal tanggal 20 Agustus 2007 sesuai Akta Nomor 9, 11 dan 12 Notaris Yoko Verra Mokoagow, Notaris Di Depok ;

### C. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS MENGAJUKAN GUGATAN :

- 10 Bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 158/Pdt.G/200/PN.Jkt.Bar. dan Nomor 222/Pdt.G/200/PN.Jkt.Bar. belum mempunyai kekuatan

12



hukum tetap dan saat ini masih diperiksa di tingkat banding, maka hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang tanah *Quod Non* HGU Nomor 1/Kamal seluas 90.541.72 M<sup>2</sup> belum jelas, dan belum dapat disebut sebagai pembeli satu-satunya sebagaimana dalil Penggugat ;

- 11 Bahwa oleh karena itu Penggugat belum mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa belum jelas dan nantinya apabila terdapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa benar Penggugat adalah pembeli satu-satunya, maka hal tersebut baru akan dapat diajukan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan permohonan pembatalan ;

#### **D. OBYEK GUGATAN BUKAN OBYEK SENGKETA TATA USAHA NEGARA :**

- 12 Bahwa dengan dasar gugatan sebagaimana diuraikan angka 1 dan 2 di atas, semakin jelas obyek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah bukan merupakan obyek sengketa Tata Usaha Negara, karena hal ini sesungguhnya adalah sengketa kepemilikan yang sampai saat ini belum jelas ;

- 13 Bahwa mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dapat mencermati bahwa dengan belum putusnya perkara mengenai kepemilikan bidang tanah HGU Nomor 158/Pdt.G/2008/ PN.Jkt.Bar. dan Nomor 222/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar. maka di samping kapasitas Penggugat belum jelas dan belum dapat mengajukan gugatan, tetapi hal ini mengakibatkan semakin terang dan jelas bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai kepemilikan bidang tanah dan area Penggugat belum dinyatakan sebagai pembeli satu-satunya maupun pemilik, maka secara hukum hal tersebut mengakibatkan adanya sengketa kepemilikan dan hal ini seharusnya ditangani oleh Pengadilan Perdata dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

- 14 Bahwa dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena obyek sengketa bukan sengketa Tata Usaha Negara tetapi sengketa kepemilikan yang seharusnya ditangani dan merupakan lingkup kewenangan Pengadilan Negeri ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menerima eksepsi Tergugat II Intervensi dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 86/G/2009/PTUN.JKT, tanggal 26 November 2009 yang amarnya sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

Hal. 13 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak ekepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
  - a Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/ Cengkareng Barat, tanggal 11 Februari 2004, Surat Ukur Nomor 693/2000, tanggal 27 November 2000, seluas 2.520 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang letaknya di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
  - b Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/ Cengkareng Barat, tanggal 11 Februari 2004, Surat Ukur Nomor 694/2000, tanggal 27 November 2000, seluas 5.034 M<sup>2</sup> (lima ribu tiga puluh empat meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang letaknya di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
- 3 Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
  - a Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/ Cengkareng Barat, tanggal 11 Februari 2004, Surat Ukur Nomor 693/2000, tanggal 27 November 2000, seluas 2.520 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus dua puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang letaknya di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
  - b Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/ Cengkareng Barat, tanggal 11 Februari



2004, Surat Ukur Nomor 694/2000, tanggal 27 November 2000, seluas 5.034 M<sup>2</sup> (lima ribu tiga puluh empat meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang letaknya di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

4. Membebaskan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 2.918.000,- (dua juta sembilan ratus delapan belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan Nomor 36/B/2010/PTTUN.JKT, tanggal 22 September 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding II dan Tergugat II Intervensi/Pembanding I ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 26 November 2009, Nomor 86/G/2009/PTUN.JKT, yang dimohonkan banding dan dengan ;

**MENGADILI SENDIRI**

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat/Pembanding II dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding I ;

II. Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Oktober 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 November 2010 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 86/G/2009/PTUN.JKT, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 18 November 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding I, II yang pada tanggal 18 November 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada tanggal 2 Desember 2010 dan 15 Desember 2010 ;

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

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

I Bahwa Pemohon Kasasi sangat setuju dan sependapat dengan *Judex Facti* tingkat pertama (Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN Jakarta) dalam putusannya Nomor 86/G/2009/PTUN.JKT. tanggal 26 November 2009 yang dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya pada halaman 65 s.d. halaman 73 putusan tersebut telah dibuat dengan cermat, tepat dan akurat serta sempurna berdasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pada akhirnya telah menetapkan sebuah putusan yang benar dan adil bagi penegakkan supremasi hukum di Negara Kesatuan Republik Indonesia ini ;

Disisi lain Pemohon Kasasi tidak sependapat, sangat keberatan dan menolak tegas putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara/PT.TUN Jakarta) Nomor 36/B/2010/PT.TUN.JKT. tanggal 22 September 2010 dengan alasan dan penjelasan sebagaimana akan kami kemukakan pada uraian-uraian berikut ini ;

II *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara/PT.TUN. Jakarta) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

1 Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak tegas pertimbangan hukum *Judex Factie* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) dalam putusannya Nomor 36/B/2010/PT.TUN.JKT. tanggal 22 September 2010 halaman 11 (alinea 3) dan halaman 13 yang intinya mengatakan bahwa Pemohon Kasasi (d/h Penggugat/Terbanding) tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan karena tidak ada kepentingan Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon Kasasi yang dirugikan atas diterbitkannya Keputusan Tata



Usaha Negara obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 120 dan Nomor 121/Cengkareng Barat pada tanggal 11 Februari 2004 a.n Tergugat II Intervensi/Pembanding I (sekarang Termohon Kasasi II) oleh Tergugat/Pembanding II (sekarang Termohon Kasasi I), karena kepentingan Penggugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi baru lahir pada tanggal 20 Agustus 2007. Dengan istilah lain *Judex Facti* juga mengatakan obyek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara bersifat "*Ex-Tunc*" artinya pada saat Keputusan Tata Usaha Negara diterbitkan *i.c.* tanggal 11 Februari 2004, Pemohon Kasasi (Penggugat/ Terbanding) belum sebagai pemilik tanah ;

- 2 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) sebagaimana diuraikan pada butir 1 di atas, sangatlah tidak berdasar dan jelas telah keliru/salah dalam menjabarkan suatu fakta hukum. Bagaimana mungkin Pemohon Kasasi bisa merasa dirugikan pada saat terbitnya Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, karena memang saat itu Pemohon Kasasi belum terkait dan belum ada kepentingan hukum dengan tanah obyek Surat Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud. Seandainya pun, *quod non*, Pemohon Kasasi saat itu sudah menerima peralihan hak dan menjadi pemilik tanah, bisa jadi juga pemilik belum merasa dirugikan sepanjang belum ada aktifitas secara fisik oleh Termohon Kasasi II atas tanah obyek Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Karena penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara oleh Termohon Kasasi I yang dimohonkan oleh Termohon Kasasi II merupakan proses administratif yang hanya diketahui dan dirasakan pengaruhnya jika pihak lain dalam hal ini Pemohon Kasasi mengalami kendala atau terhalang saat mengajukan permohonan hak ke instansi yang berwenang dalam hal ini Termohon Kasasi II ;

Bahwa Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1985 *juncto* Nomor 9 Tahun 2004 jelas menentukan bahwa gugatan dapat diajukan oleh pihak lain yang dirugikan atas penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat mengetahui adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan tersebut. Di sini

Hal. 17 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011



tidak lagi ditinjau kapan Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diterbitkan dan kapan pula Penggugat memperoleh hak kepemilikan tanah obyek Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang digugatnya, melainkan hanya diatur/ ditentukan batasan waktu kapan Penggugat mengetahuinya ;

Dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* tersebut jelas telah bertentangan dan melanggar ketentuan undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut khususnya Pasal 55. Karenanya pertimbangan tersebut sangat beralasan untuk dibatalkan ;

- 3 Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) pada halaman 12 alinea 1 putusannya yang intinya mengatakan bahwa Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi menurut hukum bukan/belum menjadi Pemilik yang sah atas bidang tanah karena Pemohon Kasasi belum memproses perolehan hak atas tanah Negara bekas HGU tersebut, sehingga ia tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara *a quo* ;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* ini sangatlah tidak berdasar, tidak relevan serta tidak berpijak pada rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Karena dalam ketentuan-ketentuan pengajuan gugatan pembatalan terhadap Surat Keputusan Tata Usaha Negara vide Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Nomor 9 Tahun 2004 menentukan bahwa gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara. Dan selanjutnya bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara, maka tenggang waktunya tersebut dihitung secara kasuistis yakni 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya keputusan tersebut ;

Disini undang-undang tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sendiri sangat melindungi setiap pihak siapapun juga tanpa memandang itu sebagai sasaran obyek Surat Keputusan Tata Usaha Negara maupun pihak lain, tak terkecuali pemilik yang sudah atau pun belum mengurus surat kepemilikannya, serta siapa saja yang merasa dirugikan atas Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud, dapat mengajukan gugatan pembatalan. Apalagi status Penggugat yang *nota bene* jelas terbukti sebagai pemilik tanah berdasarkan bukti-bukti yang sudah diakui keabsahannya bahkan oleh Pengadilan vide putusan Nomor 158/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR. yang juga telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Jakarta vide putusannya Nomor 86/G/2009/ PTUN.JKT. tanggal 26 November 2009 ;

Bahwa seandainya ditentukan secara tegas bahwa gugatan pembatalan atas Surat Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini atas suatu sertipikat tanah, sebagai upaya mempertahankan hak dan kepentingan hukumnya, hanya dapat diajukan oleh pihak yang telah mengurus surat kepemilikannya (sertipikat), maka ada ribuan bahkan jutaan orang di negeri ini yang terancam kehilangan tanahnya karena upaya hukum gugatan pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara telah ditutup/terhalang oleh ketentuan tersebut. Dengan demikian jelas terbukti bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut nyata-nyata telah bertentangan dengan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Pokok-Pokok Kehakiman, karena disini *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) dalam pertimbangan hukumnya telah tidak menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat ;

- 4 Pemohon Kasasi (Penggugat/Terbanding) sangat keberatan dan menolak tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) pada halaman 12 alinea 2 serta halaman 13 putusannya yang intinya mengatakan bahwa Pemohon Kasasi (Penggugat/Terbanding) tidak memiliki kualitas mengajukan gugatan *a quo* karena tidak ada kepentingan Pemohon Kasasi (Penggugat/ Terbanding) yang dirugikan pada saat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa, dimana pada saat Keputusan Tata Usaha Negara diterbitkan (tanggal 11 Februari 2004) Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi belum sebagai pemilik atas tanah Negara bekas HGU Nomor 1/Desa Kamal ;

Di sini lagi-lagi *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) terkesan terburu-buru dan telah ceroboh dalam membuat pertimbangan hukum, sehingga telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

Bahwa bagaimana mungkin Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi bisa merasa dirugikan kepentingan hukumnya pada saat Surat Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa diterbitkan (tanggal 11 Februari 2004), sedangkan saat itu kepemilikan tanah belum ditangan Pemohon Kasasi dan saat itu pula Pemohon Kasasi belum mengetahui atas terbitnya Surat Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa yang ternyata belakangan baru diketahui Surat Keputusan tersebut menunjuk lokasi tanah yang saat ini menjadi milik

Hal. 19 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011

#### 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)



Pemohon Kasasi. Sebagaimana telah diuraikan pada butir 2 keberatan kasasi ini, maka pertimbangan *Judex Facti* ini jelas telah bertentangan dan melanggar Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya pertimbangan ini sangatlah beralasan dan patut dikesampingkan, ditolak dan/atau dibatalkan ;

### III **Judex Facti (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara/PT-TUN Jakarta) telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan ;**

Bahwa dari semua pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta), sebagaimana diuraikan pada halaman 11, 12, 13 dan 14 putusannya Nomor 36/B/2009/PT TUN.JKT. tanggal 22 September 2010, *Judex Facti* tidak pernah mempertimbangkan dengan benar atas proses penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa sesuai ketentuan yang berlaku. Padahal dari fakta-fakta yang ada yang sebenarnya telah jelas terungkap bahwa telah terjadi “*error in objecto*” atas obyek tanah yang ditunjuk dalam Surat Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi I (Tergugat/Pembanding II) ;

Bahwa dari fakta-fakta di persidangan telah jelas terungkap bahwa :

- 1 Obyek sengketa Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 120/Cengkareng Barat, diterbitkan oleh Tergugat/ Pembanding II/ Termohon Kasasi I dengan didasarkan pada Surat Keputusan Kakanwil BPN DKI Jakarta Nomor 064/09-530.2-09 03-2003 atas nama Tergugat II Intervensi/ Pembanding I/ Termohon Kasasi II yang berasal dari tanah negara bekas girik C Nomor 1349 persil 89 Blok D III dan Peraturan Pemerintah Nomor 143/ Cengkareng Barat dengan Surat Ukur Nomor 693/2000 tanggal 27 November 2000 atas tanah seluas 2.520 yang letaknya di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari ;
- 2 Obyek sengketa Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 121/Cengkareng Barat, diterbitkan oleh Tergugat/ Pembanding II/ Termohon Kasasi I dengan didasarkan pada Surat Keputusan Kakanwil BPN DKI Jakarta Nomor 065/10-530.2-03-2003 atas nama Tergugat II Intervensi/ Pembanding I/ Termohon Kasasi II dengan Surat Ukur Nomor 694/2000 tanggal 27 November 2000 atas tanah seluas 5.034 M<sup>2</sup> yang berasal dari tanah Negara bekas Girik C Nomor 655 persil 83.A kelas II yang letaknya di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Bahwa sebenarnya telah terungkap jelas dan menjadi fakta di persidangan bahwa bidang-bidang tanah yang digunakan sebagai dasar penerbitan Sertipikat-sertipikat Hak Pakai Nomor 120 dan Nomor 121/Cengkareng Barat oleh Tergugat/Pembanding II/Termohon Kasasi I dinyatakan berasal dari Girik C Nomor 1349 Persil 89 Blok D III dan Girik C Nomor 655 Persil 83.A kelas II yang letaknya keduanya di Komplek Perumahan Taman Palem Lestari ;

Hal ini telah mengungkap fakta yuridis yang nyata bahwa sebenarnya lokasi tanah pada kedua girik tersebut di atas adalah terletak dan menunjuk pada lokasi di luar lokasi tanah yang ditunjuk dalam Surat-surat Ukur yang diterbitkan dan ditunjuk oleh kedua sertipikat obyek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, yang *nota bene* benar sebagai bidang tanah milik Pemohon Kasasi. Dengan demikian terungkap pula fakta bahwa kedua sertipikat obyek sengketa Tata Usaha Negara tersebut mengandung cacat hukum yang sangat beralasan dan berdasar untuk dibatalkan. Fakta mana sebenarnya juga telah dipertimbangkan secara cermat, jelas, sempurna dan adil oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta dalam putusannya Nomor 86/G/2009/PTUN.JKT. tanggal 26 November 2009 halaman 68 s/d 71 ;

Namun fakta ini tidak dipertimbangkan dan telah diabaikan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) dalam putusannya Nomor 36/B/2010/PT.TUN.JKT., sehingga disini jelas *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) telah lalai dalam pertimbangan hukumnya, serta telah terbukti bertentangan dan telah melanggar Pasal 30 ayat (1) butir c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1986 ;

Bahwa dari uraian di atas, jelas terbukti pula dan dapatlah dikatakan bahwa putusan *Judex Factie* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) pada pertimbangan-pertimbangan hukum sebelum sampai pada amarnya jelas merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup (*ontvoldoende gemotiveerd*) yang berdasarkan Yurisprudensi/putusan Mahkamah Agung Nomor 942 K/Sip/1970 *juncto* Nomor 950 K/Pdt/1987 tanggal 28 Februari 1989 *juncto* Nomor 1250 K/Pdt/1986 tanggal 20 Juli 1980 dinyatakan putusan yang demikian harus dibatalkan ;

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan uraian di atas, Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) Nomor 36/B/2010/ PT.TUN.JKT. tanggal 22 September 2010 tersebut sangat layak dan sangat beralasan untuk dibatalkan ;

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

Hal. 21 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011



Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menerima eksepsi dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sudah tepat, karena Sertipikat Hak Pakai yang menjadi obyek sengketa terbit pada tahun 2004, sementara penguasaan Penggugat baru pada tahun 2007, sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mempersoalkan terbitnya Sertipikat Hak Pakai tahun 2004 tersebut ;

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PT. Sabar Ganda tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 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 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 bersangkutan ;

## **M E N G A D I L I**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. SABAR GANDA tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 28 Februari 2011 oleh Marina Sidabutar, S.H., M.H. Hakim Agung

22



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, S.H., M.H. dan Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H.,M.A., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Subur MS., S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

## Hakim –Hakim Anggota :

ttd.

H. Yulius, S.H., M.H.

ttd.

Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A.

## K e t u a,

ttd.

Marina Sidabutar, S.H., M.H.

## Biaya –Biaya :

1. M e t e r a i ..... Rp. 6.000,- ttd.

. R e d a k s i ..... Rp. 5.000,- Subur MS., S.H., M.H.

. A d m i n i s t r a s i K a s a s i ..... Rp. 489.000,-

**Jumlah = Rp. 500.000,-**

=====

## Untuk Salinan

**MAHKAMAH AGUNG R.I.**

**a.n. Panitera**

**Panitera Muda Tata Usaha Negara,**

**ASHADI, S.H.**

**NIP. 220000754**

Hal. 23 dari 24 hal. Put. Nomor 06 K/TUN/2011

