



**PUTUSAN**

**Nomor 258 K/TUN/2016**

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

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

**PADMA BHERUMAL ASWANI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Gang Langgar, Nomor 8, RT.001/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, pekerjaan mengurus rumah tangga;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. ANTHONY ALEXANDER, S.H., M.H.;
2. YAYAT SUPRIYATNA, S.H.;

keduanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Hukum ALEXANDER, SUPRIYATNA & PARTNERS, berkantor di Jalan Kemanggisan Raya, Nomor 48, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/SKK/AS-P/I/2016 tanggal 19 Januari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, tempat kedudukan di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav.8 Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat 10610;

**II. PT AYALIS LANGGENG WISESA**, dalam hal ini diwakili oleh Drs. LISTIAWAN WIDIATMOKO, kewarganegaraan Indonesia, Direktur PT Ayalis Langgeng Wisesa, tempat kedudukan di Jalan Utan Kayu Raya, Nomor 40, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur; Termohon Kasasi I, II dahulu Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang menjadi objek gugatan ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara, selanjutnya disebut "KTUN", yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 721/Gunung Sahari Selatan, yang terbit tahun 1991 atas nama Lucas Mulia Suryadi dahulu bernama Lie Bok Tjoei sebagaimana telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1882/Gunung Sahari Selatan, Surat Ukur No. 00026/Gunung Sahari Selatan/2014 terbit tanggal 5 September 2014 atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa;

Adapun dasar gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah Negara yang terletak di Gang Langgar, No. 8, RT.010/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas lebih kurang 160 m<sup>2</sup>, berdasarkan Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 6 tertanggal 15 Desember 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Surdjono Arham, S.H., M.Kn. Notaris di DKI Jakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara dengan Ompu Tuan Binur S;
  - Sebelah Selatan dengan Hotel Borobudur;
  - Sebelah Timur dengan Lie Heryanto;
  - Sebelah Barat dengan Rahmat Kurniadi;
2. Bahwa sebelum beralih hak kepada Penggugat, lokasi *a quo* sebagaimana disebut pada nomor 1 di atas, telah dihuni dan diduduki secara iktikad baik oleh keluarga Penggugat sejak tahun 1981;
3. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2014, Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat yang intinya adalah agar diterbitkan sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat terhadap lokasi *a quo*. Kemudian dibalas Tergugat melalui surat No. 2078/3-31.71-200/IX/2014 yang pada intinya menerangkan bahwa dikarenakan lokasi *a quo* terletak di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) 721/Gunung Sahari Selatan maka permohonan Penggugat tidak dapat diproses;
4. Bahwa dari data-data yang Penggugat miliki, sejak awal keluarga Penggugat menghuni dan menduduki lokasi *a quo* (yaitu tahun 1981) sampai dengan beralih kepada Penggugat (15 Desember 2012) lokasi *a quo* merupakan bangunan yang berdiri di atas tanah Negara, sehingga jika pada Agustus 2014 telah ada SHGB di atas atau yang mencakup lokasi *a quo* maka keabsahan proses penerbitan sertifikat (KTUN) tersebut patut dipertanyakan;

Halaman 2 dari 22 halaman. Putusan Nomor 258 K/TUN/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa di samping itu, terhadap lokasi *a quo* sepengetahuan Penggugat belum pernah ada klaim kepemilikan dan penguasaan dari pihak lain, juga belum pernah diadakannya pengukuran dari pihak Badan Pertanahan Nasional;
6. Bahwa surat No. 2078/3-31.71-200/IX/2014 (*vide* nomor 3 di atas) secara resmi baru diterima oleh Penggugat melalui kuasanya saat itu yaitu Dra. Oesrida Shahab pada tanggal 6 November 2014, sehingga pertanggal itulah Penggugat baru mengetahui secara resmi adanya KTUN Tergugat yang merugikan Penggugat;
7. Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan atas KTUN Tergugat tersebut pada tanggal 13 Januari 2015, akan tetapi pertanggal 25 Maret 2015, saat memasuki agenda pembacaan gugatan (setelah melalui pemeriksaan persiapan), oleh kuasa hukum Penggugat (waktu itu) gugatan tersebut dicabut, padahal saat itu maksud Penggugat *inpersoon* adalah hanya akan mencabut dan mengganti kuasa hukum. Bahwa oleh kami (kuasa hukum yang bertanda tangan di bawah ini) kemudian dibuat gugatan baru ini pertanggal tersebut di atas, oleh karenanya gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Putusan MA No. 5 K/TUN/1992;
8. Bahwa pada saat pemeriksaan persiapan gugatan sebelumnya yaitu tanggal 5 Maret 2015 Penggugat baru mengetahui ternyata SHGB 721 *a quo* telah berubah menjadi SHGB 1882/Gunung Sahari Selatan, Surat Ukur No. 00026/Gunung Sahari Selatan/2014 terbit tanggal 5 September 2014 atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa;
9. Bahwa proses terbitnya KTUN *a quo* dalam hal ini SHGB 721 tanpa diadakannya pemeriksaan dan atau pengukuran oleh instansi yang berwenang atas lokasi *a quo*, adalah bertentangan dengan Pasal 3 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 24 Permendagri No. 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, bahwa kemudian diterbitkan SHGB 721 atas nama Lucas Mulia Suryadi dan kemudian berubah menjadi SHGB 1882 kepada PT Ayalis Langgeng Wisesa, pihak-pihak mana yang tidak menguasai fisik/menduduki secara iktikad baik lokasi *a quo* adalah juga bertentangan dengan Keppres No. 32 Tahun 1979, Pasal 5 *juncto* Permendagri No. 3 Tahun 1979, Pasal 12 ayat (1) huruf b;

Halaman 3 dari 22 halaman. Putusan Nomor 258 K/TUN/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Bahwa, KTUN Tergugat tersebut telah memenuhi unsur sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana:

- KTUN Tergugat berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menimbulkan akibat hukum terhadap Penggugat, yang bersifat:
  - Konkret, karena KTUN Tergugat dimaksud secara nyata dibuat oleh Tergugat kepada pihak yang memiliki sertifikat hak atas tanah;
  - Individual, karena KTUN Tergugat dimaksud ditujukan secara khusus terhadap pihak yang memiliki sertifikat hak atas tanah;
  - Final, karena KTUN Tergugat dimaksud sudah definitif dan karenanya telah menimbulkan akibat hukum terhadap Penggugat;
- KTUN Tergugat dimaksud telah berakibat hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebagai pihak yang secara turun temurun yang secara iktikad baik menguasai terus menerus lokasi *a quo* selama lebih dari 30 tahun tetapi kemudian tidak bisa mengajukan hak atas tanahnya;

11. Bahwa dengan demikian KTUN Tergugat telah memenuhi unsur Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang masing-masing menyatakan:

I. Pasal 53 ayat (2) huruf a, Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

- Pasal 3 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 4-11 Permendagri No. 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;

Dan:

- Keppres 32 Tahun 1979, Pasal 5 *juncto* Pasal 12 ayat (1) huruf b Permendagri No. 3 Tahun 1979;

yang masing-masing menyatakan:

PP No. 10 Tahun 1961, Pasal 3 ayat (2):

“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya”;



Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, Pasal 5:

“Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diprioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah”;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, Pasal 12 ayat (1) huruf b:

“tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai asal konversi Hak Barat dimaksud dalam Pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika:.... b: tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;

12. Bahwa di samping itu pula terbitnya KTUN Tergugat didasari atas Keputusan Kepala BPN No. 698/HGB/BPN/90 tanggal 18 September 1990, yang mana KTUN Tergugat tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam keputusan Kepala BPN No. 698 tersebut (*in casu* diktum Ketiga *juncto* diktum Keempat), sehingga hal ini juga bertentangan dengan Pasal 10 angka 1 Permendagri No. 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, yang menyatakan:

“Setelah menerima surat keputusan Gubernur Kepala Daerah dan atau Menteri Dalam Negeri tentang pemberian hak tersebut pada Pasal 7 dan 9, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan memberi tahukan hal itu kepada Pemohon, agar segera memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan tersebut”;

II. Pasal 53 ayat (2) huruf b, Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB):

KTUN Tergugat telah melanggar AAUPB sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan pasal dimaksud, terutama “Asas Kepastian Hukum” yaitu asas dalam negara yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Negara; dan “Asas Profesionalitas” adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Serta “Asas Kecermatan” yang berarti bahwa suatu ketetapan harus dipersiapkan dan diambil dengan





cermat dan mensyaratkan agar Badan Pemerintahan sebelum mengambil suatu ketetapan seyogyanya meneliti semua fakta yang relevan ke dalam perbuatannya (Ateng Syarifudin, dalam himpunan makalah AAUPB yang disusun oleh Paulus Effendi Lotulung, Citra Aditya Bakti, 1991, hal 45);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka jelas terbitnya KTUN Tergugat diatas atau mencakup lokasi *a quo* adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan AAUPB, sebagaimana diatur Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka sepanjang yang mencakup tanah Penggugat seluas kurang lebih 160 m<sup>2</sup>, sepatutnya KTUN Tergugat yaitu SHGB 721/Gunung Sahari Selatan, yang terbit tahun 1991 atas nama Lucas Mulia Suryadi dinyatakan batal, hal mana mutatis mutandis berlaku terhadap SHGB 1882/Gunung Sahari Selatan, Surat Ukur No. 00026/Gunung Sahari Selatan/2014 terbit tanggal 5 September 2014 atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara, berupa:  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 721/Gunung Sahari Selatan, yang terbit tahun 1991 atas nama Lucas Mulia Suryadi dahulu bernama Lie Bok Tjoei sebagaimana telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1882/Gunung Sahari Selatan, Surat Ukur No. 00026/Gunung Sahari Selatan/2014 terbit tanggal 5 September 2014 atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa, sepanjang hal itu mencakup tanah seluas kurang lebih 160 m<sup>2</sup> milik Penggugat;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu:  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 721/Gunung Sahari Selatan, yang terbit tahun 1991 atas nama Lucas Mulia Suryadi dahulu bernama Lie Bok Tjoei sebagaimana telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1882/Gunung Sahari Selatan, Surat Ukur No. 00026/Gunung Sahari Selatan/2014 terbit tanggal 5 September 2014 atas nama PT Ayalis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Langgeng Wisesa, sepanjang hal itu mencakup tanah seluas kurang lebih 160 m<sup>2</sup> milik Penggugat;

4. Mewajibkan Tergugat untuk menindaklanjuti atau memproses permohonan Penggugat tertanggal 11 Agustus 2014 guna diterbitkan sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat terhadap sebidang tanah yang terletak di Gang Langgar, No. 8, RT.010/01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat dengan luas lebih kurang 160 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Ompu Tuan Binur S;
- Sebelah Selatan dengan Hotel Borobudur;
- Sebelah Timur dengan Lie Heryanto;
- Sebelah Barat dengan Rahmat Kurniadi;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat sengketa ini;

Atau,

Dalam hal Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara *cq* Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

## **EKSEPSI TERGUGAT:**

*Exceptie Van Connexiteit:*

Bahwa objek gugatan *a quo* ada hubungan nya dengan perkara yang masih ditangani oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yaitu perkara No.253/G/2014/PTUN.JKT, karena objek gugatan *a quo* masuk di dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1882/Gunung Sahari Selatan seluas 3.020 m<sup>2</sup>, dan belum ada putusan;

## **EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:**

Gugatan Penggugat Telah Kedaluwarsa;

1. Bahwa tenggang waktu mengajukan gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan adalah 90 hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa akan tetapi, terhadap pihak yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan, maka tenggang waktu untuk dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam Angka V Point (3) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991, yaitu 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat pihak tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

3. Bahwa dalam Halaman 3 Butir 6, secara jelas dan nyata Penggugat akui bahwa Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa yang merugikan Penggugat sejak tanggal 6 November 2014, sementara Gugatan Penggugat diajukan dan diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 April 2015;
4. Bahwa karena Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa yang merugikan Penggugat sejak tanggal 6 November 2014, maka penghitungan jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari berakhir pada tanggal 5 Februari 2015;
5. Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 2 April 2015 telah melewati tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang, yaitu pada tanggal 5 Februari 2015, sehingga Gugatan Penggugat telah kedaluwarsa dan oleh karenanya maka patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa adapun alasan Penggugat sebagaimana Halaman 3 Butir 7 Gugatannya adalah tidak masuk akal, tidak ada relevansinya dengan materi perkara, dan merupakan urusan Penggugat sendiri, maka oleh karenanya patut untuk dikesampingkan;

Penggugat Tidak Memilik Kapasitas untuk Mengajukan Gugatan;

7. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwasanya Penggugat telah menghuni dan menduduki bangunan di atas tanah yang Penggugat klaim sebagai tanah Negara secara itikad baik sejak tahun 1981, namun tidak jelas apa yang menjadi dasar penghunian secara itikad baik oleh Penggugat sejak tahun 1981 tersebut;
8. Bahwa kemudian Penggugat juga mendalilkan berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 6 tanggal 15 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Surdjono Arham, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, bangunan yang dihuni secara itikad baik sejak tahun 1981 tersebut beralih haknya kepada Penggugat;
  - Bahwa tidak jelas dari siapa Penggugat mendapatkan pengalihan haknya, dan tidak jelas juga apa yang dialihkan, padahal nyata-nyata

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya Penggugat nyatakan bangunan tersebut berdiri di atas tanah yang Penggugat klaim sebagai tanah Negara;

- Bahwa Tergugat II Intervensi menisomir Penggugat mendapat peralihan hak dari pihak yang berwenang dan sah;

9. Bahwa tanah yang Penggugat klaim sebagai tanah Negara tersebut adalah bukan tanah Negara dan merupakan bidang tanah yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat;

10. Adapun kronologis tanah yang Penggugat klaim sebagai tanah Negara tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa tanah tersebut merupakan pecahan dari bidang tanah yang dahulu terdaftar pada *Eigendom Verponding* No. 2864 atas nama Yayasan Djafar Bilfas Stiching;
- b. Bahwa *Eigendom Verponding* No. 2864 atas nama Yayasan Djafar Bilfas Stiching tersebut sudah dikonversi sehingga menjadi Sertifikat HGB No. 156/Gunung Sahari Selatan atas nama Yayasan Djafar Bilfas Stiching;
- c. Bahwa pada tanggal 6 Juli 1978 dilakukan transaksi jual beli atas Sertifikat HGB No. 156/Gunung Sahari Selatan seluas 7.319 m<sup>2</sup> berikut bangunan-bangunan yang ada di atasnya dari Sech Saleh bin Djafar Bilfas bin Oemar Bilfas, selaku ketua dari dan untuk atas nama Yayasan Djafar Bilfas Stiching kepada Lucas Mulya Suryadi (Lie Bok Tjoei) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No.63/Kemayoran/1978 yang dibuat dihadapan Ny. Darwani Sidi Bakaroendin, S.H., Notaris di Jakarta;
- d. Bahwa berdasarkan peralihan hak tersebut, Lucas Mulya Suryadi (Lie Bok Tjoei) mengajukan pembaharuan hak atas Sertifikat HGB No. 156/Gunung Sahari Selatan yang sudah habis masa berlakunya sejak 24 September 1980, dan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat permohonan tersebut dikabulkan dan diterbitkan Sertifikat HGB No. 721/Gunung Sahari Selatan tanggal 16 Oktober 1991 seluas 4.579 m<sup>2</sup> atas nama Lucas Mulya Suryadi (Lie Bok Tjoei);
- e. Bahwa kemudian, Sertifikat HGB No. 721/Gunung Sahari Selatan oleh Para Ahli Waris dari Lucas Mulya Suryadi (Lie Bok Tjoei) dilakukan Pelepasan Hak atas Sertifikat HGB No. 721/Gunung Sahari Selatan kepada Tergugat II Intervensi;
- f. Bahwa kemudian, Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan pembaharuan atas Sertifikat HGB No. 721/Gunung Sahari Selatan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dan

#### 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

dikabulkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang oleh karenanya kemudian diterbitkan Sertifikat HGB No.1882/Gunung Sahari Selatan tanggal 9 Oktober 2014 dengan Luas: 3020 m<sup>2</sup> atas nama PT Ayalis Langgeng Wisesa;

11. Bahwa oleh karenanya, mengada-ada dan tidak mendasar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa bangunan yang Penggugat huni secara itikad baik sejak tahun 1981 adalah tanah Negara, dan lebih-lebih juga semakin menjadi tidak jelas dasar Penggugat mengklaim bahwa bangunan tersebut telah beralih hak-nya kepada Penggugat;
12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka tidak jelas alas hak Penggugat yang mengklaim dirinya sebagai penghuni dengan secara itikad baik telah menempati bangunan yang terletak di atas sebagian tanah yang tercatat dalam Sertifikat HGB No. 1882/Gunung Sahari Selatan tersebut, sehingga oleh karenanya Penggugat tidak memiliki kapasitas dan hak atas Objek Sengketa, dan karenanya Penggugat tidak memiliki kapasitas, serta Penggugat juga tidak memiliki kepentingan untuk menggugat Pembatalan Sertifikat HGB No. 1882/Gunung Sahari Selatan;
13. Bahwa dengan demikian, Tergugat II Intervensi mohon kepada Hakim Majelis berkenan memutus gugatan Penggugat tidak dapat diterima; Masih Ada Sengketa Kepemilikan Hak Keperdataan Antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi;
14. Bahwa Penggugat dalam Halaman 2 Butir 1 Gugatannya mendalilkan bahwasanya sebagai pemilik sah dari bangunan yang telah dihuninya secara itikad baik sejak tahun 1981 berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 6 Tanggal 15 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Surdjono Arham, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
15. Bahwa alas hak Penggugat tersebut, masih belum membuktikan bahwa Penggugat merupakan pemilik atas bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 160 m<sup>2</sup>, sedangkan Tergugat II Intervensi nyata-nyata memiliki bukti-bukti otentik kepemilikan atas tanah dan bangunan, serta bukti-bukti otentik riwayat tanah dan bangunan mulai dari pemegang hak pertama dan peralihannya sampai dengan Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak terakhir, sehingga dengan demikian, kepemilikan Penggugat atas bangunan dan tanah tempat berdirinya bangunan tersebut masih harus dibuktikan;
16. Bahwa dengan demikian bangunan berdiri di atas tanah yang terdaftar pada objek sengketa *a quo*, yang diklaim sebagai milik Penggugat, masih belum terdapat kepastian bahwa Penggugat yang paling berhak;

Halaman 10 dari 22 halaman. Putusan Nomor 258 K/TUN/2016



17. Bahwa menurut asas Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang dianut apabila terdapat keadaan yang demikian, maka sengketa Peradilan Tata Usaha Negara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara harus ditangguhkan terlebih dahulu guna menunggu penyelesaian masalah kepemilikan tersebut di Peradilan Perdata pada Pengadilan Negeri;
- Bahwa hal mana untuk menghindari dilanggarnya larangan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara menduduki kursi Hakim Peradilan Perdata dalam mengadili perkara sengketa Tata Usaha Negara (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 88K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 101/B/1992/PT.TUN.JKT tanggal 15 Maret 1993, jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 102/G/1992/TN/PTUN.JKT);
18. Bahwa oleh karenanya perlu diputuskan terlebih dahulu siapa yang paling berhak atas bangunan dan tanah tempat berdiri dan tertanamnya bangunan tersebut dalam objek sengketa (tanah seluas 160 m<sup>2</sup>), apakah Penggugat atau Tergugat II Intervensi melalui Putusan Hakim Perdata pada Pengadilan Negeri (Peradilan Umum);
19. Bahwa oleh karenanya, maka patut Gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak diterima karena masih ada sengketa perdata yang menanggungkannya;
- Gugatan Penggugat Rancu dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
20. Bahwa dalam praktek peradilan yang berkembang, agar suatu Gugatan memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus disusun secara terang, jelas dan lengkap (*duidelijk*), atau bilamana tidak, maka Gugatan tersebut dapat terindikasi sebagai Gugatan yang kabur atau *obscuur libel* dengan konsekuensi hukum gugatan tersebut tidak dapat diterima;
21. Bahwa secara teori dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur atau *obscuur libel*, yang masing-masing bentuk didasarkan pada faktor-faktor tertentu, salah satunya ialah tentang tidak terdapat kesesuaian atau sinkronasi antara Posita dengan Petitum;
22. Bahwa suatu gugatan dikatakan kabur (*obscuur libel*) setidaknya bila memenuhi salah satu unsur-unsur sebagai berikut: (a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, (b) Tidak jelasnya objek sengketa, (c) Petitum tidak jelas;
23. Bahwa Gugatan Penggugat menjadi rancu dan tidak jelas, karena dalam Positanya Penggugat mendalilkan serangkaian argumen tentang dasar



pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara yang konkret, namun salah satu Petitumnya justru tentang Gugatan Negatif Fiktif;

- Bahwa adapun Petitum tentang Gugatan Negatif Fiktif adalah sebagaimana Butir 4 Petitum Gugatan Penggugat yang mengugat agar "Mewajibkan Tergugat untuk menindaklanjuti atau memperoses Permohonan Penggugat tertanggal 11 Agustus 2014 guna diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat terhadap bidang tanah *a quo*";

24. Bahwa karenanya menjadi tidak jelas dan rancu Gugatan Penggugat, karena di Positanya Penggugat mendalilkan tentang gugatan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara yang konkret, namun di sisi lain justru Petitumnya memohonkan hal yang merupakan Gugatan Fiktif Negatif;

- Bahwa hal yang demikian membuat menjadi tidak sinkron antara Posita dengan Petitum Gugatan Penggugat;

25. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, maka sangatlah jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan rancu (*obscuur libel*), karena tidak jelas dasar Petitumnya, dan juga tidak terdapat kesesuaian antara Posita dengan Petitum Gugatan, oleh karenanya, Gugatan Penggugat yang tidak jelas dan rancu tersebut telah tidak memenuhi syarat formil, dan karenanya mohon untuk tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 74/G/2015/PTUN.JKT tanggal 13 Agustus 2015 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai masih ada sengketa kepemilikan Hak Keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi yang berkaitan dengan Kompetensi Absolut Pengadilan;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini;

DALAM POKOK SENGKETA;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp332.000,00 (tiga ratus tiga puluh dua ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 301/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 14 Desember 2015;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 12 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/SKK/AS-P/I/2016 tanggal 19 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 74/G/2015/PTUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 2 Februari 2016;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi II yang pada tanggal 9 Februari 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 23 Februari 2016;

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

#### **ALASAN KASASI**

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

1. Dalam pertimbangan hukumnya halaman 9 alinea kedua Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 301/B/2015/PT.TUN.JKT, dikatakan:

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta setelah mencermati alasan-alasan Memori Banding yang diajukan Penggugat/Pembanding, ternyata tidak memuat hal-hal baru, yang dapat dijadikan pertimbangan untuk merubah alasan membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, oleh karena itu memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan secara khusus”;

Bahwa putusan yang tersebut menurut hemat Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah dalam penerapan hukum karena kurang cukup dalam memberikan pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) yang hanya mengambil alih Putusan Pengadilan Tata Usah Negara Jakarta No.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

74/G/2015/PTUN.JKT tanpa memberikan alasan-alasan hukum yang diwajibkan, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1975 Tanggal 13 Juli 1976 *jis* No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, putusan yang demikian harus dibatalkan;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT.TUN) Jakarta yang hanya mengambil alih putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta, yang artinya juga PT.TUN Jakarta menggunakan atau memakai pertimbangan hukum PTUN Jakarta, pertimbangan mana telah dengan tidak seksama dan keliru mengartikan posita dan petitum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan menyimpulkan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seolah sedang mempersoalkan kepemilikan dan persoalan yang belum tuntas antara Termohon Kasasi II/ Terbanding/Tergugat II Intervensi dengan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat (vide halaman 69 Putusan No. 74/G/2015/PTUN.JKT);
3. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru dalam penerapan hukum yang mana salah dalam menerapkan hukum pembuktian karena tidak melihat dengan jeli bahwa *objectum litis* serta *fundamentum petendi* yang terkandung dalam surat gugatan perkara ini adalah tentang masalah proses dan prosedur penerbitan sertifikat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan pelanggaran atas Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);
4. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menggugat atau memperkarakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat mengenai keabsahan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 721/Gunung Sahari Selatan atas nama Lucas Mulia Suryadi kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1882/Gunung Sahari Selatan atas nama Termohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat II Intervensi di atas tanah dikuasai Negara yang mana Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang secara turun temurun menguasai bangunan di atasnya sejak 1981 secara terang dan nyata dan dengan iktikad baik juga berdasarkan akta-akta peralihan yang sah (Bukti P-1 s.d. P-11);
5. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak sedang memperkarakan atau menggugat Termohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat II Intervensi, masuknya Termohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat II Intervensi ke dalam perkara ini adalah karena yang bersangkutanlah yang

Halaman 14 dari 22 halaman. Putusan Nomor 258 K/TUN/2016



mengajukan diri untuk masuk dalam Pihak sebagai Tergugat II Intervensi. Dengan demikian, cukup jelas bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sedang memperkarakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang *objectum litis*-nya adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara dan bukan memperkarakan status kepemilikan atau kerugian kepada Termohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat II Intervensi;

6. Bahwa proses terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 721/Gunung Sahari Selatan yang terbit tahun 1991 atas nama Lucas Mulia Suryadi tanpa diadakannya pemeriksaan dan atau pengukuran oleh instansi yang berwenang atas lokasi *a quo*, adalah bertentangan dengan Pasal 3 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah:

“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya”;

*juncto* Pasal 24 ayat (1) Permendagri No. 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;

“Ketentuan-ketentuan tersebut dalam Bab I Pasal 1, Bab II Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 11 berlaku *mutatis mutandis* terhadap penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961”;

7. Bahwa kemudian atas lokasi sengketa, yang mana adalah tanah yang dikuasai Negara, diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 721 atas nama Lucas Mulia Suryadi dan kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1882/Gunung Sahari Selatan kepada Termohon Kasasi II/Terbanding/ Tergugat II Intervensi, pihak-pihak mana yang tidak menguasai fisik/menduduki secara iktikad baik lokasi *a quo* adalah bertentangan dengan Pasal 5 Keppres No. 32 Tahun 1979:

“tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diprioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah”;

*juncto* Permendagri No. 3 Tahun 1979, Pasal 12 ayat (1) huruf b;

“tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai asal konversi Hak Barat dimaksud dalam Pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika:... b: tanah yang bersagkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya”;



8. Bahwa seharusnya hak prioritas, hak mana yang tersirat dalam peraturan-peraturan tersebut di atas, ada pada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yaitu pihak yang sejak 1981 secara turun temurun menguasai bangunan di atasnya, digunakan sendiri secara terang dan nyata serta dengan iktikad baik juga berdasarkan akta-akta peralihan yang sah dan tak terbantahkan, sehingga jika terbit sertifikat kepada pihak selain kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat maka jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tersebut di atas;

9. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta juga telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tidak mempertimbangkan bukti P-12 yaitu "Keputusan Kepala BPN No. 698/HGB/BPN/90 tanggal 18 September 1990" yang mana Keputusan Kepala BPN *a quo* dijadikan dasar penerbitan Sertifikat 721/Gunung Sahari Selatan atas nama Lucas Mulia Suryadi sudah tidak lagi memiliki kekuatan hukum karena telah gugur dengan sendirinya berdasarkan Diktum Ketiga dan Diktum Keempat Keputusan Kepala BPN itu sendiri, yang menyatakan:

- Diktum ke-3: "Apabila tanah tersebut akan dipergunakan sendiri oleh Penerima Hak, harus diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah dengan penghuni (penyewa) yang diketahui oleh Lurah dan disaksikan Camat setempat";
- Diktum ke-4: "Keputusan ini dengan sendirinya batal apabila Pemohon Hak tidak memenuhi salah satu syarat atau ketentuan dimaksud dalam Diktum Pertama hingga Diktum Ketiga";
- Bahwa ketentuan Pasal 10 angka 1 Permendagri No. 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah:

"Setelah menerima surat keputusan Gubernur Kepala Daerah dan atau Menteri Dalam Negeri tentang pemberian hak tersebut pada Pasal 7 dan 9, maka Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan memberitahukan hal itu kepada Pemohon, agar segera memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan tersebut";

Bahwa jelas ketentuan tersebut mewajibkan pejabat direktorat agraria untuk memberitahukan kepada Pemohon (*ic.* Penerima keputusan kepala BPN *a quo*) agar memenuhi kewajiban yang ditentukan. Akan tetapi apakah pejabat dimaksud telah menjalankan kewajibannya untuk memberitahukannya kepada Pemohon? Karena faktanya kewajiban-kewajiban yang dimaksudkan dalam Diktum Ketiga tidak pernah dipenuhi



penerima Surat Keputusan Kepala BPN No. 698/HGB/BPN/90 Tanggal 18 September 1990 tersebut maka dengan demikian secara otomatis berlakulah Diktum Keempat Surat Keputusan tersebut;

Oleh karena itu, penerbitan Sertifikat tersebut jelas dan nyata-nyata telah melanggar ketentuan tersebut di atas karena tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan surat keputusan itu sendiri. Dengan demikian, seharusnya sertifikat tersebut tidak dapat diterbitkan jika yang menjadi dasar penerbitannya adalah Keputusan Kepala BPN No. 698/HGB/BPN/90 Tanggal 18 September 1990 yang telah batal dan sudah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

10. Jadi substansi perkara ini bukan pada “mempersoalkan kepemilikan dan persoalan yang belum tuntas antara Termohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat II Intervensi dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat” seperti yang diartikan dan dipertimbangkan *Judex Facti* (vide halaman 69 Putusan No. 74/G/2015/PTUN.JKT), akan tetapi, substansi perkara ini (*objectum litis*) terletak pada prosedur penerbitan sertifikat yang mana Surat Keputusan Kepala BPN No. 698/HGB/BPN/90 Tanggal 18 September 1990 yang telah batal dengan sendirinya tersebut tetapi masih menjadi dasar penerbitan sebuah sertifikat;

11. Bahwa penerbitan sertifikat juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu:

- Asas Kepastian Hukum, karena seharusnya Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 721/Gunung Sahari Selatan dan kemudian berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1882/Gunung Sahari Selatan;
- Asas Profesionalitas, karena Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat telah menerbitkan Sertifikat *a quo* yang bertentangan dengan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Asas Kecermatan, karena Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat telah menerbitkan sertifikat telah tidak cermat meneliti semua fakta yang relevan;

12. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tidak meneliti Memori Banding serta Memori Banding Tambahan yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, yang mana dalam Memori Banding Tambahan tanggal 10 September 2015 halaman 3/7 Pemohon Kasasi/Pembanding/



Penggugat telah menerangkan perihal “adanya perubahan/penambahan dalam salinan putusan setelah terlebih dahulu pembanding/penggugat menerima salinan resmi putusan”, serta dilampirkan pula putusan dimaksud yaitu Putusan No. 74/G/2015/PTUN.JKT yang diterima Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tanggal 25 Agustus 2015 (putusan mana sesuai dengan yang dibacakan dalam persidangan tanggal 13 Agustus 2015);

13. Bahwa bahwa sehubungan dengan nomor 12 di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah merubah atau menambah isi putusannya sendiri, putusan mana, yang sebelum diubah atau ditambah tersebut, telah dibacakan dalam persidangan dan telah diterima salinan resminya oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, bahwa Putusan diterima Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tertanggal 25 Agustus 2015, yang dalam halaman 70 alinea kedua berbunyi:

“Menimbang, bahwa karena eksepsi mengenai masih ada sengketa kepemilikan Hak Keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi yang berkaitan dengan Kompetensi Absolut Pengadilan telah dinyatakan diterima, maka eksepsi selebihnya dan pokok sengketanya tidak perlu lagi dipertimbangkan”;

Akan tetapi, kemudian putusan tersebut dirubah (dan hanya melalui pemberitahuan lisan atau pemberitahuan tidak resmi oleh Panitera Pengganti perkara *a quo*) yang bunyi putusan itu berubah atau ditambah kalimatnya menjadi:

“Menimbang, bahwa karena eksepsi mengenai masih ada sengketa kepemilikan Hak Keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi yang berkaitan dengan Kompetensi Absolut Pengadilan telah dinyatakan diterima, maka eksepsi selebihnya dan pokok sengketanya serta permohonan penundaan tidak perlu lagi dipertimbangkan”;

14. Bahwa yang menjadi pertanyaan, apakah putusan yang telah dibacakan di dalam persidangan, bahkan salinan resmi putusan tersebut telah diterima oleh pihak yang berperkara bisa begitu saja diubah/ditambah isi putusan tersebut? Bahwa, menurut hemat Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tugas dan wewenang Majelis Hakim dalam suatu tingkatan peradilan telah selesai pada saat putusan perkara yang telah disidangkan dibacakan kemudian ketua Majelis Hakim yang bersangkutan telah mengetok palu tanda persidangan ditutup;





15. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah melanggar Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) serta peraturan perundang-undangan yaitu:

- SEMA No. 5 Tahun 1959 dan SEMA No. 1 Tahun 1962; yang mana Mahkamah Agung menginstruksikan kepada para hakim agar pada waktu putusan pengadilan tersebut diucapkan konsepnya harus sudah disiapkan. Bahwa karena seharusnya apa yang diucapkan hakim pada sidang pengadilan harus benar-benar sama dengan apa yang tertulis, dan apa yang tertulis harus benar-benar sama dengan yang diucapkan dalam sidang pengadilan;
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman; Pasal 13, ayat (2), yang berbunyi:

“Putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum”;

dan ayat (3):

“Tidak dipenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan putusan batal demi hukum”;

Bahwa oleh karenanya, perubahan/penambahan dalam putusan dimaksud haruslah dinyatakan tidak sah, dengan demikian putusan yang berlaku haruslah putusan yang sesuai yang dibacakan di dalam persidangan dan yang diterima oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tanggal 25 Agustus 2015. Sedangkan, putusan yang diterima tanggal 25 Agustus 2015 tersebut sudah jelas dapat dikategorikan putusan yang *onvoldoende gemotiveerd* dikarenakan tidak memasukkan pertimbangan tentang Permohonan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang berupa “Permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara Sehubungan Dengan Adanya Gugatan Nomor 74/G/2015/PTUN.JKT.” permohonan mana diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat di dalam persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, oleh karena itu seharusnya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ditolak, akan tetapi justru diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri untuk menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut; Dengan demikian Putusan *Judex Facti* tersebut jelas telah melanggar atau bertentangan dengan hukum yang berlaku serta dapat dikategorikan sebagai putusan yang “lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan



batalnya putusan yang bersangkutan” sehingga putusan tersebut haruslah dibatalkan;

16. Bahwa sangat jelas Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta juga telah salah menerapkan hukum yaitu hukum pembuktian karena tidak meneliti dengan cermat Memori Banding dan Memori Banding Tambahan yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, hal mana dalam pertimbangan hukumnya halaman 9 alinea kedua, yang bunyinya:

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta setelah mencermati alasan-alasan Memori Banding yang diajukan Penggugat/Pembanding, ternyata tidak memuat hal-hal baru, yang dapat dijadikan pertimbangan untuk merubah alasan membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, oleh karena itui memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan secara khusus”;

Yang menjadi pertanyaan, apakah fakta tentang adanya perubahan putusan yang secara nyata melanggar peraturan perundang-undangan sebagaimana dijabarkan di atas, bukan merupakan hal baru yang tidak perlu dipertimbangkan secara khusus? sebagaimana yang dipertimbangkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta;

17. Yang terakhir adalah, bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang mengambil alih sebuah putusan yang seharusnya batal dapat dikategorikan putusan yang tidak sesuai (*gebrekkig, inadequate*) karena berada dibawah standar sehingga putusan itu tidak memuaskan (*onbevredigend, unsatisfactory*) karena terlampau singkat dan tidak mempertimbangkan fakta-fakta persidangan secara menyeluruh dan komprehensif kemudian menjadi kurang cermat memutuskan perkara *a quo* sebagai sengketa kepemilikan dan kerugian dan bukan sengketa Tata Usaha Negara dikategorikan sebagai *onvoldoende gemotiveerd* (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3388 K/Pdt/1985 mengatakan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi tidak seksama mempertimbangkan semua fakta dan bukti yang ditemukan di dalam persidangan. Begitu juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 317K/Pdt/1987 yang menyatakan bahwa Putusan *Judex Facti* adalah *onvoldoende gemotiveerd* yang bertitik singgung dengan kesalahan penerapan hukum pembuktian);

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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



Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan:

Bahwa objek sengketa belum dapat diuji keabsahannya sebelum masalah hak dan peralihannya diuji keabsahannya melalui jalur ranah hukum perdata;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PADMA BHERUMAL ASWANI tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan 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 bersangkutan;

**MENGADILI,**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PADMA BHERUMAL ASWANI** tersebut;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 11 Agustus 2016 oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum. dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

### Biaya – biaya:

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| 1. Meterai.....       | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi.....       | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi ..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah .....          | Rp500.000,00 |