



PUTUSAN
Nomor 470 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SITI KHOMASIYATUN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tempat tinggal di Kav. K3JU, Blok A2/6, RT.004/RW.002, Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Ambar Dwi Astini, S.H., M.H.;
2. Syafarudin, S.H.,
3. Adi Faridman, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara, beralamat kantor di Jalan I Gusti Ngurah Rai Nomor 26A, Bulak Timur, Klender, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juni 2017;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;
melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan Sentra Primer Timur (sekarang Jalan Dr. Sumarno), Pulogebang, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Yulistriani, S.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Dwi Astuti, S.SiT., Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. Suhardiyati Haryani S, Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
4. Iwan Novianto, S.E., Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
5. Taib, Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
6. Eko Budi Setiawan, Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
7. Anrimarta P. Rizki, Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;



Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat kantor di Jalan Sentra Primer Timur, Pulogebang, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 981/SK-31.75/ VII/2017, tanggal 12 Juli 2017;

II. PT CITRA ABADI MANDIRI, diwakili oleh Nono Sampono, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur PT Citra Abadi Mandiri, beralamat di Jalan Merak Mas, Blok E Nomor 11, RT.002, RW.01, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri Nomor 57, tanggal 21 Januari 2016, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Srie Melyani, S.H.;
2. Budi Widarto, S.H., M.H.;
3. Radja Jhoni H., S.H.;
4. M. Satrio Prawiro, S.H.;
5. Hutami Melandari, S.H., M.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Srie Melyani & Rekan, beralamat kantor di Jalan Warung Jati Timur Nomor 9A, Warung Buncit, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2017;

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

TENTANG OBJEK GUGATAN

Bahwa, objek dalam sengketa *a quo* adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, berupa:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00744/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Agustus 2014, Nomor 00017/Rawaterate/2014, seluas 60.722 m² (enam puluh ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00745/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00018/Rawaterate/2014, seluas 46.664 m² (empat puluh enam ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00746/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00003/Rawaterate/2014, seluas 3.930 m² (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00748/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00019/Rawaterate/2014, seluas 4.963 m² (empat ribu sembilan ratus enam puluh tiga meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00751/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00022/Rawaterate/2014, seluas 1.031 m² (seribu tiga puluh satu meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00752/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00023/Rawaterate/2014, seluas 2.904 m² (dua ribu sembilan ratus empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00753/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00024/Rawaterate/2014, seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00754/Rawaterate, diterbitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00025/Rawaterate/2014, seluas 537 m² (lima ratus tiga puluh tujuh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

- i. Sertipikat Hak Pakai Nomor 00027/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00001/Rawaterate/2014, seluas 2.870 m² (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- j. Sertipikat Hak Pakai Nomor 00028/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00002/Rawaterate/2014, seluas 4.130 m² (empat ribu seratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

untuk selanjutnya disebut objek sengketa;

TENGGANG WAKTU GUGATAN

Bahwa, objek sengketa secara sah diketahui Penggugat pada tanggal 24 Februari 2016, berdasarkan surat Jhonson Sianturi, S.H., dengan surat yang ditujukan kepada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum, sedangkan gugatan ini didaftarkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 April 2016, maka Penggugat berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tanggal 03 Juli 1991, Bagian V, butir 3, mengenai tenggang waktu yang berlaku bagi pihak ketiga yang berbunyi:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara yang bersangkutan dan mengetahui adanya keputusan tata usaha negara yang bersangkutan”;

Selanjutnya, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Reg. 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, yang kaidah hukumnya sebagai berikut:

“Jangka waktu termaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikannya”;

Karena adanya gugatan *a quo* diajukan Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan, yaitu sembilan puluh hari sejak diketahuinya surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan *a quo*, sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

DASAR GUGATAN

1. Bahwa, Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa objek sengketa berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Pasal 1 angka 9, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang bersifat konkret, individual dan final, hal mana dapat dibuktikan sebagai berikut:
 - 1.1. Konkret, karena wujudnya tertulis, jelas, karena nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak tetapi berwujud surat keputusan Tergugat berupa objek sengketa;
 - 1.2. Individual, karena secara tegas dan jelas keputusan tersebut ditujukan kepada PT Citra Abadi Mandiri sebagai pemegang hak atas tanah yang telah disahkan sebagai pemegang hak berdasarkan surat keputusan Tergugat berupa objek sengketa;
 - 1.3. Final, karena surat keputusan Tergugat (berupa objek sengketa) *a quo* sudah tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya, sehingga sudah bersifat definitif dan sudah menimbulkan akibat hukum;
2. Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: "Keputusan tata usaha negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
3. Bahwa, keputusan Tergugat (berupa objek sengketa) merupakan surat keputusan administratif, karenanya sesuai dengan Pasal 58 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, berwenang untuk memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara *a quo*;

KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa, akibat diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, Penggugat tidak bisa memanfaatkan tanah milik Penggugat, dimana pada saat ini di atas tanah Penggugat sekarang sudah diuruk sedalam tiga meter, karenanya Penggugat sudah tidak dapat melihat patok-patok tanah milik Penggugat, karena sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hilang bahkan sekarang ada tiang pancang untuk pembangunan apartemen dan sudah ada beberapa rumah contoh serta sedang dibangun *flyover* di atas tanah milik Penggugat, dimana hal tersebut sangat merugikan Penggugat;

TENTANG ALASAN GUGATAN

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik atas tanah seluas $\pm 206.354 \text{ m}^2$ (dua ratus enam ribu tiga ratus lima puluh empat meter persegi) yang di atasnya ada 24 Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 56, 57 dan 58/Rawaterate, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, sehingga Penggugat kehilangan haknya atas tanah tersebut, di lokasi tempat terbitnya surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat maka dengan demikian Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan ini, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam 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 Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik”;
2. Bahwa, Penggugat baru mengetahui terbitnya Sertipikat pada tanggal 24 Februari 2016 berdasarkan surat Jhonson Sianturi, S.H., dengan surat yang ditujukan kepada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum yang pada intinya menerangkan bahwa di atas tanah milik Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00744/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00745/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00746/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00748/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00751/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00752/Rawaterate,



Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00753/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00754/Rawaterate, Sertipikat Hak Pakai Nomor 00027/Rawaterate dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00028/Rawaterate yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Utara, sehingga gugatan ini masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

3. Bahwa, Penggugat adalah pemegang hak dan pemilik atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 56, 57 dan 58/Rawaterate, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
4. Bahwa, tanah tersebut diperoleh Penggugat dari warisan dari Almarhum Drs. A. Rachman Saleh, sesuai Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 146/Pdt.P/2010/PAJT., tanggal 13 Januari 2011;
5. Bahwa, Almarhum A. Rahman Saleh telah meninggalkan warisan berupa tanah yang terletak di kelurahan Rawaterate, seluas $\pm 206.354 \text{ m}^2$ (dua ratus enam ribu tiga ratus lima puluh empat meter persegi), yang terdiri dari 18 buku sertipikat seluas $\pm 91.000 \text{ m}^2$ (sembilan puluh satu ribu meter persegi), 6 buku sertipikat seluas $\pm 45.000 \text{ m}^2$ (empat puluh lima ribu meter persegi), 24 buku sertipikat seluas $\pm 136.000 \text{ m}^2$ (seratus tiga puluh enam ribu meter persegi) dan tanah girik adat seluas $\pm 69.000 \text{ m}^2$ (enam puluh sembilan ribu meter persegi), dari keseluruhan tanah yang dimiliki oleh Almarhum A. Rahman Saleh seluas $\pm 206.354 \text{ m}^2$ (dua ratus enam ribu tiga ratus lima puluh empat meter persegi), bahwa dari tanah tersebut di atas maka dapat diuraikan sebagai berikut:
 - A. Bahwa, dari tanah seluas $\pm 45.000 \text{ m}^2$ (empat puluh lima ribu meter persegi) yang terdiri dari enam sertipikat hak milik yaitu Hak Milik Nomor 41, Hak Milik Nomor 49, Hak Milik Nomor 54, Hak Milik Nomor 56, Hak Milik Nomor 57 dan Hak Milik Nomor 58/Rawaterate;
 - B. Bahwa, dari tanah seluas $\pm 69.000 \text{ m}^2$ (enam puluh sembilan ribu meter persegi) masih merupakan tanah girik adat, tanah-tanah tersebut bukan/ tidak termasuk dalam objek sengketa/tidak berperkara;
 - C. Bahwa, dari tanah seluas $\pm 91.000 \text{ m}^2$ (sembilan puluh satu ribu meter persegi) yang antara lain Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66/Rawaterate, kesemuanya menjadi objek sengketa dan telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan dengan uraian sebagai berikut:



I. Perkara 1

1) Bahwa, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 206/JS/1983.G., dengan para pihak sebagai berikut:

- H. Abdul Chaer, sebagai Tergugat I;
- A. Rahman Saleh, sebagai Tergugat II;

Telah diputus tanggal 14 Agustus 1984 dan dimenangkan Daha Motor:

2) Bahwa, selanjutnya diajukan Banding berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 493/Pdt/1984/PT.DKI., dan telah diputus tanggal 13 Desember 1984, dengan amar antara lain:

- Mengajukan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta selatan tanggal 14 Juni 1984 Nomor 206/JS/1983.G, yang dimohonkan Banding tersebut;

3) Bahwa, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1404 K/Pdt/1985, telah diputus tanggal 09 Februari 1989, dengan amar antara lain:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 13 Desember 1984, Nomor 493/Pdt/1984/PT.DKI., dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta selatan, tanggal 14 Juni 1984, Nomor 206/JS/1983.G;
- Mengadili sendiri menghukum Tergugat I, II membayar kepada Penggugat uang sejumlah masing-masing:
Tergugat I Rp.177.000.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);
Tergugat II Rp.148.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah);

4) Selanjutnya, Pihak Tergugat I (H. Abdul Chaer) dan Tergugat II (A. Rachman) mengajukan permohonan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, namun permohonan tersebut oleh yang bersangkutan dimohonkan pencabutan dan telah dikabulkan berdasarkan Penetapan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 590/Pdt/1989, tanggal 11 Maret 1991;

5) Bahwa, dalam rangka pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 09 Februari 1989, Nomor 1404K/Pdt/1985., H. Abdul Chaer dan A. Rachman, menyerahkan uang kepada S. Soerjanata Mihardja (Direktur PT Dana Motor)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebesar Rp.177.000.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah), dan Rp.149.000.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah), sebagaimana Berita Acara Penyerahan Uang, tanggal 31 Agustus 1991, Nomor 03/Cons/1991/PN.JS., *juncto* Nomor 69/Eks/Pts.MA/1998/PN.JS.;

II. Perkara 2

1) Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 257/Pdt/G/1993/PN.Jak.Sel., dengan para pihak sebagai berikut;

A. Rachman Saleh, sebagai Penggugat;

melawan:

Daha Motor, sebagai Tergugat;

Telah diputus tanggal 31 Mei 1994 dengan amar antara lain:

- Menghukum Tergugat agar mengembalikan buku Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66/Rawaterate, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, kepada Penggugat sekaligus dan seketika;

2) Selanjutnya, diajukan Banding berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 420/Pdt/1994/PT.DKI., yang telah diputus tanggal 28 Oktober 1994, dengan amar antara lain:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 257/Pdt/G/1993/PN.Jak.Sel., yang dimohonkan Banding tersebut, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara;

3) Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 310 K/Pdt/1995., yang telah diputus tanggal 28 Agustus 1996, dengan amar antara lain:

- Menyatakan batal Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 420/Pdt/1994/PT.DKI., tanggal 28 Oktober 1994, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 257/Pdt/G/1993/ PN.Jak.Sel., tanggal 31 Mei 1994;

4) Selanjutnya, pihak Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi (A. Rachman) mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara Nomor 225/PK/Pdt/1997., dan diputus pada tanggal 24 Maret 1998, dengan amar antara lain;

Mengadili :

- Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Rachman tersebut;

- Menyatakan batal Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 310 K/Pdt/1995., tanggal 28 Agustus 1996;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum;
3. Menghukum Tergugat agar mengembalikan Buku Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66/Rawaterate, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang keterlambatan sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
5. Memberi izin kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional), untuk memperoleh sertipikat pengganti, apabila ternyata sertipikat-sertipikat tersebut pada diktum ketiga putusan ini, sudah tidak lagi dalam penguasaan Tergugat pada waktu dilaksanakan eksekusi putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Berdasarkan putusan tersebut kemudian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengirim surat kepada Badan Pertanahan Nasional, agar menrbitkan sertipikat pengganti, kemudian Kantor Pertanahan Kota Administrasi menerbitkan sertipikat pengganti kepada Almarhum A. Rachman (Ayah Penggugat);

Sedangkan sertipikat lama yang dipegang/dikuasai PT Daha Motor, otomatis batal demi hukum karena telah dikeluarkan sertipikat pengganti oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

III. Perkara 3

- 1) Bahwa, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 94//Pdt/G/2002/PN.Jkt.Sel., dengan para pihak sebagai



berikut:

- Drs. Achadiyat Rahman Saleh, sebagai Penggugat;

Melawan:

- Sorprapto Soerjananta Mihardja, selaku Presiden Direktur PT Daha Motor, sebagai Tergugat;
- Mas Soeroso Kamis, S.H., sebagai Turut Tergugat;

Telah diputus tanggal 01 Agustus 2002 dengan amar antara lain:

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk memenuhi/mematuhi dan melaksanakan isi dan/atau bunyi Akta Nomor 12, tanggal 22 Maret 1999, yang dibuat oleh dan di hadapan Mas Soeroso Kamil, S.H., Notaris di Jakarta, antara Penggugat Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi;

2) Bahwa, selanjutnya diajukan Banding berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 582/Pdt/2002/PT.DKI., yang telah diputus tanggal 21 Januari 2003, dengan amar antara lain:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 94/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Sel.;
- Menyatakan batal Akta Nomor 12, tanggal 22 Maret 1999, yang dibuat di hadapan Mas Soeroso, S.H., Notaris di Jakarta;

3) Bahwa, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1448K/Pdt/2005., tanggal 22 Maret 2004, dengan amar antara lain:

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi, Soeprapto Soerjananta Mihardja tersebut;

4) Bahwa, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 28 PK/Pdt/2005., tanggal 27 Januari 2006, dengan amar antara lain:

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali, Soeprapto Soerjananta Mihardja tersebut;

IV. Perkara 4

1) Bahwa, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 292/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., dengan para pihak sebagai berikut:

PT Citra Putra Lestari, sebagai Pembantah;

Melawan:

- PT Daha Motor, sebagai Terbantah I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Drs. Achadiyat Rahman Saleh, sebagai Terbantah II;
- Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, sebagai Turut Terbantah;

Telah diputus tanggal 05 Juli 2006 dengan amar antara lain:

- Menghukum Pembantah, Terbantah I, Terbantah II dan Turut Terbantah untuk mentaati persetujuan yang telah dimufakati itu;

2) Bahwa, sebelum Perkara Nomor 295/Pdt/G/2005/PN.Jak.Tim. diputus, ternyata telah terlebih dahulu dilakukan perdamaian dengan Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 76, tanggal 30 Juni 2006, yang dibuat di hadapan Dewi Himijati Tandika, S.H., Notaris di Jakarta, antara PT Citra Putra Lestari (Pihak I) , PT Doha Motor (Pihak II), Drs. Achadiyat Rahman Saleh (Pihak III), Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Pihak IV), yang inti kesepakatannya sebagai berikut:

Para pihak dengan ini saling setuju untuk mengakhiri sengketa yang terjadi menyangkut kedua puluh empat bidang-bidang tanah tersebut secara damai dengan ketentuan:

a) Pihak Kedua dan Pihak Ketiga mengakui secara tegas bahwa Pihak Pertama (PT Citra Putra Lestari) sebagai pemilik yang sah, baik fisik maupun yuridis dari bidang-bidang tanah yang terdiri dari 18 dan 6 sertifikat hak milik yang selama ini disengketakan, berdasarkan bukti kepemilikan Pihak Pertama (PT Citra Putra Lestari) sebagai berikut:

- (1) Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak, tanggal 31 Desember 1993, dibuat di hadapan H. Yunardi, S.H., Notaris Pengganti dari H. Asmawel Amin, S.H., Notaris di Jakarta, masing-masing Nomor: 218, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, dan 237;
- (2) Akta Pemindahan dan Pengoperan Hak, tanggal 21 Desember 1993, Nomor 154, dibuat di hadapan H. Yunardi, S.H., Notaris Pengganti dari H. Asmawel Amin, S.H., Notaris di Jakarta;

b) Bahwa, yang mengakhiri sengketa antara Pihak Kedua dan Pihak Ketiga dalam perjanjian ini, diakui oleh masing-masing pihak bahwasanya Pihak Pertama telah memberikan



kompensasi berupa uang kepada Pihak Kedua dan Pihak ketiga pada saat ditandatanganinya perdamaian ini, masing-masing dengan jumlah yang cukup, yang tidak perlu disebutkan dalam perdamaian tersebut dan selanjutnya akan dibuatkan akta/surat tersendiri dan untuk itu Pihak Pertama, Pihak Kedua dan Pihak Ketiga dengan ini saling memberi dan saling menerima pembebasan serta pelunasan sepenuhnya satu sama lain dan saling berjanji akan mengikatkan diri untuk tidak melakukan penuntutan/gugatan di muka pengadilan baik pidana, perdata maupun tata usaha negara menyangkut tanah-tanah tersebut;

- c) Bahwa, Pihak Ketiga berjanji mengikatkan diri dan tidak akan memindahkan atas bidang-bidang tanah 18 dan 6 sertifikat hak milik kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga, dan semua perbuatan hukum atas pemindahan hak atas tanah 18 dan 6 sertifikat hak milik yang telah dilakukan Pihak Ketiga kepada pihak lain selain kepada Pihak Pertama adalah tidak sah dan batal demi hukum, satu dan lain atas tanggung jawab dan resiko Pihak Ketiga menyelesaikannya;
- d) Bahwa, Pihak Ketiga berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Keempat, untuk segera selambat-lambatnya dalam tempo 7 hari sejak ditandatanganinya perdamaian ini akan menyerahkan kembali 18 sertifikat pengganti kepada Pihak Keempat dan apabila dalam tenggang waktu telah lewat belum dikembalikan/diserahkan, maka dengan sepenuhnya dinyatakan tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian hak dan memberikan hak kepada Pihak Keempat untuk menerbitkan lagi sertifikat pengganti kedua atas 18 bidang tanah sertifikat tersebut sesuai ketentuan yang berlaku dan menyerahkannya kepada Pihak Pertama (PT Citra Putra Lestari);
- e) Bahwa, dengan tercapainya perdamaian tersebut dan setelah dicabutnya pemblokiran atas ke-6 sertifikat hak milik oleh pihak Kepolisian, maka Pihak Keempat berjanji akan mengikatkan diri untuk jika perlu menerbitkan sertifikat pengganti atas ke-6 sertifikat tersebut, sepanjang sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku dan menyerahkannya kepada Pihak Pertama (PT



Citra Putra Lestari);

V. Perkara 5

1) Bahwa, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 172/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim., dengan para pihak sebagai berikut:

Dra. Lilik Soesiningsih, sebagai Penggugat;

Melawan:

Drs. Achadiyat Rahman Saleh, sebagai Tergugat;

Telah diputus tanggal 15 November 2006 dengan amar antara lain:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2) Selanjutnya, berdasarkan Relass Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 22/PDT/2008/PT.DKI., *juncto* Nomor 172/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim., tanggal 09 Juli 2008, dengan amar antara lain:

- Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 172/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim., tanggal 15 November 2006, yang dimohonkan Banding tersebut;

VI. Perkara 6

Bahwa, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 522/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., dengan para pihak sebagai berikut:

Susanto Ariana Oen, sebagai Penggugat;

Melawan:

1. Drs. Achadiyat Rahman Saleh, sebagai Tergugat I;

2. Camat Koja, sebagai Tergugat II;

3. PT Doha Motor, sebagai Tergugat III;

4. PT Piramida Daya Nusantara, sebagai Tergugat IV;

5. PT Nusa Kirana, sebagai Tergugat V;

6. PT Citra Damai Agung (PT Citra Ciputra Ledtari) sebagai Tergugat VI;

7. PT Sumarecon Agung, sebagai Tergugat VII;

8. PT Agung Sedayu Group, sebagai Tergugat VIII;

9. H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta, sebagai Turut Tergugat I;

10. H. Yunardi, S.H., Notaris di Jakarta, sebagai Turut Tergugat II;

11. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, sebagai Turut Tergugat III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan objek gugatan adalah SHM Nomor: 28, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 63, 65, dan 66 Kelurahan Rawaterate (25 SHM dengan luas seluruhnya 24 Ha);

Telah diputus tanggal 09 Agustus 2012 dengan amar antara lain:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankeljkverklaard*);

VII. Perkara 7

Bahwa, terhadap 18 sertifikat hak milik antara lain Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 51, 53, 55, 59, 63, 65 dan 66/Rawaterate, adalah merupakan objek perkara pidana laporan Polisi Nomor Pol: LP/ 791/XI/2010, tanggal 23 November 2010;

6. Bahwa, tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 56, 57 dan 58/Rawaterate, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, pernah menjadi objek perkara perdata register Nomor 206/JS/1983G., *juncto* Nomor 493/Pdt/1984/PT-DKI., *juncto* Nomor 1404 K/Pdt/1985., *juncto* Nomor 257/PDT.G/1993/PN.Jkt.Sel., *juncto* Nomor 420/PDT/1994/PT.DKI., *juncto* Nomor 225/PK/PDT/1997., *juncto* Nomor 105/PDT.G/1998/PN.Jkt.Tim., dan perkara pidana laporan polisi Nomor Pol: LP/791/XI/2010, tanggal 23 November 2010;
7. Bahwa, tanah tersebut sekarang dikuasai fisik oleh PT Citra Abadi Mandiri cara melakukan pengurukan dan pemagaran sampai saat ini tanah tersebut masih dalam keadaan kosong dan belum berdiri bangunan di atas tanah tersebut;
8. Bahwa, tanpa sepengetahuan Penggugat, PT Citra Abadi Mandiri telah mengajukan permohonan hak atas tanah di atas tanah milik Penggugat melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, yang selanjutnya terbitlah/timbullah objek sengketa di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 56, 57 dan 58/Rawaterate, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
9. Bahwa, sampai saat ini tanah tersebut belum pernah dijual atau dialihkan oleh Penggugat kepada pihak manapun, sehingga penerbitan objek sengketa akan merugikan Penggugat karena akan kehilangan haknya atas tanah tersebut;
10. Bahwa, tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa adalah kurang

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)



teliti atau kurang cermat dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

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

Bahwa, Keputusan Tata Usaha Negara berupa objek sengketa akan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat berupa hilangnya hak Penggugat atas bidang tanah seluas $\pm 206.354 \text{ m}^2$ (dua ratus enam ribu tiga ratus lima puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

11. Bahwa, dengan demikian Tergugat telah melakukan tindakan melawan hukum dan sewenang-wenang, kurang teliti/kurang cermat dalam menerbitkan surat keputusan, berupa objek sengketa dan karenanya melanggar Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam 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 Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik”;

Bahwa, dasar diterbitkan surat keputusan Tergugat berupa objek sengketa adalah bertentangan dengan hukum/cacat hukum karena objek sengketa terbit di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 56, 57 dan 58/Rawaterate, terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, yang menjadi dasar diterbitkannya objek sengketa, sedang dalam proses perkara pidana laporan polisi Nomor Pol: LP/791/XI/2010 tanggal 23 November 2010;

Bahwa, setelah kami meneliti bukti tanah dapat kami ambil kesimpulan dari dalam objek sengketa, dari buku tanah tidak mencantumkan lokasi/letak objek tanah yang dimaksud dalam objek sengketa terletak dimana, di dalam buku tanah hanya menyebutkan Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, tanpa menyebutkan Rt, Rw, dari informasi yang



didapat dari Kelurahan Rawaterate ternyata di Kelurahan Rawaterate jumlah Rw ada enam dan Rt ada 60 sehingga dari fakta tersebut dapat dilihat Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa terkesan kurang hati-hati dan kurang teliti;

12. Bahwa, dengan demikian perbuatan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai berikut:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *juncto* PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997, PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 dan PMNA/Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999;

13. Bahwa, tindakan Tergugat yang menerbitkan sertifikat hak guna bangunan objek sengketa adalah tidak prosedural yang merupakan perbuatan melanggar hukum dan tidak sah, karena telah menerbitkan sertifikat hak guna bangunan objek sengketa di atas tanah milik Penggugat yang telah memiliki sertifikat hak milik;

14. Bahwa, tindakan Tergugat tersebut jelas merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasa 3 ayat (2) dan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, dan Pasal 4 ayat (2) huruf b angka 1 Peraturan Mendagri Nomor 5 Tahun 1973, tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara pemberian Hak atas tanah, Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

15. Bahwa, objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 3 PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sehingga harus dibatalkan;

16. Bahwa, hak guna bangunan yang lahir dari hak milik diharuskan melalui proses pembelian dan/atau pemberian oleh pemegang hak milik sebagaimana diatur oleh Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai atas Tanah, dan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Pokok-pokok Agraria, sedangkan perkara *a quo*, pemilik hak milik dalam hal ini Penggugat, tidak pernah memberikan ataupun mengalihkan kepada pihak lain;

17. Bahwa, telah terjadi benturan fakta ketidaksesuaian penerapan hukum melaksanakan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang



Pokok-Pokok Agraria, yang menentukan status tanah yang dimohonkan penerbitan sertifikat hak guna bangunan murni sedang dalam penguasaan negara, untuk itu tahapan yang wajib dan sepatutnya dilakukan oleh pejabat tata usaha negara sebelum menerbitkan sertifikat hak guna bangunan adalah menerbitkan surat keputusan tentang adanya penyerahan tanah secara sukarela oleh pemiliknya kepada negara, penghapusan hak milik serta posisi, keadaan dan kondisi riil tanah telah terbukti secara hukum jatuh kepada negara (Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Pokok-Pokok Agraria);

18. Bahwa, penghapusan hak milik atas tanah adalah bagian terpenting dan paling pokok dari kegiatan pembebasan, pelepasan dan memisahkan pemegang hak atas tanah dengan kekuasaan dari pemiliknya, pedoman penghapusan hak milik atas tanah telah diatur pada Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Pokok-pokok Agraria, yang menyatakan hak milik hapus apabila:
 - a. Tanahnya jatuh kepada negara:
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 2. Karena penyerahan;
 3. Karena ditelantarkan;
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 Ayat (2);
 - b. Tanahnya musnah;
19. Bahwa, antara sengketa dan perkara adalah dua hal yang berbeda, sengketa artinya perselisihan, sedangkan perkara artinya sengketa telah didaftarkan di pengadilan, jadi tidak ada perkara dan tanah telah dikuasai secara fisik oleh pemohon hak guna bangunan bukan berarti sengketa berakhir, perselisihan secara pidana di Kepolisian belum dapat dikatakan selesai menurut Hukum Pidana, karena proses pidana belum berakhir dengan selesainya pelepasan blokir sertifikat, tuntutan pidana oleh Jaksa Penuntut Umum tetap berjalan, walau ada perjanjian damai karena pihak Kepolisian belum menerbitkan Surat Penghentian Pelaksanaan Penyidikan (SP3), proses pembebasan tanah selesai dan Surat Penghentian Pelaksanaan Penyidikan (SP3) belum diterbitkan oleh Kepolisian belum dapat dikatakan tanah tidak sengketa dan perdamaian telah mencapai ketuntasan 100%, realisasi perdamaian belum tuntas tapi Tergugat telah menjatuhkan keputusan mengalihkan hak kepemilikan tanah Penggugat kepada pihak lain, padahal nama pemegang hak atas tanah (Penggugat) belum terhapuskan, perbuatan hukum Tergugat terburu-buru mengalihkan



hak atas tanah tanpa didahului dengan adanya tahapan penerbitan keputusan hak milik adalah termasuk kesalahan prosedur yang berada dalam ruang lingkup cacat administrasi, sehingga layak untuk dimintakan pembatalan melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;

20. Bahwa, objek sengketa terbukti secara cacat administrasi karena tidak mencantumkan penentuan jumlah uang pemasukan resmi pemerintah melalui pelayanan pengurusan pembuatan sertipikat, dengan tidak adanya penetapan atau keputusan jumlah uang pemasukan yang harus dibayar yang seharusnya dicantumkan pada surat keputusan pemberian hak guna bangunan menyimpulkan ada persyaratan yang kurang sesuai tuntutan peraturan sebagaimana yang diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 30 ayat (1);
21. Bahwa, oleh karenanya objek sengketa di atas tanah Penggugat yang telah memiliki sertipikat hak milik, data fisiknya yang sampai sekarang tanah tersebut tetap milik Penggugat dan sebagai warga negara yang baik, Penggugat telah pula membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB);
22. Bahwa, keputusan yang dikeluarkan Tergugat secara jelas tidak memperhatikan dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut:

a. Asas Kepastian Hukum

Yang dimaksud Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara, dalam hubungannya dengan putusan *a quo* yang mengesahkan dan menerbitkan objek sengketa jelas tidak memberikan kepastian hukum kepada Penggugat, oleh karena Penggugat adalah pemegang hak atas sebidang tanah di Kelurahan Rawaterate, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66/Rawaterate, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

b. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara

Yang dimaksud Asas Tertib Penyelenggaraan Negara adalah asas yang landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara, dalam hubungannya dengan



putusan Tergugat *a quo* yang menerbitkan objek sengketa padahal di lain sisi Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66/Rawaterate, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

c. Asas Keterbukaan

Yang dimaksud Asas Keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur tentang penyelenggaraan negara, dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi Pribadi, golongan dan rahasia negara, dalam hubungannya dengan keputusan Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya, tidak mengacu pada dasar dan prosedural penerbitan sertifikat tanah, hal ini dapat dibuktikan dari tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa;

d. Asas Proporsionalitas

Yang dimaksud Asas Proporsionalitas adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara negara, dalam hubungannya dengan keputusan Tergugat *a quo*, Tergugat tidak menjalankan asas ini, hal mana terlihat dari Tergugat yang tidak mempertimbangkan diterbitkannya objek sengketa dimana sesungguhnya di atas tanah tersebut terdapat Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66/Rawaterate, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, atas nama Penggugat;

e. Asas Profesionalitas

Yang dimaksud Asas Profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hubungannya dengan keputusan Tergugat *a quo*, telah melanggar ketentuan asas ini, dikarenakan dalam keputusan Tergugat *a quo*, yang menerbitkan objek sengketa sekalipun secara tegas di atas sebidang tanah tersebut terdapat tanah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66/Rawaterate, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, atas nama Penggugat;

f. Asas Akuntabilitas

Yang dimaksud Asas Akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa



setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat, sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hubungannya dengan keputusan Tergugat *a quo*, Tergugat telah tidak dapat mempertanggungjawabkan hasil kerjanya dikarenakan putusan Tergugat *a quo* tidak pernah mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

23. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian di atas, objek sengketa jelas telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini telah melanggar atau setidaknya tidak melaksanakan atau mengabaikan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), dengan demikian sudah seharusnya objek sengketa *a quo* dinyatakan batal dan/atau tidak sah, sehingga seharusnya Tergugat mencabut kembali objek sengketa tersebut;

PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN OBJEK SENGKETA

1. Bahwa, pada saat ini di lokasi tanah milik Penggugat telah dilakukan pengurukan di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 56, 57 dan 58/Rawaterate sedalam \pm tiga meter sehingga Penggugat kesulitan untuk melihat patok tanah tersebut dan karenanya tindakan PT Citra Abadi Mandiri menguruk tanah Penggugat adalah merupakan upaya untuk menghilangkan seluruh patok tanah milik Penggugat sehingga Penggugat kesulitan untuk melacak tanah milik Penggugat;
2. Bahwa, dengan dikeluarkannya objek sengketa oleh Tergugat, maka Penggugat kehilangan seluruh asetnya berupa tanah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 56, 57 dan 58/Rawaterate, dengan diterbitkannya objek sengketa atas nama PT Citra Abadi Mandiri, di atas tanah milik Penggugat;
3. Bahwa, di atas tanah Penggugat sekarang sudah ada tiang pancang untuk pembangunan apartemen dan sudah ada beberapa rumah contoh serta sedang dibangun *flyover* di atas tanah milik Penggugat, dimana hal tersebut sangat merugikan Penggugat;
4. Bahwa untuk mencegah kerugian lebih lanjut pada diri Penggugat akibat penerbitan Surat Keputusan Tergugat berupa objek sengketa, maka sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pasal 67 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Penggugat berhak untuk mengajukan Permohonan Penundaan Pelaksanaan Lebih Lanjut Surat Keputusan Tergugat sampai ada putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Bahwa, mengingat surat keputusan Tergugat tetap dilaksanakan, untuk melegitimasi perbuatan-perbuatan sebagai suatu rencana, bahkan surat keputusan Tergugat dijadikan dasar untuk membangun *flyover* di atas tanah milik Penggugat dimana membuat kerugian bagi Penggugat, oleh karenanya tetap melakukan pembangunan di atas tanah milik Penggugat;
6. Bahwa, apabila objek sengketa tidak ditunda pelaksanaannya maka objek sengketa akan digunakan oleh pihak pemegang objek keputusan tata usaha negara yang mengatasnamakan miliknya untuk dilakukan jual beli ataupun tindakan-tindakan lain yang berakibat kerugian lebih banyak yang diderita oleh Penggugat;

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

DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

- Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00744/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00017/Rawaterate/2014, seluas 60.722 m² (enam puluh ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00745/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00018/Rawaterate/2014, seluas 46.664 m² (empat puluh enam ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00746/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00003/Rawaterate/2014, seluas 3.930 m² (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;



- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00748/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00019/Rawaterate/2014, seluas 4.963 m² (empat ribu sembilan ratus enam puluh tiga meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00751/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00022/Rawaterate/2014, seluas 1.031 m² (seribu tiga puluh satu meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00752/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00023/Rawaterate/2014, seluas 2.904 m² (dua ribu sembilan ratus empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00753/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00024/Rawaterate/2014, seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00754/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00025/Rawaterate/2014, seluas 537 m² (lima ratus tiga puluh tujuh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- i. Sertipikat Hak Pakai Nomor 00027/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00001/Rawaterate/2014, seluas 2.870 m² (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- j. Sertipikat Hak Hak Pakai Nomor 00028/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00002/Rawaterate/2014, seluas 4.130 m² (empat ribu seratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yaitu:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00744/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00017/Rawaterate/2014, seluas 60.722 m² (enam puluh ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00745/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00018/Rawaterate/2014, seluas 46.664 m² (empat puluh enam ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00746/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00003/Rawaterate/2014, seluas 3.930 m² (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00748/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00019/Rawaterate/2014, seluas 4.963 m² (empat ribu sembilan ratus enam puluh tiga meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00751/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00022/Rawaterate/2014, seluas 1.031 m² (seribu tiga puluh satu meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00752/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00023/Rawaterate/2014, seluas 2.904 m² (dua ribu sembilan ratus empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00753/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00024/Rawaterate/2014, seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

Halaman 24 dari 44 halaman Putusan Nomor 470 K/TUN/2017



persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00754/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00025/Rawaterate/2014, seluas 537 m² (lima ratus tiga puluh tujuh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- i. Sertipikat Hak Pakai Nomor 00027/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00001/Rawaterate/2014, seluas 2.870 m² (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- j. Sertipikat Hak Hak Pakai Nomor 00028/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00002/Rawaterate/2014, seluas 4.130 m² (empat ribu seratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

Yang diterbitkan oleh Tergugat, serta tindakan hukum lainnya, sampai ada putusan Pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00744/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00017/Rawaterate/2014, seluas 60.722 m² (enam puluh ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00745/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00018/Rawaterate/2014, seluas 46.664 m² (empat puluh enam ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00746/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00003/Rawaterate/2014, seluas 3.930 m² (tiga ribu sembilan ratus tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00748/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00019/Rawaterate/2014, seluas 4.963 m² (empat ribu sembilan ratus enam puluh tiga meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00751/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00022/Rawaterate/2014, seluas 1.031 m² (seribu tiga puluh satu meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00752/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00023/Rawaterate/2014, seluas 2.904 m² (dua ribu sembilan ratus empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00753/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00024/Rawaterate/2014, seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00754/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00025/Rawaterate/2014, seluas 537 m² (lima ratus tiga puluh tujuh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - i. Sertipikat Hak Pakai Nomor 00027/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00001/Rawaterate/2014, seluas 2.870 m² (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - j. Sertipikat Hak Pakai Nomor 00028/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00002/Rawaterate/2014, seluas 4.130 m² (empat ribu seratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan

Halaman 26 dari 44 halaman Putusan Nomor 470 K/TUN/2017

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)



Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tergugat berupa:
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00744/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00017/Rawaterate/2014, seluas 60.722 m² (enam puluh ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00745/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00018/Rawaterate/2014, seluas 46.664 m² (empat puluh enam ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00746/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00003/Rawaterate/2014, seluas 3.930 m² (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00748/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00019/Rawaterate/2014, seluas 4.963 m² (empat ribu sembilan ratus enam puluh tiga meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00751/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00022/Rawaterate/2014, seluas 1.031 m² (seribu tiga puluh satu meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00752/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00023/Rawaterate/2014, seluas 2.904 m² (dua ribu sembilan ratus empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00753/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00024/Rawaterate/2014, seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;



persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00754/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00025/Rawaterate/2014, seluas 537 m² (lima ratus tiga puluh tujuh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- i. Sertipikat Hak Pakai Nomor 00027/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00001/Rawaterate/2014, seluas 2.870 m² (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- j. Sertipikat Hak Pakai Nomor 00028/Rawaterate, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00002/Rawaterate/2014, seluas 4.130 m² (empat ribu seratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya berkara ini;

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

A. Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing*

- 1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas tanah seluas ± 206.354 m², yang di atasnya telah terbit 24 Sertipikat Hak Milik, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 66, 57 dan 58/Rawaterate, terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, sehingga menyebabkan Penggugat kehilangan haknya atau menimbulkan kerugian bagi Penggugat, namun hanya dengan mendasarkan pada beberapa putusan pengadilan, dan ternyata di dalam putusan pengadilan dimaksud tidak menyebutkan Penggugat (Siti Khomasiyatun) maupun Pewaris (A. Rachman Saleh), sebagai pemilik atas tanah dimaksud berdasarkan bukti apa dan hanya mendasarkan pada Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 146/Pdt.P/2010/PAJT tanggal 13 Januari 2011, yang menerangkan Penggugat sebagai salah satu Ahliwaris dari A. Rachman Saleh, namun tidak ada bukti yang menerangkan adanya hubungan hukum dan kepentingan Penggugat maupun A. Rachman Saleh dengan tanah objek Keputusan Pejabat TUN,



yang digugat dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa dengan demikian cukup alasan hukum untuk menegaskan disini bahwa Penggugat (Siti Khomasiyatun) tidak mempunyai *legal standing* (hubungan hukum dan kepentingan hukum) dengan tanah objek Keputusan Pejabat TUN maupun Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat itu sendiri;

B. Gugatan Penggugat *Daluwarsa*

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan dirinya sebagai Ahli Waris dari A. Rahman Saleh, berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 146/Pdt.P/2010/PAJT tanggal 13 Januari 2011, yang baru mengetahui pada tanggal 24 Februari 2016, berdasarkan Surat dari Jhonson Sianturi, S.H., mengenai adanya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, berupa:
 - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 35/HGB/BPN-31/2014, tanggal 05 Agustus 2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00744/Rawaterate, atas nama Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri, berkedudukan di Jakarta Barat, yang diterbitkan pada tanggal 09 September 2014, seluas 60.722 m²;
 - b. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 34/HGB/BPN-31/2014, tanggal 05 Agustus 2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00745/Rawaterate, atas nama Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri, berkedudukan di Jakarta Barat, yang diterbitkan pada tanggal 09 September 2014, seluas 46.664 m²;
 - c. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 393/HGB/BPN-31.75/IX/2014, tanggal 03 September 2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00746/Rawaterate, atas nama Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri, berkedudukan di Jakarta Barat, yang diterbitkan pada tanggal 09 September 2014, seluas 3.930 m²;
 - d. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 388/HGB/BPN-31.75/IX/2014, tanggal 03 September 2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00748/Rawaterate, atas nama Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri, berkedudukan di Jakarta Barat, yang diterbitkan pada tanggal 09 September 2014, seluas 4.963 m²;
 - e. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 385/HGB/BPN-31.75/IX/2014, tanggal 03 September 2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00751/Rawaterate, atas nama Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri, berkedudukan di Jakarta Barat, yang diterbitkan pada tanggal 09 September 2014, seluas 1.031 m²;
- f. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 386/HGB/BPN-31.75/IX/2014, tanggal 03 September 2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00752/Rawaterate, atas nama Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri, berkedudukan di Jakarta Barat, yang diterbitkan pada tanggal 09 September 2014, seluas 2.904 m²;
- g. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 382/HGB/BPN-31.75/IX/2014, tanggal 05 September 2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00753/Rawaterate, atas nama Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri, berkedudukan di Jakarta Barat, yang diterbitkan pada tanggal 09 September 2014, seluas 1.400 m²;
- h. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 387/HGB/BPN-31.75/IX/2014, tanggal 03 September 2014 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00754/Rawaterate, atas nama Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri, berkedudukan di Jakarta Barat, yang diterbitkan pada tanggal 09 September 2014, seluas 537 m²;
- i. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 391/HP/BPN-31.75/IX/2014, tanggal 05 September 2014 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00027/Rawaterate, atas nama Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri, berkedudukan di Jakarta Barat, yang diterbitkan pada tanggal 09 September 2014, seluas 2.870 m²;
- j. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 389/HGB/BPN-31.75/IX/2014, tanggal 05 September 2014 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00028/Rawaterate, atas nama Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Mandiri, berkedudukan di Jakarta Barat, yang diterbitkan pada tanggal 09 September 2014, seluas 4.130 m²;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat, ternyata para Ahli Waris A. Rachman Saleh, sudah mengetahui adanya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yang mengenai/terkait tanah dimaksud, sejak tanggal

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

18 Juni 2015, melalui Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, Nomor 884/7.31.75/VI/2015, tanggal 18 Juni 2015, perihal: Permohonan Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk pemulihan terhadap 24 (dua puluh empat) Sertipikat Hak Milik Nomor 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 63, 65, dan 66/Rawaterate, milik Drs. A. Rachman Saleh, seluas ± 13,6 (tiga belas koma enam) Hektar yang berada di Blok Petukangan III, Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Kodya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, yang ditujukan kepada Sdr. Juraidah, dan salah satu tembusannya ditujukan kepada Para Ahli Waris Drs. A. Rachman Saleh;

3. Bahwa dengan demikian Para Ahli Waris A. Rachman Saleh, sudah mengetahuinya, baik secara materil maupun secara formil, mengenai adanya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, yang digugat dalam perkara *a quo*, sejak tanggal 18 Juni 2015 atau kurang lebih sudah 1 (satu) tahun yang lalu atau sudah lebih dari 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 maupun SE MARI Nomor 2 Tahun 1991;
4. Bahwa dengan demikian maka cukup alasan hukum untuk menegaskan di sini bahwa gugatan telah lampau waktu (*deluwersa*);

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

A. Tentang Kapasitas Penggugat

Bahwa, Penggugat tidak berkapasitas sebagai Penggugat karena tidak mempunyai kapasitas/*legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* antara lain dengan alasan sebagai berikut:

- Putusan Peninjauan Kembali Nomor 366/PK/Pdt/2011, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 159/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst., dalam perkara antara Ahli Waris Drs. Achadiyat Rahman Saleh sebagai Penggugat, melawan Ahli Waris H. Abubakar sebagai Tergugat, disebutkan bahwa Ahli Waris Drs. Achadiyat Rahman Saleh, yakni Siti Ramalah, Arief Surya Atmaja dan Chalid Daulay, tanpa menyebut nama Siti Khomasiyatun, oleh karena itu tidak jelas dalam kapasitas apa dan dalam kedudukan apa, sehingga Penggugat mendalilkan dirinya sebagai Ahli Waris Drs. Achadiyat Rahman Saleh, oleh karena tidak jelas apa yang menjadi *legal standing* dan kepentingan Penggugat untuk meminta dibatalkannya objek sengketa, dengan demikian kerugian seperti apa yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat



diterbitkannya objek sengketa pun menjadi juga tidak jelas, karena tidak jelasnya *legal standing* Penggugat dan kerugian Penggugat akibat diterbitkannya objek sengketa, dengan demikian gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa, selain tidak jelas kapasitas dan *legal standing* Penggugat dalam mengajukan gugatan, ternyata tanah yang di atasnya diterbitkan objek sengketa telah dijual oleh Drs. Achadiyat Rahman Saleh (orang tua Penggugat jika benar Penggugat adalah anak dari Drs. Achadiyat Rahman Saleh) kepada H. Abubakar (selanjutnya dialihkan kepada Tergugat II Intervensi), bahwa atas jual beli yang dilakukan oleh Drs. Achadiyat Rahman Saleh, ternyata Ahli Waris Drs. Achadiyat Rahman Saleh, telah berusaha untuk membatalkan jual beli yang dilakukan oleh orang tuanya, dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melawan Ahli Waris H. Abubakar sebagai Tergugat, sebagaimana Register Perkara Nomor 159/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst., dimana selanjutnya atas gugatan Ahli Waris Drs. Achadiyat Rahman Saleh tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Putusannya Nomor 159/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. tersebut, pada amar putusannya antara lain telah menyatakan sebagai hukum bahwa tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 56, 57 dan 58/Rawaterate, adalah sah milik Ahli Waris H. Abubakar, putusan mana dikuatkan oleh Putusan Peninjauan Kembali Nomor 366/PK/Pdt/2011., oleh karena itu sama sekali tidak benar jika tanah-tanah tersebut adalah milik Penggugat, mengingat berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah *inkracht*, tanah yang diklaim Penggugat tersebut telah sejak tahun 2009 dinyatakan sah sebagai milik H. Abubakar dan selanjutnya saat ini telah dialihkan kepada Tergugat II Intervensi, oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi atas tanah *a quo*;
Bahwa, oleh karena sudah tidak ada lagi kepentingan Penggugat atas tanah yang sudah dialihkan tersebut, maka secara hukum tidak akan ada kerugian apapun yang diderita Penggugat atas terbitnya objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi;
- Bahwa, ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 56, 57 dan 58/Rawaterate, yang secara hukum dinyatakan sah sebagai milik Ahli Waris H. Abubakar, oleh Drs. Achadiyat Rahman Saleh dimintakan



sertipikat pengganti hak milik kepada Tergugat, yang kemudian setelah terbit sertipikat pengganti tersebut oleh Drs. Achadiyat Rahman Saleh, dialihkan lagi kepada PT Piramida Daya Nusantara, bahwa sertipikat pengganti tersebut pun telah dicabut oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, karena cacat administrasi, sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: 09/HM/BPN.31-BTL/2013, tanggal 04 Oktober 2013, tentang Pembatalan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65 dan 66/Rawaterate, Terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, Karena Cacat Hukum Administrasi, atas pembatalan tersebut Penggugat pun telah bersurat kepada Direktur PT Piramida Daya Nusantara untuk meyerahkan sertipikat pengganti tersebut yang diterima dari Drs. Achadiyat Rahman Saleh dimaksud kepada Tergugat, akan tetapi sampai saat ini sertipikat pengganti tersebut tidak diserahkan kepada Tergugat;

Bahwa selain itu, atas pengalihan tanah dengan sertipikat pengganti hak milik yang dilakukan orang tua Penggugat (Drs. Achadiyat Rahman Saleh) kepada Direktur PT Piramida Daya Nusantara yang sesungguhnya telah menjadi milik orang lain (Tergugat II Intervensi), telah mendudukan Direktur PT Piramida Daya Nusantara, yakni Ir. Rachman Hidayat bersama-sama dengan Hans Gunawan sebagai terdakwa di Pengadilan Negeri Jakarta timur dan keduanya telah diputus secara pidana bersalah melakukan tindak pidana menempatkan keterangan palsu dalam akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 ayat (1) *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 407/Pid.B/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 07 Juli 2014;

- Bahwa, berdasarkan fakta sebagaimana diuraikan di atas, maka secara hukum sudah tidak ada hubungan hukum dan kepentingan apa pun dari Penggugat atas terbitnya objek sengketa yang sekarang menjadi milik Tergugat II Intervensi, karena jangankan sertipikat asli, sertipikat penggantinya pun sudah dicabut oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, oleh karena itu syarat adanya kepentingan/kerugian atas terbitnya objek sengketa tidak terpenuhi, sehingga sangat beralasan hukum apa bila gugatan ditolak untuk seluruhnya;



B. Tentang *Daluarsa* Mengajukan Gugatan karena lewat 90 (sembilan puluh) Hari

Bahwa, gugatan telah lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya objek sengketa sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa, dalam surat gugatannya, Penggugat telah mendalilkan objek sengketa adalah keputusan tata usaha negara diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Citra Abadi Mandiri (Tergugat II Intervensi), sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00744/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00017/Rawaterate/2014, seluas 60.722 m² (enam puluh ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00745/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2014, Nomor 00018/Rawaterate/2014, seluas 46.664 m² (empat puluh enam ribu enam ratus enam puluh empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00746/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00003/Rawaterate/2014, seluas 3.930 m² (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00748/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00019/Rawaterate/2014, seluas 4.963 m² (empat ribu sembilan ratus enam puluh tiga meter persegi), atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00751/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00022/Rawaterate/2014, seluas 1.031 m² (seribu tiga puluh satu meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00752/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00023/Rawaterate/2014, seluas 2.904 m² (dua ribu sembilan ratus empat meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - g. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00753/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00024/Rawaterate/2014, seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - h. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00754/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00025/Rawaterate/2014, seluas 537 m² (lima ratus tiga puluh tujuh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - i. Sertipikat Hak Pakai Nomor 00027/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00001/Rawaterate/2014, seluas 2.870 m² (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - j. Sertipikat Hak Pakai Nomor 00028/Rawaterate, diterbitkan tanggal 09 September 2014, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 08 September 2014, Nomor 00002/Rawaterate/2014, seluas 4.130 m² (empat ribu seratus tiga puluh meter persegi), atas nama PT Citra Abadi

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)



Mandiri, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

Bahwa, terkait dengan tenggang waktu mengajukan gugatan, Penggugat mendalilkan sebagaimana terurai dalam poin 3 (tiga) surat gugatannya, sebagai berikut:

"Bahwa, Penggugat baru mengetahui terbitnya Sertipikat pada tanggal 24 Februari 2016 berdasarkan surat Jhonson Sianturi, S.H., dengan surat yang ditujukan kepada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum yang pada intinya menerangkan bahwa di atas tanah milik Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00744/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00745/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00746/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00748/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00751/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00752/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00753/Rawaterate, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00754/Rawaterate, Sertipikat Hak Pakai Nomor 00027/Rawaterate dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00028/Rawaterate yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Utara, sehingga gugatan ini masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986";

Bahwa, dalil Penggugat *a quo* adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar, karena selain tidak jelas hubungan hukum Penggugat dengan kantor hukum Jhonson Sianturi, serta siapa yang dimaksud sebagai Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum dan apa hubungannya dengan Penggugat, ternyata dalil tersebut justru membuktikan bahwa tenggang waktu mengajukan gugatan telah lewat 90 (sembilan puluh) hari, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa, surat yang diajukan Penggugat dari Jhonson Sianturi hanyalah akal-akalan untuk memperpanjang waktu yang berkaitan dengan jangka waktu pengetahuan Penggugat atas terbitnya objek sengketa, dengan adanya surat dimaksud, Penggugat berusaha memberi kesan bahwa Penggugat baru mengetahui setelah mendapat surat dari Jhonson Sianturi;
- Bahwa, dengan demikian jika dinyatakan oleh Kuasa Hukum baru mengetahui setelah mendapat surat dari Jhonson Sianturi, hal tersebut tidak menunda *daluarsa* 90 (sembilan puluh) hari sejak mengetahui tanggal penerbitan objek sengketa oleh Prinsipal (Ahli Waris Drs.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Achadiyat Rahman Saleh), karena Ahli Waris Drs. Achadiyat Rahman Saleh (Siti Khomsiatun), secara nyata telah mengetahui terbitnya objek sengketa sejak tanggal penerbitan objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas, karena sebelum objek sengketa tersebut diterbitkan, Tergugat telah mengumumkannya sesuai dengan prosedur penerbitan sertifikat hak milik yang berlaku, dan ternyata sama sekali tidak ada sanggahan dari pihak manapun dan Tergugat II Intervensi pun telah menguasai tanah yang di atasnya diterbitkan objek sengketa sudah lama, sehingga Penggugat terbukti telah mengetahui adanya objek sengketa dan jauh melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sampai gugatan diajukan, yaitu sekitar 1 (satu) tahun lebih, terhitung sejak akhir tahun 2014, saat penerbitan objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi sampai dengan diajukannya gugatan *a quo*;

Berdasarkan uraian di atas, maka telah terbukti bahwa jangka waktu mengajukan gugatan atas terbitnya keputusan tata usaha negara bagi Penggugat telah lewat waktu, dan karena itu gugatan Penggugat *a quo* harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 92/G/2016/PTUN-JKT, tanggal 22 November 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Penundaan

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan Penggugat ;

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang *legal standing* Penggugat;

Dalam Pokok Sengketa

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.339.500,- (tiga ratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 39/B/2017/PT.TUN.JKT, tanggal 03 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 26 Mei 2017, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 06 Juni 2017 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 07 Juni 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 92/G/2016/PTUN-JK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 20 Juni 2017;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang masing-masing pada tanggal 22 Juni 2017 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 17 Juli 2017 dan 05 Juli 2017;

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

ALASAN KASASI

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

Keberatan-Keberatan Terhadap Putusan Nomor 39/B/2017/PT.TUN-JKT tertanggal 3 Mei 2017 *juncto* Putusan Nomor 92/G/2016/PTUN-JKT. tertanggal 22 November 2016

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim perkara Nomor 39/B/2017/PT.TUN-JKT tertanggal 03 Mei 2017 sangat tidak tepat, salah, dan tidak berdasarkan hukum karena telah membenarkan alasan-alasan dan dalil-dalil Termohon Kasasi I/Terbanding I/dahulu Tergugat dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/dahulu Tergugat II Intervensi karena tidak melakukan pemeriksaan secara tepat dan berdasarkan fakta kata yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat sehingga Majelis Hakim memutuskan tidak menerima untuk seluruhnya Permohonan Kasasi *juncto* Gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat;

Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat dengan tegas menyatakan keberatan atas putusan *a quo* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat keberatan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 15 dan halaman 16 dari 18 halaman Putusan Nomor 39/B/2017/PT.TUN-JKT tertanggal 03 Mei 2017 yang menyatakan sebagai berikut:

“..... Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa Penggugat/Pembanding (*in casu* ahli waris A. Rachman) dengan adanya perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 295/Pdt.G/2005/PN. JKT.Tim. (bukti T.II.Intv.-11), sudah tidak mempunyai hubungan hukum dan hubungan kausalitas dengan tanah yang diterbitkan objek sengketa *vide* Bukti P-5, Bukti P-6, Bukti P-7, Bukti P-8, Bukti P-9, Bukti P-10, Bukti P-11, Bukti P-12, Bukti P-13, Bukti P-14, Bukti T-1, Bukti T-2, Bukti T-4, Bukti T-5, Bukti T-7, Bukti T-8, Bukti T-10, Bukti T-11, Bukti T-13, Bukti T-14, Bukti T-16, Bukti T-17, Bukti T-19, Bukti T-20, Bukti T-22, Bukti T-23, Bukti T-25, Bukti T-26, Bukti T-28, Bukti T-29, Bukti T.II.Intv.-1, Bukti T.II.Intv.-2, Bukti T.II.Intv.-3, Bukti T.II.Intv.-4, Bukti T.II.Intv.-5, Bukti T.II.Intv.-6, Bukti T.II.Intv.-7, Bukti T.II.Intv.-8, Bukti T.II.Intv.-9, Bukti T.II.Intv.-10, sehingga Penggugat/Pembanding dikategorikan tidak mempunyai kepentingan hukum serta tidak berkualitas sebagai Penggugat dalam perkara ini, maka eksepsi Tergugat/Terbanding yang menyatakan bahwa Penggugat/Pembanding tidak mempunyai *legal standing* atau tidak berkualitas (*disqualificatoire Exeption*) maka berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 adalah beralasan hukum, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat/Pembanding tidak diterima”;

Tanggapan Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat

1. Bahwa Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 76 tanggal 30 Juni 2006 terkait dengan kesepakatan mengakhiri sengketanya dengan damai adalah Cacat Hukum sehingga harus dibatalkan;

Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat uraikan dalam gugatan terkait dengan Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 76 tanggal 30 Juni 2006 adalah akta yang cacat hukum dan atau tidak memiliki kebenaran hukum karena akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berkompeten/tidak memiliki hubungan hukum dan atau tidak sah secara hukum serta tidak berhak atas harta warisan almarhum Drs. A. Rachman Saleh namun hal ini tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;

Bahwa Perjanjian dimaksud juga tidak dilandasi dengan Itikad Baik oleh Termohon Kasasi/Terbanding II dahulu Tergugat Intervensi II karena dalam kenyataan dan faktanya PT Citra Abadi Mandiri, (Termohon Kasasi/Terbanding II dahulu Tergugat Intervensi II) selaku salah satu Pihak di



dalam Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 76 tanggal 30 Juni 2006 hingga Surat Permohonan Banding ini dibuat tidak dan atau belum dan atau tidak berhasil membuktikan telah melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Pemohon Kasasi/Pembanding dahulu Penggugat sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 76 tanggal 30 Juni 2006 khususnya dalam hal pembayaran atas objek tanah *a quo*;

2. Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat sudah jelas dan terang mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* dan mempunyai kepentingan hukum serta berkualitas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*;

- a. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat adalah Pemilik yang sah atas 24 bidang tanah antara lain Sertipikat Hak Milik Nomor: 36, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 59, 63, 65, 66, 41, 49, 54, 56, 57 dan 58/Rawaterate, yang terletak di Kelurahan Rawaterate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dan oleh karena perbuatan Termohon Kasasi I/Terbanding I/dahulu Tergugat maka Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat kehilangan haknya atas tanah tersebut, dengan demikian jelas Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat mempunyai kepentingan sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- (1) "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;
- (2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam 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 asas-asas umum pemerintahan yang baik";
- b. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat telah sampaikan secara gamblang tentang kedudukan hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat yaitu Pemohon Kasasi/



Pembanding/dahulu Penggugat memiliki kedudukan dan kepentingan hukum terhadap objek sengketa dimana Pemohon kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat adalah ahli waris dan almarhum Drs. A. Rachman Saleh yang meninggalkan harta warisan yang belum terbagi yakni bidang tanah yang dalam perkara *a quo* telah diterbitkan surat keputusan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/dahulu Tergugat (Objek Sengketa);

Bahwa atas penerbitan objek sengketa tersebut maka Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat telah dirugikan karena kehilangan hak kepemilikan atas tanah harta warisan almarhum Drs. A. Rachman Saleh; Bahwa berdasarkan Bukti P-17 yaitu bukti Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 225 PK/PDT/1997, tanggal 24 Maret 1998 telah menegaskan bahwa almarhum Drs. A. Rachman Saleh (orang tua Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat) adalah sebagai Pemilik tanah yang sah;

Bahwa sudah terbukti ternyata almarhum Drs. A. Rachman Saleh dan almarhumah Ny Siti Ramlah binti Dasimun adalah pasangan suami istri yang telah menikah secara sah pada tanggal 3 Agustus 1974 sebagaimana buku nikah Nomor: 816/17/1974 (Bukti P-4);

Bahwa berdasarkan Bukti P-2 yaitu bukti Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Timur Nomor 146/Pdt.P/2010/PAJT, tanggal 13 Januari 2011, ternyata Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Pasangan Suami istri Drs. A. Rachman Saleh dan Ny Siti Ramlah binti Dasimun sebagaimana juga telah dipertimbangkan dalam perkara *a quo* (*vide* halaman 99 alinea 3), sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat memiliki kedudukan hukum yang jelas dan sangat berkualitas untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*;

Bahwa dengan demikian maka sudah jelas dan terang benderang terbukti fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Drs. A. Rachman Saleh dan Ny Siti Ramlah binti Dasimun merupakan pasangan suami istri yang telah menikah secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, sehingga jelas Drs. A. Rachman Saleh hanya memiliki Ny. Siti Ramlah binti Dasimun sebagai isteri yang sah, dan tidak terdapat isteri yang lainnya;
2. Bahwa terbukti almarhum Drs. A. Rachman Saleh adalah pemilik yang sah atas bidang tanah *a quo* dan Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat adalah ahli waris yang sah dan



berhak atas tanah tersebut;

3. Bahwa objek sengketa tata usaha negara (*object van geschil*) adalah surat keputusan yang dibuat oleh Termohon Kasasi/Terbanding I/dahulu Tergugat di atas tanah/harta warisan almarhum Drs. A. Rachman Saleh yang tidak pernah dialihkan atau dipindahtangankan oleh pemilik kepada pihak manapun;

Bahwa oleh karena telah terbukti dan terang benderang adanya fakta hukum yang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 sebagaimana telah dikutip dan diuraikan Majelis Hakim dalam pertimbangannya (*vide* halaman 135), dengan demikian jelas Majelis Hakim telah salah dan tidak tepat dalam membuat pertimbangan hukum yang membenarkan alasan dalam Eksepsi Termohon Kasasi II/Terbanding II/dahulu Tergugat II Intervensi yang mengatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat tidak mempunyai *legal standing* atau tidak berkualitas (*Disqualificatoire Exeption*);

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Akta Perdamaian yang dikukuhkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 295/Pdt.G/2005/PN.Jkt-Tim, menyebutkan bahwa PT Citraputra Lestari sebagai Pembantah melawan PT Daha Motor sebagai Terbantah I, Negara RI *cq.* Kantor Pertanahan Jakarta Timur sebagai Turut Terbantah. Menerangkan bahwa para pihak dalam perkara perdata Nomor 295/Pdt.G/2005/PN.Jkt-Tim adalah PT Ciputra Lestari sebagai Pembantah melawan PT Daha Motor sebagai Terbantah I, Drs. Achadiyat Rachman Saleh sebagai Terbantah II, dan Negara RI *cq.* Kantor Pertanahan Jakarta Timur sebagai Turut Terbantah. Selanjutnya dalam Akta Perdamaian Nomor 76, tanggal 30 Juni 2006 yang merupakan satu kesatuan dengan Akta Perdamaian tersebut pada pokoknya menegaskan PT Ciputra Lestari sebagai Pihak Pertama, PT Daha Motor sebagai Pihak Kedua, Drs. Achadiyat Rachman Saleh (A. Rachman) sebagai Pihak Ketiga, dan Kantor Pertanahan Jakarta Timur sebagai Pihak Keempat. Pasal 4 Akta Perdamaian pada pokoknya menegaskan bahwa Pihak Pertama, Pihak



Kedua dan Pihak Ketiga sepakat mengakhiri sengketa yang terjadi baik yang berada di luar maupun di dalam pengadilan termasuk yang melibatkan Pihak Keempat. Pihak Kedua dan Pihak Ketiga mengakui telah menerima kompensasi sejumlah uang dari Pihak Pertama, dan saling berjanji dan mengikat diri untuk tidak mengadakan tuntutan dan/atau gugatan di antara para pihak baik dalam bentuk pidana, perdata dan tata usaha negara dan/atau dalam bentuk apapun juga menyangkut tanah-tanah tersebut;

- Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Pihak Ketiga dalam Akta Perdamaian tersebut, oleh karena itu harus tunduk dan terikat pada Akta Perdamaian tersebut. Dengan demikian Penggugat harus dinyatakan tidak mempunyai kepentingan lagi untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: SITI KHOMASIYATUN tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SITI KHOMASIYATUN** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 Oktober 2017 oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh Muhammad Aly Rusmin, S.H.,
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Biaya-biaya

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

Muhammad Aly Rusmin, S.H.

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

H. Ashadi, S.H.
NIP. 19540924 198403 1 001