



**PUTUSAN**  
**Nomor 462 K/TUN/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**I. YAYASAN JAKARTA INTERNATIONAL KOREAN**

**SCHOOL**, beralamat di Jalan Raya Bina Marga Nomor 24, Kelurahan Ceger, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh: 1) MULIA WIJAYA, kewarganegaraan Indonesia, selaku Ketua Pengurus, 2) AHN SUNG LOK, kewarganegaraan Korea Selatan, selaku Bendahara, selanjutnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. SYAMSUL B. ILYAS, S.H.;
2. ENDAH MAYANGSARI JOHAN, S.H.;
3. RINA MARINA SIAHAAN, S.H.;
4. MILKI USMAN, S.H.;
5. RAINER K. FERNANDO WAGYU, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, Konsultan Hukum, dan Calon Advokat pada Kantor Syamsul Bahri Ilyas & Partners, beralamat di Pondok Pinang Center C-20, Jalan Deplu Raya, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2014;

**II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI**

**JAKARTA TIMUR**, tempat kedudukan di Jalan Dr. Sumarno Nomor 1, Pulogebang, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. FRANSISCO V. PEREIRA, S.H., M. Hum., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. SURITO, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara;
3. ALFIAH SUSILOWATI, jabatan Staf Sub Seksi Perkara;
4. DIDI MUJAHARI, A. Md., jabatan Staf Sub Seksi Perkara;
5. ACHMAD BUDI SETYO MUSTAFA, jabatan Staf Sub Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan;



6. DOMINGGOS MARCOS. A. Ptnh., jabatan Staf Sub Seksi Pendaftaran Hak;

Kesemuanya beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, Jalan Dr. Sumarno Nomor 1, Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1748/SK-31.75/V/2015, tanggal 18 Mei 2015;

**Pemohon Kasasi I, II dahulu Terbanding/Tergugat II Intervensi, Terbanding/Tergugat;**

**melawan:**

1. **ACHMAD**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Palsigunung RT 010 RW 002, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
2. **SUNAYAH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Pondok Ranggon RT 002 RW 004, Kelurahan Pondok Ranggon, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;
3. **DUDUNG ABDULLAH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kalibata Timur, RT 007 RW 008 Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
4. **SJAPRUDIN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Al Amin RT 012 RW 006 Kelurahan Kramatjati, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur;
5. **ANWAR SANUSI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Delima Blok G 1/5 RT 003 RW 013, Kelurahan Sukamaju Baru, Kecamatan Tapos, Kota Depok;
6. **NURHAYATI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Otista II Gang H. Misnen RT 007 RW 009, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
7. **MULYANA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Pondok



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ranggon RT 002 RW 004, Kelurahan Pondok Ranggon, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;

8. **NURZAMAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di di Pondok Ranggon RT 002 RW 004, Kelurahan Pondok Ranggon, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;
9. **ABDUL KADIR** (Almarhum) sebagai anak ke-2 dari H. NURHASAN BIN WALIN dan Istrinya NANI NURAINI (Almarhumah), mempunyai 6 (enam) orang anak sebagai Ahli Warisnya,yaitu:

9.1. **RUDI NAZARUDDIN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Malaka RT 004 RW 001 Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;

9.2. **WAWAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Pondok Ranggon RT 002 RW 004, Kelurahan Pondok Ranggon, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;

9.3. **SITI ZUBAEDAH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Usman RT 012 RW 004, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;

9.4. **DIAN NURNANINGSIH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Tengki RT 001 RW 002, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;

9.5. **INDAH YUNINGSIH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dukuh M RT 014 RW-, Kelurahan Celep, Kecamatan Kedawung, Sragen, Jawa Tengah;

9.6. **M. RAVIK A.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal Kelapa Dua Wetan RT 012/RW 004, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;

Kesemuanya adalah Para Ahli Waris Almarhumah H. NURHASAN BIN WALIM, sebagaimana diterangkan dalam



Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 28 Maret 2014, dan dicatatkan dalam Buku Register Kelurahan Pondok Ranggon Nomor 24/1.711.312 tanggal 28 Maret 2014 dan dicatatkan dalam Buku Register Kecamatan Cipayung Nomor 174/1.711.312 tanggal 18 Maret 2014, dalam hal ini semuanya memberikan kuasa kepada:

1. R. E. BARINGBING, S.H., M.H.;
2. ERIC BRANADO SIHOMBING, S.H.;
3. EDYTH CHATRINA BARINGBING, S.H., LL.M.;

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum R. E. Baringbing, S.H., M.H. & Rekan, beralamat di Jalan Kodam Raya Nomor 4, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat 10640, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 09 Mei 2014;

**Para Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Para Penggugat;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

**I. Bahwa yang Menjadi Objek Gugatan dalam Perkara ini adalah:**

- a. Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School yang diterbitkan Tergugat berdasarkan sebagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus yang di Konversi dari Bukti Hak Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun dan sebagian dari Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun;
- b. Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School yang diterbitkan Tergugat berdasarkan sebagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus yang di Konversi dari Bukti Hak Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun dan sebagian dari Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun;

Bidang tanah yang diterbitkan haknya berupa dua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut berada di atas tanah milik Para Penggugat yang dapat diketahui dari Gambar letak tanah yang dibuat pada Surat Ukur yang dijahitkan pada masing-masing Sertipikat tersebut terletak di Jalan Raya Bambu Apus Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 001, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung Kota Administrasi Jakarta Timur. Dengan batas-batas tanah:

- Sebelah Utara : Jalan Raya Bambu Apus;
- Sebelah Timur : Kavling TNI AD
- Sebelah Selatan : Kavling Nomor 16 A dan Nomor 17 A;
- Sebelah Barat : Jalan Depsos.

## II. Dasar Gugatan

Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di di Jalan Raya Bambu Apus Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 001 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayung Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Raya Bambu Apus;
- Sebelah Timur : Kavling TNI AD;
- Sebelah Selatan : Kavling Nomor 16 A dan Nomor 17 A;
- Sebelah Barat : Jalan Depsos

Dengan bukti-bukti hak berupa:

- a. Surat Kavling Tanah Tempat Penampungan Nomor Urut: 143 Persil 42 S-V Blok – III Kavling Nomor 16 dan Nomor 17 Luas 6.170 m<sup>2</sup> Bambu Apus atas nama H. Nurhasan;
- b. Surat Perintah Panglima Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Djakarta Raya Nomor SP.72/B/3/6/1958 tanggal 1 Juni 1958;
- c. Surat Perintah Panglima Penguasa Perang Daerah Swatantra–I Nomor SP.184/PPDS.I/DR/58 tanggal 25 Oktober 1958;





- d. Surat Keputusan Penguasa Perang Daerah Swatantra – I Djakarta Raja Nomor Kpts.PPDSI.08.101/1958 tanggal 9 April 1958 *juncto* Surat Keputusan KASAD/Penguasa Perang Pusat Nomor SK/Ps.Perpu/030/1958 tanggal 24 Februari 1958;

Yang kemudian sebagaimana dijelaskan di atas dapat diketahui bahwa Tergugat telah menerbitkan bukti hak berupa sertifikat-sertifikat atas nama pihak lain di atas tanah milik Para Penggugat tersebut (objek sengketa);

### **III. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan**

Bahwa Para Penggugat mengetahui, di atas tanah milik Para Penggugat telah diterbitkan Tergugat sebanyak 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing Nomor 306/Bambu Apus dan Nomor 312/Bambu Apus keduanya atas nama Yayasan Jakarta International Korean School (yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini) bermula dari surat Kuasa Hukum Yayasan Jakarta International Korean School Nomor 971/SBI-01.05/XII-13 tanggal 6 Desember 2013 yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Para Penggugat dan diterima Kuasa Hukum Para Penggugat pada tanggal 6 Desember 2013, melalui salah satu Kuasa Hukumnya yang datang ke Kantor Advokat dan Konsultan hukum R.E. Baringbing, S.H. & Rekan di Jalan Kodam Raya Nomor 4 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. (Lampiran – A);

- Kemudian berdasarkan surat dari Kuasa Hukum Yayasan Jakarta International Korean School tersebut Kuasa hukum Para Penggugat membuat surat kepada Tergugat pada tanggal 30 April 2014 Nomor 147/REB-BPN.TIM/IV-2014 (Lampiran – B) untuk menanyakan apakah benar atau tidaknya di atas tanah milik Para Penggugat tersebut telah diterbitkan sebanyak 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan seperti disebutkan Kuasa Hukum Yayasan Jakarta International Korean School dalam suratnya tersebut;
- Bahwa dari surat Tergugat Nomor 505/7.31.75/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (Lampiran – C) yang merupakan Jawaban atas surat Para Penggugat, maka dapat diketahui bahwa kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Jakarta International Korean School tersebut diterbitkan oleh Tergugat di atas bidang tanah milik Para Penggugat, selain itu dalam surat Tergugat tersebut diterangkan bahwa kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkan berdasarkan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus tanpa menerangkan



diterbitkan tanggal dan bulan berapa dan atas nama siapa? ....., kemudian dipecah menjadi 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan;

- Bahwa dari uraian di atas, maka Penggugat secara resmi mendapat pemberitahuan dari Tergugat bahwa di atas tanah milik Para Penggugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> yang keduanya diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus dan Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II adalah melalui surat Tergugat Nomor 505/7.31.75/IV/2014 tanggal 30 April 2014;

Dengan demikian, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 9 Tahun 2004;

**IV. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> tersebut adalah keputusan yang bersifat:**

**- KONKRET**

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus Luas 3.265 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School dan Sertipikat Hak Guna Bangun Nomor 312/Bambu Apus Nomor 312/Bambu Apus Luas 3.137 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School nyata-nyata ada;

**- INDIVIDUAL**

Berlaku terhadap Para Penggugat selaku ahli waris pemilik tanah yang sah;

**- FINAL**

Kedua Sertipikat Hak Guna Bangun yang diterbitkan Tergugat tersebut sudah sah sebagai alat bukti hak atas tanah dan telah dipergunakan sebagai dasar menguasai tanah milik Para Penggugat;

**- TELAH MENIMBULKAN AKIBAT HUKUM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Jakarta International Korean School tersebut, telah dipergunakan Yayasan Jakarta International Korean School mengakui tanah milik Para Penggugat seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) sebagai milik Yayasan Jakarta International Korean School dan telah dikuasai sejak tahun 2004;

## V. Kepentingan Penggugat

Bahwa akibat perbuatan Tergugat menerbitkan kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan keduanya atas nama Yayasan Jakarta International Korean School di atas tanah milik Para Penggugat, maka penerbitan sertipikat-sertipikat tersebut telah mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat, sebab Para Penggugat tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah milik Para Penggugat, bahkan sekarang tanah milik Para Penggugat tersebut seluruhnya telah diakui Yayasan Jakarta International Korean School sebagai miliknya;

[Vide Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara];

## VI. Alasan-alasan Gugatan

- a. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum H. Nurhasan bin Walim sebagaimana diterangkan dalam Surat Pernyataan Waris tertanggal 28 Maret 2014 yang dibuat Para Ahli Waris almarhum H. Nurhasan bin Walin disaksikan oleh Ketua Rukun Tetangga 002, Ketua Rukun Warga 004 Kelurahan Pondok Ranggon Kecamatan Cipayung Kota Administrasi Jakarta Timur dan dicatatkan dalam Buku Register Kelurahan Pondok Ranggon Nomor 24/1.711.312 tanggal 28 Maret 2014 dan dicatatkan dalam Buku Register Kecamatan Cipayung Nomor 174/1.711.312 tanggal 28 Maret 2014;
- b. Bahwa Para Penggugat selaku ahli waris mendapat hak atas tanah seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) sebagai warisan/peninggalan orang tua mereka bernama H. Nurhasan bin Walim yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus Rukun Tetangga 008 Rukun Warga 001 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayung Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Raya Bambu Apus;
  - Sebelah Timur : Kavling TNI AD;
  - Sebelah Selatan : Kavling Nomor 16 A dan 17.A;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Panti Asuhan;
- c. Bahwa H. Nurhasan bin Walim mendapat hak milik atas tanah seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) adalah dari Pemerintah Cq. TNI AD Cq. Panitia *Onteigening* Tanah Tjidjantung (POTT) sebagai pengganti tanah milik H. Nurhasan bin Walim seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) di Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur yang diambil alih oleh Pemerintah Cq. TNI AD Cq. Panitia *Onteigening* Tanah Tjidjantung (POTT) untuk keperluan membangun Markas Tentara TNI AD yang sekarang dikenal Markas Besar Pasukan Khusus TNI AD di Cijantung, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;
- d. Bahwa Pemerintah/Panglima Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Djakarta Raya memberikan tanah pengganti seluas 6.170 m<sup>2</sup> tersebut kepada H. Nurhasan, berdasarkan:
  - 1) Surat Keputusan Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Djakarta Raya Nomor 101/PPD.SI.DR/1958 tanggal 9 April 1958 tentang *Onteigeing* Tanah Tjidjantung dan sekitarnya;
  - 2) Surat Keputusan Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Djakarta Raya Nomor Kpts.175/PPDSI.DR/1958 tanggal 7 Juli 1958 tentang Penyediaan tanah tempat penampungan bagi mereka yang tanah miliknya di *Onteigening*;
  - 3) Surat Perintah Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Nomor 184/PPDS.I.DR/58 tanggal 25-10-1958 dengan Lampiran pada Lembar Halaman ke-3 terlihat tertulis Nomor Urut: 143 atas nama H. Nurhasan di Kelurahan Bambu Apus Persil 42 S-V Blok III Nomor 17, Luas: 6.170 m<sup>2</sup>;
  - 4) Surat Kavling Tanah Tempat Penampungan Nomor 143 atas nama NURHASAN di Kelurahan Bambu Apus Persil 42 S-V Blok III Nomor 17 Luas 6.170 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Panitia Pembebasan Tanah Tjidjantung (POTT) dan Surat Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat-I Djakarta Raya tanggal 25-10-1958 Nomor 184/PPDS-I/1958;
  - 5) Surat Perintah Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Djakarta Raya Nomor SP.72/B/3/6/1958 tanggal 1-6-1959 Jam 12.00 kepada H. Nurhasan untuk segera mengosongkan tanah dan membongkar bangunannya yang terkena *Onteigening* dalam waktu 3 x 24 Jam dan pindah ke tempat penampungan yang disediakan di

Halaman 9 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Desa Bambu Apus Gambar Persil/Verkavling Nomor 16/17 sesuai Lampiran (berhubungan dengan Lurah setempat);

- e. Bahwa R. E. Baringbing, S.H., M.H., yang mendapat Kuasa pada tahun 1995 dari H. Nurhasan (orang tua Para Penggugat) untuk mengurus haknya atas tanah pengganti tersebut, tiba-tiba melihat tanah milik Para Penggugat tersebut dipagar tembok dan tidak mengetahui siapa yang memagar dan apa alasan/bukti haknya, maka berdasarkan Kuasa dari H. Nurhasan tersebut, kemudian pada tanggal 22 November 2013 R. E. Baringbing, S.H., M.H., membuat papan plang pengumuman di atas tanah tersebut yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik H. Nurhasan bin Walim; dengan tujuan untuk memancing dan mengetahui siapa yang melakukan pemagaran sekeliling tanah milik H. Nurhasan bin Walim tersebut dan apa alasan/dasarnya;
- f. Bahwa ternyata tujuan R. E. Baringbing, S.H., M.H., memasang papan plang pengumuman tersebut berhasil memancing orang/pihak yang membuat pagar disekeliling tanah tersebut sebab ternyata ada yang mengaku membuat pagar disekeliling tanah tersebut dengan alasan mengakui sebagai pemilik atas tanah tersebut dengan bukti hak berupa 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur Nomor 7/2003 tanggal 18 Maret 2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School dan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur Nomor 2/2004 tanggal 17 Februari 2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
- g. Bahwa untuk memastikan apakah benar kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkan oleh Tergugat dan apakah benar letak kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut berada di atas tanah milik Para Penggugat?;  
Maka Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya R. E. Baringbing, S.H., M.H., mengirim surat kepada Tergugat pada tanggal 01 April 2014 Nomor 147/REB-BPN TIM/IV-2014;
- h. Bahwa dari penjelasan Tergugat dalam suratnya Nomor 505/7.31.75/IV/2014 tanggal 30 April 2014 membenarkan bahwa betul di atas tanah milik Para Penggugat telah ada diterbitkan 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan, masing-masing:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;

i. Bahwa ternyata masing-masing Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkan dari sebagian Ex. Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar dan masing-masing sebagian dari Hak Milik Adat Girik 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun, karena Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus tersebut luasnya 2.073 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh puluh tiga meter persegi) yang dikonversi dari sebagian Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II yang luasnya 7.400 m<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus meter persegi), sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar telah dimatikan;

j. Bahwa dari data-data Pembebasan Tanah yang dilakukan Panitia *Onteigening* Tanah Tjidjantung (POTT), antara lain berupa:

- 1) Peta Kavling Tanah Pengganti untuk Masyarakat pindahan dari Kelurahan Tjidjantung, Susukan dan Gedong;
- 2) Daftar Tanah serta Nama Pemilik Asal Tanah yang telah menerima Uang Ganti Rugi Pembebasan Tahun 1958, khususnya Daftar Nama-Nama pemilik tanah masyarakat yang dibebaskan dan telah menerima Uang Ganti Rugi dari POTT di Kelurahan Bambu Apus tanggal 27 Oktober 1958;

Bahwa dari kedua bukti tersebut:

a. Dapat dilihat dengan sangat jelas, bahwa letak tanah pengganti milik Para Penggugat Kavling Nomor 16 dan Nomor 17 tampak jelas terlihat di Peta Kavling tersebut sesuai Letak dan Batas-batas yang ditunjukkan H. Nurhasan bin Walim yang dituangkan dalam Surat Kuasanya tertanggal 8 Maret 1995, terletak di Jalan Raya Bambu Apus Rukun Tetangga 008 Rukun Warga 001, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Raya Bambu Apus;



- Sebelah Timur : Kavling TNI AD;
- Sebelah Selatan : Kavling Nomor 16 A dan 17 A;
- Sebelah Barat : Jalan Panti Asuhan;

b. Bahwa selain bukti berupa peta kavling tersebut, dapat pula diketahui dari bukti berupa Daftar Nama Para Pemilik tanah dan Bukti Haknya (Girik) khususnya Pemilik Tanah di Kelurahan Bambu Apus yang tanahnya dibebaskan dan telah menerima Pembayaran Ganti Rugi, tampak dengan jelas bahwa tanah Kavling Nomor 16 dan Nomor 17 pemilik asalnya bernama Usin bin Sairun dengan bukti haknya berupa Girik C Nomor 482 Persil 42.a Luasnya 3.280 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) dan Persil 42.b Luasnya 3.030 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga puluh meter persegi);

**VII.** Perbuatan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus Luas 3.265 m<sup>2</sup> (sebagian Dari Ex. Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar), sebagian dari Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II d atas nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus Luas 3.137 m<sup>2</sup> (sebagian dari Ex. Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar dan sebagian dari Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun, kesemuanya di atas tanah milik Para Penggugat, perbuatan tersebut bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf “a” dan huruf “b” Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986, ternyata pula telah melanggar Pasal 199 ayat (1) dan Pasal 200 Hukum Acara Perdata (HIR);

1. Bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf “a”;

- a. Bahwa sebelum melakukan pengukuran, ternyata Tergugat tidak melaksanakan penelitian Yuridis dan data fisik secara cermat dan teliti terhadap objek tanah yang dimohon Pemohon/Para Ahli Waris Usin bin Sairun untuk dilakukan Pengukuran sebagaimana ditentukan dalam Paragraf—I, Paragraf—II, Paragraf—III dan Paragraf—IV Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Bahwa Tergugat juga tidak cermat meneliti Persil-Persil tanah yang tercatat dalam Girik C Nomor 482 yang dipergunakan Para Ahli Waris Usin bin Sairun mengajukan Permohonan Konversi hak kepada Tergugat, sebab telah ternyata didalam Surat Girik C Nomor 482 atas nama Usin bin Sairun yang dipergunakan



mengkonversi tanah tersebut, tidak ada tercatat Persil 42.a dan b, padahal Persil tanah yang dimohon tersebut adalah Persil Nomor 42. A dan b bukan Persil 72;

- c. Bahwa Tergugat tidak cermat meneliti data Yuridis Riwayat asal muasal Persil tanah yang dimohon untuk dikonversi haknya itu menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar dan tanah Girik C Nomor 42 Persil 72 atas nama Usin bin Sairun, sebab apabila Tergugat melakukan penelitian fisik di lapangan, maka pasti mengetahui/mendapat keterangan dari masyarakat sekitarnya bahwa tanah tersebut dahulu milik Usin bin Sairun akan tetapi sudah dibebaskan Pemerintah (POTT) untuk tanah pengganti masyarakat Cijantung yang diambil alih Pemerintah, sehingga Tergugat seharusnya lebih ekstra hati-hati meneliti data Yuridisnya tanah tersebut sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar; Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus atas nama Yayasan Jakarta International Korean School dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;

Perbuatan Tergugat sebagaimana diuraikan di atas telah melanggar/tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 59 Paragraf 8 berjudul "Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis" Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 12 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pengumpulan data fisik dan data Yuridis atas tanah yang didaftar untuk dikonversi/ditertibkan haknya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

2. Bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf 'b' (Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik);

Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana diuraikan di atas yang telah ternyata dan terbukti bahwa di atas tanah milik Para Penggugat seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak Jalan Raya Bambu Apus Rukun Tetangga 008 Rukun Warga 001 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayung Kota Administrasi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur, Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang keduanya atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;

Perbuatan Tergugat yang demikian seharusnya tidak boleh dilakukan Pegawai Pemerintah yang profesional dan proporsional serta tidak tertib dalam penyelenggaraan Administrasi Negara dibidang Penataan dan Pelayanan Administrasi Hak dibidang Pertanahan yang dipercaya memegang Jabatan Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan kata lain perbuatan Tergugat tersebut tidak sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

3. Ternyata, lebih fatal lagi; Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah melanggar Pasal 199 ayat (1) dan Pasal 200 HIR (Hukum Acara Perdata);

Bahwa sebelum Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus atas nama Yayasan Jakarta International Korean School dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus atas nama Yayasan Jakarta International Korean School, dari Hak Milik Adat/Girik ternyata objek tanah tersebut dalam Status Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Perdata Nomor 23/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Tim yang dalam Amar Putusannya Angka Nomor 11 menyatakan Sita Jaminan (CB) sah dan berharga, Putusan tersebut dikuatkan di Tingkat Pengadilan Tinggi dan dalam Putusan Kasasi menyatakan "Permohonan Kasasi ditolak", dan sampai Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Status Hukum tanah tersebut masih dalam Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) objek tanah yang masih dalam Status Sita Jaminan tersebut dialihkan kepemilikannya ke Yayasan Jakarta International Korean School, kemudian berdasarkan peralihan hak tersebut, maka Tergugat menerbitkan dua Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing HGB Nomor 306/Bambu Apus dan HGB Nomor

Halaman 14 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

312/Bambu Apus yang keduanya diterbitkan oleh Tergugat di atas bidang tanah Para Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut di atas menurut hemat Para Penggugat, tindakan Tergugat mengeluarkan Keputusan yang menjadi objek sengketa adalah bertentangan dengan undang-undang yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf 'a' dan 'b' Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusannya dengan amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan batal atau menyatakan tidak sah:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan tanggal pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan tanggal pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

Halaman 15 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas diakuinya;

A. Objek Sengketa yang Diajukan oleh Para Penggugat bukan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara karena Gugatan yang Diajukan oleh Para Penggugat adalah mengenai Sengketa Kepemilikan Tanah yang Merupakan Kewenangan Peradilan Umum (Eksepsi Kompetensi Absolut);

1. Bahwa kompetensi absolut suatu badan pengadilan adalah kewenangan yang berkaitan untuk mengadili suatu perkara menurut objek atau materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Nomor 51/2009"): "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata". Kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 angka 10 UU Nomor 51/2009 yang menyebutkan: "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
2. Bahwa kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51/2009, dibatasi oleh ketentuan Pasal 2, Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 142 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Nomor 5/1986") sebagai berikut:
  - Pasal 2 UU Nomor 5/1986: "Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini:
    1. Keputusan tata usaha negara yang merupakan perbuatan hukum perdata.
    2. Keputusan tata usaha negara yang merupakan

Halaman 16 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



pengaturan yang bersifat umum. 3. Keputusan tata usaha negara yang masih memerlukan persetujuan. 4. Keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana. 5. Keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 6. Keputusan tata usaha negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia. 7. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah, mengenai hasil pemilihan umum”;

- Pasal 48 UU Nomor 5/1986: “(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat tata usaha negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa tata usaha negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia. (2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan”;
  - Pasal 49 UU Nomor 5/1986: “Pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tertentu dalam hal keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dikeluarkan: a. Dalam waktu perang, keadaan bahaya, keadaan bencana alam atau keadaan luar biasa yang membahayakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. b. Dalam keadaan mendesak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
  - Pasal 142 ayat (1) UU Nomor 5/1986: “Sengketa Tata Usaha Negara yang pada saat terbentuknya Pengadilan menurut undang-undang ini belum diputus oleh Pengadilan di lingkungan Peradilan Umum tetap diperiksa dan diputus oleh Pengadilan di lingkungan Peradilan Umum”;
3. Di dalam praktiknya juga dikenal pembatasan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara karena Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Puslitbang Hukum dan Peradilan MA RI, Kumpulan Putusan Yurisprudensi Tata Usaha Negara, Cetak Kedua, Jakarta, 2005) antara lain:



- a. Risalah Lelang: kaidah hukumnya adalah bahwa risalah lelang bukan merupakan keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan berita acara hasil penjualan barang, karena tidak ada unsur “*beslissing*” maupun pernyataan kehendak dari kantor lelang, pelelangan yang dilakukan oleh kantor lelang adalah atas permintaan Pengadilan Negeri, sehingga apa yang dilakukan oleh kantor lelang merupakan tindak lanjut dari Putusan Pengadilan sehingga termasuk ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Peratun (Nomor 150 K/TUN/1994, tanggal 7-9-1995) *juncto* Nomor 47 K/TUN/1997, tanggal 26-01-1998 *juncto* Nomor 245 K/TUN/1999, tanggal 3 0-8-2001);
  - b. Sengketa Kepemilikan Tanah: kaidah hukumnya adalah bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan. (Nomor 22 K/TUN/1998, tanggal 27-7-2001 *juncto* 16 K/TUN/2000, tanggal 28-2-2001 *juncto* 93 K/TUN/1996, tanggal 24-2-1998);
4. Bahwa dalam point I halaman 3, 4 Gugatan dan point III halaman 5, 6 Gugatan, Para Penggugat dengan jelas menyatakan dokumen-dokumen: (i) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur Nomor 7/2003 tanggal 18 Maret 2003 seluas 3.265 M2 (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) (“SHGB Nomor 306/Bambu Apus”); dan (ii) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur Nomor 2/2004 tanggal 17 Februari 2004 seluas 3.137 M2 (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) (“SHGB Nomor 312/Bambu Apus”) milik Tergugat II Intervensi adalah merupakan Objek Sengketa, namun apabila dilihat secara keseluruhan Gugatan tersebut, jelas-jelas bahwa isi materi Gugatan tersebut adalah sengketa kepemilikan tanah, yaitu terhadap tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Objek Sengketa, yang masih perlu ditelaah lebih dalam mengenai: (i) keabsahan surat-surat yang dijadikan sebagai alas hak oleh Para Penggugat untuk mengklaim tanah milik Tergugat II Intervensi; (ii) di mana sebenarnya letak tanah yang diklaim Para Penggugat; (iii) apakah sudah melibatkan seluruh pihak yang berkepentingan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(iv) apakah Para Penggugat memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan. Sedangkan Objek Sengketa milik Tergugat II Intervensi sudah jelas-jelas adalah merupakan produk dari lembaga pertanahan yang berwenang di Indonesia dan telah dibuat sesuai peraturan perundangan yang berlaku di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Nomor 24/1997"), dimana seluruh warkah tanah sebagai bukti kepemilikan dan batas-batas lahan telah diidentifikasi dan dilakukan pendaftarannya oleh instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sehingga terbitnya SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997 "Sertipilrat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

5. Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, disebabkan karena Objek Sengketa yang digugat oleh Para Penggugat sebenarnya adalah bidang tanah yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah, dimana dokumen-dokumen dasar kepemilikan tanah yang diajukan oleh Para Penggugat masih memerlukan pemeriksaan yang lebih mendalam mengenai keabsahan dokumennya dan dimana letak tanahnya, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 22 K/TUN/1998, tanggal 27-7-2001 *juncto* 16 K/TUN/2000, tanggal 28-2-2001 *juncto* Nomor 93 K/TUN/1996, tanggal 24-2-1998 memutuskan bahwa atas sengketa kepemilikan tanah bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan menjadi wewenang Peradilan Umum untuk memeriksa dan memutus dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar terhadap gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

B. Jangka waktu pengajuan Gugatan Para Penggugat telah daluarsa, sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalam poin I halaman 3, 4 gugatan dan poin III halaman 5, 6 gugatan, Para Penggugat dengan jelas menyatakan dokumen-dokumen yang terdiri dari: (i) SHGB Nomor 306/Bambu Apus; dan (ii) SHGB Nomor 312/Bambu Apus baru diketahui oleh Para Penggugat sejak tanggal 30 April 2014;
7. Bahwa dalil Para Penggugat yang baru mengetahui adanya Objek Sengketa melalui surat Tergugat Nomor 505/7.31.75/IV/2014 tanggal 30 April 2014 adalah keliru dan tidak benar, merujuk pada fakta-fakta berdasarkan dokumen korespondensi surat menyurat terkait yang menunjukkan pada dasarnya Para Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa jauh sebelum tanggal 30 April 2014, sebagai berikut:
  - (i) Bahwa berdasarkan surat Nomor 971/SBI-01.05/X-13 tanggal 6 Desember 2013 perihal: SOMASI, menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus RT 008 RW 001 berdasarkan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus dan meminta agar plang papan nama yang dibuat di atas tanah milik Tergugat II Intervensi agar dicabut;
  - (ii) Bahwa berdasarkan surat Nomor 104/REB-SBI/BA/XII/2013 tanggal 6 Desember 2013 perihal: SOMASI, Para Penggugat menanggapi surat Tergugat II Intervensi yang menyatakan membuat plang papan nama tersebut bukan tanpa alasan hukum dan kuasa hukum Para Penggugat mengklaim telah mengenal seluk beluk Kelurahan Ceger, Bambu Apus, Lubang Buaya dan Cipayung dan menangani wilayah tersebut sejak tahun 1988;
  - (iii) Bahwa berdasarkan surat Nomor 984/SBI-02.1/XII-13 tanggal 10 Desember 2013 perihal: Pemberitahuan, Tergugat II Intervensi menanggapi surat Para Penggugat dengan menyatakan kembali bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pemilik tanah yang Sah berdasarkan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus dan meminta agar sedianya mencabut plang papan nama yang tertanam di atas tanah Tergugat II Intervensi;
  - (iv) Bahwa berdasarkan surat Nomor 109/REB-SBI/BA/XII/2013 tanggal 13 Desember 2013 perihal: pemberitahuan, Para Penggugat telah menanggapi surat Tergugat II Intervensi dengan menyatakan dasar penerbitan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus adalah girik yang dibuat palsu

Halaman 20 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta memberitahukan bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan permohonan Mediasi kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Administrasi Jakarta Timur melalui surat Nomor 102/REB-BPN WIL.DKI/XII/2013 tanggal 4 Desember 2013;

- (v) Bahwa berdasarkan surat Nomor 1031/SBI-02.05/XII-13 tanggal 24 Desember 2013 perihal: Somasi II, Tergugat II Intervensi menanggapi surat Para Penggugat dengan menyatakan kembali sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di Jl. Raya Bambu Apus RT 008 RW 001 berdasarkan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus yang dikeluarkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (vi) Bahwa berdasarkan surat Nomor 127/REB-BPN TMR/BA-2014 tanggal 28 Januari 2014 perihal: Pemblokiran, yang mana Para Penggugat meminta Tergugat agar dapat melakukan Mediasi terkait tanah SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus dengan dalih sertifikat tersebut dari hasil perbuatan palsu;
- (vii) Bahwa berdasarkan surat Nomor 461/002-31.75.600/II/2014 tanggal 6 Februari 2014 perihal: Undangan, Tergugat telah mengirimkan undangan Mediasi pada tanggal 12 Februari 2014 terkait permasalahan tanah seluas 6.170 M2 yang terletak di Jl. Raya Bambu Apus RT008 RW001 Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung atas pengaduan Para Penggugat;
- (viii) Bahwa berdasarkan surat Nomor 630/002-31.75.600/II/2014 tanggal 19 Februari 2014 perihal: Undangan ke II, Tergugat mengirimkan undangan Mediasi dari pada tanggal 27 Februari 2014 atas permasalahan tanah seluas 6.170 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus RT 008 RW 001 Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung;
- (ix) Bahwa berdasarkan surat Nomor 222/731.75/II/2014 tanggal 26 Februari 2014 perihal: Permohonan pemblokiran SHGB Nomor 306/Bambu Apus, berdasarkan surat tersebut Tergugat telah memberitahukan kepada Pemohon Blokir dalam hal ini kuasa Para Penggugat bahwa blokir terhadap SHGB Nomor 306/Bambu

#### 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

Apus yang dimohonkannya telah dicatat dan dilakukan pemblokiran selama 30 hari;

8. Bahwa merujuk pada Pasal 55 UU Nomor 5/1986 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Nomor 9/2004") yang berbunyi sebagai berikut "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", dan merujuk pada SEMA Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara poin V tenggang waktu (Pasal 55) ayat (3) berbunyi sebagai berikut "bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi 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 dan mengetahui adanya keputusan tersebut" sedangkan dalam hal ini Para Penggugat telah mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dalam bentuk SHGB Nomor 306/Bambu Apus/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus sejak tanggal 6 Desember 2013 yaitu sejak adanya surat somasi dari kuasa hukum Tergugat II Intervensi yang kemudian bahkan oleh Para Penggugat diajukan pemblokiran (atas Objek Sengketa) dan permohonan mediasi di kantor Tergugat pada tanggal 28 Januari 2014 sehingga dalam perkara *a quo* terlihat antara kurun waktu saat mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut/Objek Sengketa dengan pengajuan gugatan Tata Usaha Negara telah melewati waktu 90 (sembilan puluh hari) yang secara pasti bertentangan dengan Pasal 55 UU Nomor 5/1986 *juncto* UU Nomor 9/2004, maka dengan demikian dapat dikategorikan sebagai hapusnya hak menuntut dari Para Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar terhadap gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 97/G/2014/PTUN.JKT., tanggal 21 Oktober 2014, yang amarnya sebagai berikut:

#### 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

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI;

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu (Kadaluwarsa);

### DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima;
  - Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp322.000,00 (tiga ratus dua puluh dua ribu Rupiah);
- Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 14/B/2015/PT.TUN.JKT., tanggal 25 Maret 2015, yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding Para Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 97/G/2014/PTUN-JKT tanggal 21 Oktober 2014 yang dimohonkan banding, dan dengan:

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat II Intervensi/Terbanding;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Pembanding;
2. Menyatakan batal:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan tanggal pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> ( tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
3. Mewajibkan kepada Tergugat/Terbanding untuk mencabut:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18

Halaman 23 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015





- Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan tanggal pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
4. Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Tergugat II Intervensi dan Terbanding/Tergugat masing-masing pada tanggal 07 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Tergugat II Intervensi dan Terbanding/Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2014 dan Surat Kuasa Khusus Nomor 1748/SK-31.75/V/2015, tanggal 18 Mei 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 19 Mei 2015 dan 20 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 97/G/2014/PTUN-JKT., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut masing-masing pada tanggal 29 Mei 2015 dan 01 Juli 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 05 Juni 2015 dan 09 Juli 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Para Termohon Kasasi, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 17 Juni 2015, 14 Juli 2015, dan 28 Juli 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I *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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan kedua dengan Undang- Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sedangkan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 01 Juli 2015, sedangkan permohonan kasasi oleh Pemohon Kasasi II telah diterima pada tanggal 20 Mei 2015. Dengan demikian penyampaian Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) 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. Oleh karena itu, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## ALASAN-ALASAN KASASI

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

### Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa pada tanggal 08 Mei 2015, Pemohon Kasasi I secara resmi telah menerima pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 206/B/2013/PT.TUN.JKT. tertanggal 07 Mei 2015 ("Putusan PT.TUN Jakarta"). Pemberitahuan Isi Putusan PT.TUN Jakarta tersebut disampaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta kepada kuasa hukum Pemohon Kasasi I melalui surat tercatat tertanggal 07 Mei 2015;
2. Bahwa kurang dari jangka waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pemohon Kasasi I melalui kuasa hukumnya telah menyatakan kasasi terhadap Putusan PT.TUN Jakarta tersebut sebagaimana dibuktikan dalam Surat Permohonan Kasasi tanggal 19 Mei 2015 dan Akta Permohonan Kasasi Nomor 97/G/2014/PTUN.JKT pada hari Selasa tanggal 19 Mei 2015 dan pada tanggal 29 Mei 2015 Pemohon Kasasi I menyerahkan Memori Kasasi kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;
3. Bahwa dengan demikian Kasasi yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi I telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang sesuai Pasal 46 ayat (1) dan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka karenanya Mohon kepada Majelis Hakim Agung

Halaman 25 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015



pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan menerima pernyataan kasasi dan penyerahan Memori Kasasi Pemohon Kasasi I/ Terbanding/Tergugat II Intervensi tersebut;

4. Bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi tetap berpegang teguh pada dalil-dalil yang dinyatakannya dalam tingkat pertama di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta maupun Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan selanjutnya Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi dalam Memori Kasasi ini menyatakan menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan mengajukan kasasi untuk Putusan PT.TUN.JKT, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- (i) *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- (ii) *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi tata Usaha Negara Jakarta telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

5. Bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi menyatakan keberatan dengan seluruh isi putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 14/B/2015/PT.TUN-JKT tertanggal 25 Maret 2015 yang amar putusannya menyatakan sebagai berikut:

**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 39/G/2013/PTUN-JKT tanggal 21 Oktober 2014 yang dimohonkan banding, dan dengan:

**MENGADILI SENDIRI**

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II Intervensi/Terbanding;

Dalam Pokok Perkara

- 1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Pembanding;
- 2. Menyatakan batal:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 07 April 2003 dengan surat ukur tanggal 18



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 M2 (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 07 April 2004 dengan surat ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 M2 (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;

3. Mewajibkan kepada Tergugat/Terbanding untuk mencabut:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 07 April 2003 dengan surat ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 M2 (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 07 April 2004 dengan surat ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 M2 (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;

4. Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

## DALAM EKSEPSI

Bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi berpendapat *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah melakukan kesalahan dalam pertimbangan hukumnya, terutama yang berkaitan dengan penilaian terhadap fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan aspek penerapan hukumnya. Adapun keberatan-keberatan Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi terhadap pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

**PUTUSAN JUDEX FACTI (PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA) DALAM EKSEPSI ADALAH KELIRU DAN SALAH, TIDAK MEMENUHI RASA KEADILAN, KARENA JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN ATAU MELANGGAR KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.**

1. Bahwa menurut Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi, pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Jakarta di dalam putusannya keliru dan tidak cermat karena telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku, sehingga hal tersebut menjadi tepat sebagai alasan pengajuan kasasi oleh Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi;

2. Bahwa seharusnya pemeriksaan di dalam tingkat banding yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta adalah pengulangan pemeriksaan, baik terhadap fakta maupun penerapan hukumnya, dan hal tersebut tidak dilakukan dengan baik oleh *Judex Facti* (Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta), sehingga jelas hal tersebut sangat merugikan kepentingan dan hak hukum Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa *Judex Facti* nyata dan jelas telah salah menerapkan ketentuan hukum yang berlaku khususnya pertimbangan mengenai “daluarsa mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara” sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan “kepentingan”;
4. Bahwa *Judex Facti* jelas dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 12 alinea 5 telah mengutip isi ketentuan Pasal 55 dan perhitungan mengenai tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 sebagai berikut:

*“menimbang, bahwa untuk menentukan tenggang waktu mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55 yang berbunyi “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”. Tenggang waktu sembilan puluh hari tersebut berlaku bagi pihak yang namanya tersebut dalam surat keputusan. Bagi pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 untuk menghitung tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 tersebut dihitung secara kasuistis yaitu sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;*

Halaman 28 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





5. Bahwa *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dalam memberikan penafsiran tentang pihak yang berkepentingan sebagaimana dinyatakan pada halaman 13 dan 14 sebagai berikut:

*“menimbang, bahwa frasa “merasa kepentingannya dirugikan” dalam surat edaran mahkamah agung tersebut adalah bersesuaian dengan bunyi Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: “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”;*

*“menimbang, bahwa pengertian “kepentingan” mengandung dua arti:*

1. *Kepentingan dalam arti nilai yang harus dilindungi oleh hukum; Ada tidaknya kepentingan dapat dilihat dari ada tidaknya hubungan antara penggugat dengan keputusan objek sengketa dan akibat-akibat hukumnya yang mengena secara langsung kepada Penggugat;*
2. *Kepentingan berproses, dalam arti tujuan yang hendak dicapai dengan mengajukan gugatan”;*

*“menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka apabila dilihat dari pengertian kepentingan dalam arti nilai yang harus dilindungi oleh hukum, maka untuk menghitung jangka waktu sembilan puluh hari bagi Para Penggugat/Pembanding adalah sejak mereka mendapatkan surat dari Tergugat/Terbanding Nomor 222/7.31.75/II/2014 tanggal 26 Februari 2014 (bukti T.II Intv.9) yang pada pokoknya menerima permohonan Para Penggugat/Pembanding untuk melakukan pemblokiran terhadap objek sengketa, surat Tergugat tersebut didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 126 ayat (1) yang berbunyi “Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun akan dijadikan objek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan”, dengan dikabulkan permohonan Para Penggugat/Pembanding maka sejak itulah kepentingan Para Penggugat/Pembanding timbul sehingga terhitung sejak saat itu pula Para Penggugat/Pembanding berhak mengajukan gugatan*



sebagaimana prinsip siapa yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan (*point d'interet, point d'action*);

“menimbang, bahwa Para Penggugat/Pembanding mengajukan gugatan ke pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 13 Mei 2014, apabila dihitung sejak Tergugat/Terbanding mengeluarkan surat tanggal 26 Februari 2014, terhadap pendaftaran gugatan oleh Para Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 Mei 2014, maka pengajuan gugatan tersebut masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat/Pembanding secara formal harus dinyatakan diterima dan dengan demikian maka Eksepsi Tergugat II Intervensi/Terbanding patut untuk ditolak”;

6. Bahwa jelas dan nyata *Judex Facti* telah salah menerapkan ketentuan hukum yang berlaku khususnya tentang Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 126 ayat (1), hal ini terbukti karena adanya perbedaan mendasar dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama sebagaimana dinyatakan pada halaman 70 sampai dengan halaman 72 sebagai berikut:

“menimbang, bahwa dalam formal gugatan, proses pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara harus memenuhi syarat limitative mengenai tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan bahwa “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” sedangkan dalam penjelasannya menyebutkan bahwa pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari dihitung sejak saat diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat”;

“menimbang, bahwa dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu Keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut, dengan konsekuensi yuridis, apabila tidak dipenuhinya syarat limitative mengenai tenggang waktu tersebut, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)”;

“menimbang, bahwa pengertian dari Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan terhadap Keputusan yang diterbitkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut ditujukan langsung kepada orang yang tercantum dalam surat Keputusan tersebut, sedangkan bagi Pihak Ketiga yang tidak dituju langsung oleh Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, namun merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu 90 hari tersebut dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut, hal ini termuat dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1991, V (3), yang juga selaras dengan kaidah hukum dari Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002”;

“menimbang, bahwa Pengadilan akan menilai apakah tenggang waktu pengajuan gugatan yang dikaitkan dengan Para Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dalam sengketa aquo telah sesuai sebagaimana yang dirumuskan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang no. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, SEMA Nomor 2 Tahun 1991, V (3) dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002?”;

“menimbang, bahwa sesuai bukti T.II.Int-1 berupa surat dari Syamsul Bahri Ilyas kepada RE. Baringbing tanggal 06 Desember 2013, yang isinya bahwa Pihak Yayasan mengklaim memiliki tanah tersebut karena sudah terbit 2 sertifikat Hak Guna Bangunan Objek Sengketa, T.II.Int-3 berupa surat dari Syamsul Bahri Ilyas kepada RE Baringbing tanggal 10 Desember 2013 yang kembali menyebut 2 Objek Sengketa, T.II.Int-4 berupa surat dari RE Baringbing kepada Mulia Wijaya tanggal 13 Desember 2013, dimana kuasa Para Penggugat sudah mengetahui 2 buah objek sengketa tersebut dan mempermasalahkan kedua objek sengketa tersebut (sda), T.II.Int-5 berupa surat dari Syamsul Bahri Ilyas tanggal 24 Desember 2013 kepada RE Baringbing yang kembali menyebutkan penerbitan 2 buah objek sengketa tersebut ditanah yang diklaim oleh Para Penggugat, T.II.Int-6 berupa surat permohonan pemblokiran dari RE baringbing kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 28 Januari 2014 terhadap kedua objek sengketa tersebut (sda), T.II.Int-9 berupa surat Permohonan Pemblokiran dari Kakantah Jakarta Timur kepada RE Baringbing, tanggal 26 Februari 2014, bahwa 2 buah objek sengketa sudah

Halaman 31 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015

#### 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

diblokir, T-1 dan T-3 berupa buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor 0306/bambu apus dan 0312/bambu apus yang sudah ada catatan blokir oleh tergugat, demikian juga T.II.Int-12 dan T.II.Int-13 berupa objek sengketa 1 dan 2 juga sudah ada catatan diblokir tanggal 28 Februari 2014, yang mana dari rangkaian bukti surat tersebut, ternyata Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengetahui terbitnya Objek sengketa 1 dan Objek sengketa 2 dan mempermasalahkannya paling tidak 06 desember 2013”;

“menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 13 Mei 2014, sehingga apabila dihitung sejak saat Para Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan terhadap penerbitan objek sengketa 1 dan Objek sengketa 2 yaitu pada tanggal 06 Desember 2013, maka ada sekitar 157 hari, sehingga gugatan Para Penggugat sudah melampaui tenggang waktu 90 hari sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang no. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, SEMA Nomor 2 Tahun 1991, V (3) dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 dan oleh karena maka Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Para Penggugat telah kadaluarsa haruslah diterima”;

7. Bahwa dengan merujuk pada poin 5 dan 6 di atas dapat disimpulkan terdapat perbedaan yang signifikan terkait pemahaman hukum dalam penerapan asas hukum kadaluarsa yang berlaku secara limitatif tersebut antara lain sebagai berikut:

- (i) Nyata dan Jelas *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum mengenai kadaluarsa yang menghitung jangka waktu 90 (sembilan puluh hari) sejak Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat mendapatkan Surat dari Pemohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat Nomor 222/7.31.75/II/2014 tanggal 26 Februari 2014 tentang pemblokiran terhadap Objek Sengketa (*Vide* Bukti T.II.Intv-9) bukan berdasarkan sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut sebagaimana dinyatakan secara jelas dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1991, V (3) dan pertimbangan *judex facti* bertentangan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan Nomor 270

Halaman 32 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015

### 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

K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, yaitu sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut yang berdasarkan fakta hukum telah diketahui oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat sejak tanggal 06 Desember 2013 berdasarkan surat Nomor 971/SBI-01.05/X-13 perihal: SOMASI (*Vide* Bukti T.II.Intv-1), menyatakan bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak di Jl. Raya Bambu Apus RT008 RW 001 berdasarkan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus ("Objek Sengketa") dan meminta agar plang papan nama yang dibuat di atas tanah milik Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi agar dicabut;

- (ii) Bahwa *Judex Facti* telah keliru menerapkan ketentuan SEMA Nomor 2 Tahun 1991 dan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, dengan mendasarkan kepentingan dihitung berdasarkan ketentuan Pasal 126 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang mengatur mengenai pencatatan dalam buku tanah, padahal jelas pengertian pencatatan (blokir) dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (1) tersebut merupakan tindak lanjut dari sejak diketahuinya kepentingannya dirugikan karena pencatatan dalam buku tanah itu sendiri baru dapat dilakukan apabila Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat telah mengajukan gugatan melalui pengadilan dan telah teregistrasi, dasar pemberlakuan ketentuan Pasal 126 ayat (1) adalah untuk mencegah terjadinya mutasi atau peralihan hak bukan merupakan suatu tolak ukur jangka waktu sebagaimana ketentuan SEMA Nomor 2 Tahun 1991 dan ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986;
- (iii) Bahwa *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang bertentangan dengan hukum, yang mana pertimbangan tenggang waktu pengajuan gugatan didasarkan pada surat yang keliru mengingat gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/Pembanding/Para Penggugat teregistrasi sejak tanggal 13 Mei 2014 dengan nomor: 97/G/2014/PTUN-JKT, tetapi surat Pemohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat Nomor 222/7.31.75/II/2014 yang menerima





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan melakukan pemblokiran terhadap objek sengketa dikeluarkan tanggal 26 Februari 2014 (*Vide* Bukti T.II.Intv-9), padahal jelas untuk mengajukan suatu permintaan untuk dicatat (blokir) dalam buku tanah harus melampirkan salinan surat gugatan yang teregistrasi terlebih dahulu sehingga surat Pemohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat tersebut tidak memenuhi syarat formal karena jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 126 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *juncto* Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* haruslah dikesampingkan;

(iv) Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan fakta persidangan berupa bukti-bukti surat T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-8, yang jelas menunjukkan Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat menerima surat dari Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat-II Intervensi, pada tanggal 06 Desember 2013 berdasarkan surat Nomor 971/SBI-01.05/X-13 (*Vide* Bukti T.II.Intv-1) yang kemudian ditanggapi oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat yang diketahui juga pada akhirnya mengajukan permohonan pencatatan dalam buku tanah kepada pihak Pemohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat;

8. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* tidak bisa hanya mempertimbangkan bukti surat nomor 222/7.31.75/II/2014 tanggal 26 Februari 2014 (*Vide* Bukti T.II.Intv-9), tanpa melihat surat-surat sebelumnya yang merupakan satu kesatuan dan sudah seharusnya dipertimbangkan, terutama terkait penetapan kepastian waktu Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat telah mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan di mana jelas terlihat dalam *Vide* bukti T-II.Intv-1 yang aslinya telah diterima oleh Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 06 Desember 2013;
9. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, Nyata dan Jelas *Judex Facti* telah salah menerapkan aturan hukum mengenai perhitungan jangka waktu pengajuan gugatan yang dihubungkan dengan adanya kepentingan Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat, oleh karenanya adalah tepat Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* dan menguatkan kembali apa

#### 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)



yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyatakan Gugatan Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat telah lewat waktu (Kadaluwarsa);

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi berpendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah melakukan kesalahan dalam pertimbangan hukumnya, terutama yang berkaitan dengan penilaian terhadap fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan yaitu aspek penerapan hukumnya dan tidak dipenuhinya syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga berakibat batalnya putusan yang bersangkutan. Adapun keberatan-keberatan Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi terhadap pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut:

**JUDEX FACTI PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA TELAH TERBUKTI KELIRU MENERAPKAN HUKUM DENGAN MENJADIKAN BUKTI-BUKTI FOTOCOPY KEPEMILIKAN TANAH TERMOHON KASASI/PEMBANDING/PARA PENGGUGAT SEBAGAI DASAR PERTIMBANGAN HUKUMNYA.**

1. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya hanya mengutip dalil-dalil dari Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat dengan mendasarkan pada bukti-bukti surat yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya yaitu, Bukti P-2 sampai dengan Bukti P-13 adalah bukti-bukti *fotocopy* yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat dan selama persidangan bukti-bukti tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya, hal tersebut menunjukkan kekeliruan *Judex Facti* dalam menerapkan hukum karena hal tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan hukum Perdata khususnya, Pasal 1888 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut “*Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya*”;
2. Bahwa seharusnya *Judex Facti* sangat faham dan tentu sudah sangat berpengalaman di mana dalam praktik peradilan, pengakuan keabsahan identiknya *fotocopy* dengan aslinya sebagai alat bukti di persidangan hanyalah apabila para pihak mampu dan dapat menunjukkan aslinya di persidangan. Selama tidak dapat ditunjukkan aslinya, *fotocopy* tidak



bernilai sebagai alat bukti, hal tersebut juga telah ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi:

- Putusan MA Nomor 7011 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 yang menyatakan: *“putusan yang didasarkan pada surat bukti fotocopy-fotocopy tidaklah sah karena surat bukti fotocopy-fotocopy tersebut dinyatakan sama dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya perbedaan yang penting secara substantial. Dengan demikian Judex Facti telah memutus perkara berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”*;
  - Putusan MA Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 yang menyatakan: *“bahwa surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”*;
  - Putusan MA Nomor 01 K/Sip/1974 yang menyatakan *“bahwa fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, bukanlah bukti yang sah secara sah menurut hukum”*;
3. Bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan yang cermat terkait bukti-bukti yang dijadikan dasar pertimbangannya karena jelas bukti-bukti tersebut bukanlah bukti yang sempurna sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan perundang-undangan, *quad non* bukti yang dijadikan pertimbangan berupa *fotocopy*, seharusnya disertai dengan keterangan saksi dan alat bukti lainnya, sebagaimana ketentuan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1988 yang menyatakan: *“Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)”*;
4. Berdasarkan fakta selama persidangan Termohon Kasasi/Pembanding/ Para Penggugat tidak pernah menghadirkan saksi untuk memperkuat bukti-bukti *fotocopy* tersebut ataupun menunjukkan alat bukti lain sebagai pendukungnya, sehingga pertimbangan *Judex Facti* dalam memberikan putusan yang didasarkan oleh bukti-bukti berupa *fotocopy* yang tidak dikuatkan dengan keterangan saksi dan alat bukti lainnya adalah jelas bertentangan dengan kaidah hukum dan haruslah dibatalkan;
5. Bahwa *Judex Facti* dalam alinea 2 halaman 18 menyatakan: *“akan mempertimbangkan, apakah keputusan objek sengketa telah diterbitkan*



*bertentangan atau telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas umum pemerintahan yang baik”, tetapi tidak ada satupun dalil dalam pertimbangannya menyatakan hal-hal mana dari keputusan objek sengketa yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas umum pemerintahan yang baik, yang seharusnya secara cermat dan diteliti dijabarkan dalam pertimbangannya, dalam hal ini *Judex Facti* hanya memberikan pertimbangan mengenai sengketa kepemilikan atas tanah yang seharusnya menjadi wewenang dari Pengadilan Umum (Putusan MA Nomor 22 K/TUN/1998, tanggal 27-7-2001 *juncto* 16 K/TUN/2000, tanggal 28-2-2001 *juncto* 93 K/TUN/1996, tanggal 24-2-1998) sebagaimana pertimbangannya dalam alinea 1 halaman 19 yang menyatakan: “ *Menimbang, bahwa apabila dihubungkan antara bukti kepemilikan oleh Usin Bin Sairun berdasarkan Putusan Pengadilan dengan bukti P-8 (hanya berupa fotocopy) maka terbukti tanah yang semula milik Usin bin Sairun telah diserahkan kepada POTT dan dengan demikian maka ahli warisnya tidak berhak lagi atas tanah tersebut*”;*

**JUDEX FACTI TIDAK MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM DENGAN JELAS DAN ADIL KARENA HANYA MEMPERTIMBANGKAN SECARA SEPIHAK DALIL-DALIL TERMOHON KASASI/PEMBANDING/PARA PENGGUGAT YANG TIDAK BERDASAR HUKUM;**

6. Bahwa merujuk pada putusan dalam alinea 3 halaman 16, halaman 17, alinea 1, 3, 4, 5 halaman 18 dan alinea 1,2 halaman 19, terlihat jelas pertimbangan *Judex Facti* terhadap perkara tidak mencerminkan keadilan karena *Judex Facti* hanya menyalin dalil-dalil dari Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat sebagai dasar pertimbangannya tanpa memberikan pertimbangannya sendiri dan mengabaikan dalil-dalil dari Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi;
7. Bahwa *Judex Facti* dalam alinea 2 halaman 19 menyatakan “...*Akta Pelepasan hak oleh ahli waris Usin bin Sairun adalah cacat hukum karena itu harus dibatalkan...*” adalah pertimbangan yang menyesatkan karena *Judex Facti* tidak meneliti dengan cermat mengenai bukti P-8 yang hanya berupa *fotocopy*, dimana dalam daftar bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat dalam persidangan tanggal 2 September 2014 tercantum penjelasan: “*Bukti P-8 Berupa Daftar Nama-nama Masyarakat Kelurahan Bambu Apus yang menerima Uang Pembayaran Tanah Sawah milik rakyat di Kelurahan Bambu Apus untuk*



*penampungan rakyat dari Desa Tjidjantung dan sekitarnya KPTS Nomor 175/PPDSI.DR/1958: antara lain tertulis nama Usin bin Sairun Nomor Urut 24 dan 25 Girik C Persil 42 S-V Luas 3.280 m<sup>2</sup> dan 3.030 m<sup>2</sup>, tertanggal 27 Oktober 1958”;*

8. Bahwa berdasarkan bukti *fotocopy* tersebut di atas dan keterangan Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat terlihat jelas girik yang diajukan tersebut berbeda dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam alinea 3 halaman 18 yaitu: “Menimbang bahwa tanah dimana di atasnya terbit objek sengketa pernah menjadi objek perkara di Peradilan Umum yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap di mana dalam putusan tersebut pemilik tanah yang sah atas bukti tanah Girik C Nomor 482 Persil 72 Blok D-II seluas 7.400 m<sup>2</sup> adalah Usin bin Sairun”;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terlihat jelas adanya perbedaan persil yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat dengan dasar yang dijadikan pertimbangan hukum *Judex Facti* sekaligus merupakan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi (bukti T.II.Intv-14), hal tersebut menunjukkan adanya ketidakcermatan *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan untuk putusannya;
10. Bahwa dalam alinea 3 halaman 19 *Judex Facti* menyatakan: “menimbang, bahwa Tergugat/terbanding dalam menerbitkan surat tentang status tanah telah bertindak tidak cermat dalam memeriksa data fisik dan data yuridis” Hal tersebut menunjukkan *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukumnya terkait status hak atas tanah maupun pemeriksaan data fisik dan data yuridis atas tanah yang mana yang tidak dicermati oleh Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat apabila bertentangan dengan hukum, hukum mana yang diterapkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut apakah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan?;
11. Bahwa dengan memperhatikan penjelasan Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi di atas, jelas dan nyata *Judex Facti* telah bertindak tidak adil karena hanya mempertimbangkan sepihak dari Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat saja dan menurut Yurisprudensi Nomor 492 K/Sip/1970 putusan yang memuat hal demikian haruslah dibatalkan, berikut petikan Yurisprudensi tersebut: “pertimbangan





*dalam Putusan pengadilan Negeri yang hanya mempertimbangkan soal tidak benarnya bantahan dari pihak tergugat, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang telah dianggap terbukti lalu mengabulkan begitu saja seluruh gugatan tanpa satu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya putusan Pengadilan Negeripun harus dibatalkan”;*

**JUDEX FACTI TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG DIAJUKAN OLEH TERMOHON KASASI/PEMBANDING/PARA PENGUGAT.**

12. Bahwa dalil Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat menyatakan perolehan tanah Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat adalah berdasarkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- (i) Surat Keputusan Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat – I Djakarta Raya Nomor 101/PPD.SI.DER/1958 tanggal 9 April 1958 tentang Onteigeing Tanah Tjidjantung dan sekitarnya;
- (ii) Surat Keputusan Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat – I Djakarta Raya Nomor Kpts.175/PPDSI.DR/1958 tanggal 7 Juli 1958 tentang Penyediaan tanah tempat penampungan bagi mereka yang tanah miliknya di *Onteigening*;
- (iii) Surat Perintah Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat – I Djakarta Raya Nomor 184/PPDS.I.DR/1958 tanggal 25 Oktober 1958 dengan lampiran pada lembar halaman ke-3 terlihat nomor urut: 143 atas nama H. Nurhasan di kelurahan Bambu Apus Persil 42 S-V Blok III Nomor 17 luas: 6.170 M2;
- (iv) Surat Kavling tanah tempat penampungan Nomor 143 atas nama Nurhasan di Kelurahan Bambu Apus Persil 42 S-V Blok – III Nomor 17 luas 6.170 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Panitia Pembebasan Tanah Tjidjantung (POTT) dan Surat Penguasa Daerah Swatantra Tingkat – I Djakarta Raya tanggal 25 Oktober 1958 Nomor 184/PPDS.I.DR/1958;
- (v) Surat Perintah Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat – I Djakarta Raya Nomor SP.72/B/3/6/1958 tanggal 1 Juni 1959 Jam 12.00 kepada H. Nurhasan untuk segera mengosongkan tanah dan membongkar bangunannya yang terkena *Onteigening* dalam waktu 3 X 24 Jam dan pindah ke tempat penampungan yang disediakan di Desa Bambu Apus Gambar Persil/Verkavling Nomor 16/17 sesuai Lampiran (berhubungan dengan Lurah setempat).



13. Bahwa berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana dimaksud di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 berbunyi sebagai berikut *Pasal 24 ayat (1) "untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya";*

*Berdasarkan Penjelasan Pasal 24 PP Nomor 24/1997:*

*Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.*

*Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:*

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau*
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau*
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau*
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau*
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau*
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
  - h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
  - i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
  - j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
  - k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kerikil dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
  - l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
  - m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA;
14. Bahwa dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria ("UUPA Nomor 5/1960") dan Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997, dimana dokumen kepemilikan tanah Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat tidak sesuai dengan bukti kepemilikan hak sebagaimana yang diatur dalam undang-undang tentang pertanahan sehingga tidak dapat digolongkan sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah dan adapun penggolongan tanah yang dapat di konversi sebelum berlakunya UUPA Nomor 5/1960 adalah: (i) hak agraris eigendom, (ii) Tanah milik adat girik, (iii) tanah yayasan, (iv) andarbeni hak atas druwe, (v) hak atas druwe desa, (vi) grant sultan, (vii) erfpacht, (viii) Opstal, (ix) Hak Ulayat sedangkan dalil Para Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah dengan dokumen kepemilikan sebagaimana disebutkan dalam point 2 (i)-(v) di atas, tidak diakui oleh Undang-Undang tentang pertanahan yang berlaku di Indonesia;
15. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat tidak memiliki legal standing untuk menyatakan memiliki hak atas suatu tanah, terlebih lagi tidak memiliki dasar hukum apapun untuk mengklaim tanah yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus RT 008 RW 001 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayung Jakarta Timur, maka Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat tidak berhak membatalkan Objek Sengketa berupa SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor

Halaman 41 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

312/Bambu Apus keduanya atas nama Pemohon Kasasi I/Terbanding/  
Tergugat II Intervensi, maka pertimbangan *Judex Facti* haruslah ditolak;

**JUDEX FACTI TIDAK MEMPERTIMBANGKAN PEROLEHAN TANAH MILIK  
PEMOHON KASASI I/TERBANDING/TERGUGAT II INTERVENSI DI JALAN  
RAYA BAMBU APUS RT 008 RW 001 KELURAHAN BAMBU APUS  
KECAMATAN CIPAYUNG JAKARTA TIMUR TELAH DILAKUKAN SESUAI  
DENGAN PROSEDUR PERATURAN PERUNDANGAN YANG BERLAKU,  
HINGGA TERBITNYA SHGB NOMOR 306/BAMBU APUS DAN SHGB  
NOMOR 312/BAMBU APUS;**

16. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II Intervensi memperoleh tanah di Jalan Raya Bambu Apus RT 008 RW 001 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayung Jakarta Timur dengan cara pembelian dari pemilik tanah yang sah, adapun riwayat perolehan tanah Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

(i) Bahwa tanah semula merupakan Objek Sengketa Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 23/Pdt. G/1994/PN.Jkt.Tim *juncto* Nomor 23/Pdt.Intv/G/1994/PN.Jkt.Tim dengan pihak-pihak:

- (1) Kintong bin Usin;
- (2) Namin bin Usin;
- (3) Sini binti Usin;
- (4) Eddy Sanwani binti Usin;
- (5) Eddy Atta binti Matwahim;
- (6) Enel binti Usin;
- (7) Awi bin Usin;

Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi

Melawan:

- (1) Nemin bin Simin (Tergugat I);
- (2) Minah binti Simin (Tergugat II Kompensi/Penggugat I Rekonpensi);
- (3) Departemen Keuangan RI CQ. Direktorat Jenderal Pajak CQ. Kantor Inspeksi Ipeda Jakarta Timur (Tergugat III);
- (4) Departemen Dalam Negeri CQ. Gubernur DKI Jakarta CQ. Walikotamadya Jakarta Timur CQ. Camat Kecamatan Cipayung dahulu Kecamatan Pasar Rebo (Tergugat IV);
- (5) Supantah bin Bobon (Tergugat V);
- (6) Agus Purwono (Tergugat VI);
- (7) Emiliano M. Laloan (Tergugat VII);
- (8) Kilian Sidabutar (Tergugat VIII);

Halaman 42 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1743 K/PDT/1996 tanggal 11 September 1997 yang pada intinya menyatakan tanah Girik Nomor 482 Persil Nomor 72 Blok D.II seluas  $\pm 7.400 \text{ m}^2$  atas nama Usin Bin sarun yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus RT 008/01 Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung (dahulu Kecamatan Pasar Rebo), Kota Jakarta Timur adalah milik Usin bin Sairun dan menyatakan batal demi hukum jual beli yang dilakukan antara Simin bin Djaim dengan Tergugat V, VI, VII dan VIII atau kepada siapapun;

- (ii) Berdasarkan surat Penetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 24 Agustus 1998 Nomor 51/1998 Eks *juncto* Putusan Nomor 23/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Tim telah diperintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk melaksanakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1743 K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1997 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 291/Pdt/1995/PT.DKI tanggal 20 September 1995 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 23/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Tim tanggal 21 November 1994;
- (iii) Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Januari 2000 Nomor 1-XI-2000 dimana isinya memutuskan SHM Nomor 217/Bambu Apus seluas 2.073 M2 terletak di Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung (d/h Pasar Rebo) Jakarta Timur atas nama Killian Sidabutar tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti Hak atas tanah yang Sah serta mengembalikan statusnya pada keadaan semula sebagai tanah bekas milik adat girik C 482 Persil 72 Blok D.II milik Kintong bin Usin dan kawan-kawan selaku ahli waris almarhum Usin bin Sairun dan selain itu pada tanggal 18 Februari 2003 telah diumumkan dalam harian Berita Buana tentang pembatalan sertifikat Nomor 217/Bambu Apus seluas 2.073  $\text{m}^2$  tersebut;
- (iv) Berdasarkan surat keterangan waris yang dibuat di bawah tangan tanggal 1 September 2000 yang diketahui Lurah Bambu Apus dan dikuatkan Camat Cipayung dengan register Nomor 145/1.711.1/2000 tanggal 17 November 2000 dimana isi surat tersebut pada intinya menyatakan bahwa Usin bin Sairun memiliki 5 (lima) orang anak yang masih hidup antara lain: 1. Kintong bin Usin, 2. Enel binti Usin, 3. Sini binti Usin, 4. Awi bin Usin, 5. Edy Sanwani bin Usin;





- (v) Berdasarkan surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Kelurahan Bambu Apus tanggal 21 September 2001 Nomor 22/1.711.1 menyatakan berdasarkan catatan buku Letter C girik C 482 Persil 72 Blok D.II seb. tercatat atas nama Usin bin Sairun;
- (vi) Berdasarkan SPPT PBB tahun 1999 sampai dengan tahun 2001 NOP 31.72.012.006.021-0160.0 berikut dengan Surat Tanda Setoran Pajak terhadap tanah yang terletak di Jalan Bambu Apus Raya RT008 RW01 Bambu Apus, Cipayang, Jakarta Timur seluas 7. 400 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usin bin Sairun;
- (vii) Berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 49 tanggal 14 November 2001 yang dibuat oleh notaris Agus Madjid, S.H. dimana isinya para ahli waris Usin bin Sairun telah melepaskan sebidang tanah hak milik adat girik C 482 Persil 72 Blok D.II seluas 3.394 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi) kepada Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi ("Akta Pelepasan Hak Nomor 49");
- (viii) Berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 49, maka pada tanggal 12 November 2002 Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan hak kepada BPN Kanwil DKI Jakarta atas sebidang tanah hak milik adat girik C 482 Persil 72 Blok D.II seluas 3.394 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi) agar dapat diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi, yang kemudian permohonan tersebut dikabulkan seluas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tigapuluh tujuh meter persegi);
- (ix) Berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat ukur Nomor 2/2004 tanggal 17 Februari 2004 seluas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang merupakan tanah bekas milik adat girik C Nomor 482 persil Nomor 72 Blok D.II seb dan bekas HM Nomor 217/Bambu Apus.SeB;
- (x) Berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 50 tanggal 14 November 2001 yang dibuat oleh Notaris Agus Madjid, SH dimana isinya para ahli waris Usin bin Sairun telah melepaskan sebidang tanah hak milik adat girik C 482 Persil 72 Blok D.II seluas 3.706 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam meter persegi) kepada Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi ("Akta Pelepasan Hak Nomor 50");



- (xi) Berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 50, maka pada tanggal 12 November 2002 Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan hak kepada BPN Kanwil DKI Jakarta atas sebidang tanah hak milik adat girik C 482 Persil 72 Blok D.II seluas 3.706 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus enam meter persegi) agar dapat diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi yang kemudian permohonan tersebut dikabulkan seluas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi);
- (xii) Berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat ukur Nomor 7/2003 tanggal 18 Maret 2003 seluas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang merupakan tanah bekas milik adat girik C Nomor 482 persil Nomor 72 Blok D.II seb dan bekas HM Nomor 217/Bambu Apus.Seb;
- (xiii) Berdasarkan pembayaran BPHTB atas tanah hak milik adat girik C 482 Persil 72 Blok D.II seluas 3.706 m<sup>2</sup> pada tanggal 28 November 2001;
17. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan sebagaimana di atas dengan jelas terlihat Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi memperoleh tanah dari pemilik yang sah, disamping itu Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi telah melakukan pendaftaran tanah atas bidang tanah hak milik adat girik C 482 Persil 72 Blok D.II seluas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) dan 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tigapuluh tujuh meter persegi) kepada BPN RI Kanwil DKI Jakarta berdasarkan warkah-warkah tanah yang sah dan telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku sehingga terbitnya SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus tercatat atas nama Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi;
18. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997: *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang*



*bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”* Bahwa Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi telah memperoleh dan menguasai sebidang tanah di Jalan Raya Bambu Apus RT 008 RW 001 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayung Jakarta Timur seluas 6.402 m<sup>2</sup> berdasarkan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus sejak tahun 2003 dan tahun 2004, sedangkan Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat mengklaim memiliki tanah yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi berdasarkan dokumen-dokumen bertahun 1958, yang menunjukkan bahwa selain tidak menguasai tanah yang dimaksud dokumen-dokumen tersebut, Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat juga tidak dapat lagi menuntut atas bidang tanah yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi berdasarkan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus karena telah lewat waktu 5 tahun sejak diterbitkannya SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus, bahkan sudah lebih dari 10 tahun Pemohon Kasasi I/Terbanding/Tergugat II Intervensi memiliki alas hak yang sah atas bidang tanah tersebut;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dinyatakan tidak dapat diterima, maka Memori Kasasi Pemohon Kasasi II tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang bahwa sedangkan terhadap alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat sudah mengetahui objek sengketa sejak Tergugat II Intervensi menyampaikan somasi mengenai tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa tanggal 06 Desember 2013, sedangkan gugatan didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 13 Mei 2014;
- Bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat diajukan melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: YAYASAN JAKARTA INTERNATIONAL KOREAN SCHOOL;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 14/B/2015/PT.TUN.JKT., tanggal 25 Maret 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 97/G/2014/PTUN.JKT., tanggal 21 Oktober 2014 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

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

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

Menyatakan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR** tersebut tidak dapat diterima;

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **YAYASAN JAKARTA INTERNATIONAL KOREAN SCHOOL** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 14/B/2015/PT.TUN.JKT., tanggal 25 Maret 2015, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 97/G/2014/PTUN.JKT., tanggal 21 Oktober 2014;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI SENDIRI,

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 23 November 2015, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

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

ttd./ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Ketua Majelis,

ttd./ H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

### 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

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI  
atas nama Panitera,  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP 19540827 198303 1 002

Halaman 48 dari 48 halaman. Putusan Nomor 462 K/TUN/2015

#### 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)