



PUTUSAN
Nomor 366 K/TUN/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

YUNI CHANDRA NURJANA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kp. Paragajen RT 04 RW 02, Desa Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa A. Fadhly, S.H., kewarganegaraan Indonesia, Advokat, beralamat di Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 17 Juni 2023;

Pemohon Kasasi;

Lawan

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, tempat kedudukan di Jalan Pangeran Kornel Nomor 264, Kabupaten Sumedang 45311;

II. PT PRIWISTA RAYA, beralamat di Jalan Ir. Juanda Nomor 366, Kota Bandung, yang diwakili oleh Dadan Setiadi Megantara, kewarganegaraan Indonesia, jabatan Direktur PT Priwista Raya;

Termohon Kasasi I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00003/Desa Cilayung, tanggal

Halaman 1 dari 7 halaman. Putusan Nomor 366 K/TUN/2024



penerbitan 21-01-2016, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m² (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tercatat atas nama PT Priwista Raya;

2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 10-02-2016, Surat Ukur tanggal 09-01-2016, Nomor 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m² (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama PT Priwista Raya;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:

1) Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 21-01-2016, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m² (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tercatat atas nama PT Priwista Raya;

2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 10-02-2016, Surat Ukur tanggal 09-01-2016, Nomor 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m² (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama PT Priwista Raya;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut;

Eksepsi Tergugat:

- Eksepsi *Obscuur Libel*;
- Eksepsi *Legal Standing*;
- Eksepsi Kompetensi Absolut;
- Eksepsi *Error in Objecto*;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

- Eksepsi tentang Surat Kuasa Penggugat;
- Eksepsi tentang Penggugat tidak berkualitas (*Onbevoegd*);
- Eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut (*Exceptie van Onbevoegheid*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Eksepsi tentang tenggang waktu gugatan (*Verjaard*);
- Eksepsi tentang Gugatan *Error In Objecto*;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Putusan Nomor 65/G/2023/PTUN.BDG, tanggal 9 November 2023, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 383/B/2023/PT.TUN.JKT, tanggal 27 Februari 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Februari 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Maret 2024, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 25 Maret 2024;

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 dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 25 Maret 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi (Yuni Chandra Nurjana) tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 27 Februari 2024 Nomor 383/B/2023/PT.TUN.JKT dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 9 November 2023 Nomor 65/G/2023/PTUN.BDG;

Dengan mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;

Halaman 3 dari 7 halaman. Putusan Nomor 366 K/TUN/2024



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 21-01-2016, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m² (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tercatat atas nama PT Priwista Raya;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 10-02-2016, Surat Ukur tanggal 09-01-2016, Nomor 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m² (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama PT Priwista Raya;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 21-01-2016, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, Nomor 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m² (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tercatat atas nama PT Priwista Raya;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00003/Desa Cilayung, tanggal penerbitan 10-02-2016, Surat Ukur tanggal 09-01-2016, Nomor 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m² (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tercatat atas nama PT Priwista Raya;
4. Menghukum Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat dan Termohon Kasasi II semula Terbanding II/Tergugat II Intervensi, secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 17 April 2024 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi;

Halaman 4 dari 7 halaman. Putusan Nomor 366 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah penerbitan sertifikat hak guna bangunan atas nama Termohon Kasasi II (Tergugat II Intervensi);
- Bahwa dasar yang dijadikan pijakan kepemilikan maupun dasar kepentingan Pemohon Kasasi (Penggugat) adalah Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 29 April 1960 Nomor Sk.616/Ka., dimana pemberian hak yang dimaksud adalah pemberian hak yang bersyarat artinya pemberian hak dapat diberikan apabila syarat-syarat yang tercantum dalam surat keputusan tersebut terpenuhi;
- Bahwa tidak ditemukan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa syarat-syarat yang tercantum dalam surat keputusan *a quo* sudah dilaksanakan atau dipenuhi oleh Pemohon Kasasi (Penggugat) sehingga berlaku ketentuan yang tercantum dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, serta ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang menyebutkan: *"Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara"*, sehingga Majelis Hakim sampai pada kesimpulan bahwa antara Pemohon Kasasi (Penggugat) dan surat keputusan sebagaimana bukti P-11 dan Bukti P-12 sudah tidak ada hubungan hukum lagi karena tanah yang dimaksud pada surat keputusan *a quo* telah kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara;
- Bahwa oleh karena itu jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Atas

Halaman 5 dari 7 halaman. Putusan Nomor 366 K/TUN/2024

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)



Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan penjelasannya serta doktrin terkait "*kepentingan*" di atas, maka Pemohon Kasasi (Penggugat) tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang di atasnya terbit objek-objek sengketa sehingga tidak ada nilai yang harus dilindungi oleh hukum terkait penerbitan objek-objek sengketa. Dengan demikian, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, 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 tersebut di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* 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, *juncto* Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **YUNI CHANDRA NURJANA**;

Halaman 6 dari 7 halaman. Putusan Nomor 366 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 September 2024, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. Cerah Bangun, S.H., M.H., dan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Febby Fajrurrahman, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:
ttd.

Dr. Cerah Bangun, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd.

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

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd.

Febby Fajrurrahman, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 480.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.
NIP. 196105141986121001

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 366 K/TUN/2024