



**PUTUSAN**  
**Nomor 672 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:

- BAGUS ARI WIBOWO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Jembawa VI 3E-30, RT.004 RW.019, Desa Mangliawan, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, Jawa Timur, pekerjaan Wiraswasta;
- WINANGKU PRIHATININGSIH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Jembawa VI 3E-30, RT.004 RW.019, Desa Mangliawan, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, Jawa Timur, pekerjaan Wiraswasta;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa HM. Saipudin, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Jokusa & Associates, beralamat di Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2023, domisili elektronik jnurwanto98@gmail.com;

**Para Pemohon Kasasi;**

**Lawan**

- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, tempat kedudukan di Jalan Kembangan Utama, Komplek Perumahan Permata Buana, Jakarta Barat;  
Dalam hal ini diwakili oleh Pandu Adi Purnomo, S.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 727/ST-31.73.MP.02.02/IV/2024, tanggal 30 April 2024, e-mail pmpp.bpnjakbar@gmail.com;

Halaman 1 dari 7 halaman. Putusan Nomor 672 K/TUN/2024



**II. PT UNOTA PERSADAJAYA**, tempat kedudukan di Plaza Summarecon, Jalan Perintis Kemerdekaan Kaveling 42, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, yang diwakili oleh Albert Luhur, jabatan Direktur; Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Herman Zakaria, S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Reinier, Albert & Rekan, beralamat di Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2023, e-mail rar.lawoffice@gmail.com;

**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, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Palmerah yang diterbitkan tanggal 8 Januari 1992, Gambar Situasi tanggal 2 Januari 1992, Nomor 1/1991 seluas 10.805 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu delapan ratus lima meter persegi), tercatat atas nama PT Unota Persada Jaya;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Palmerah yang diterbitkan tanggal 8 Januari 1992, Gambar Situasi tanggal 2 Januari 1992, Nomor 1/1991 seluas 10.805 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu delapan ratus lima meter persegi), tercatat atas nama PT Unota Persada Jaya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Eksepsi Tergugat:

1. Kompetensi Absolut;
2. Para Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan;
3. Gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*);
4. Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu;
5. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
6. Gugatan Para Penggugat salah objek (*error in objecto*);

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan mengajukan gugatannya dalam perkara ini;
2. Gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*);
3. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Para Penggugat ini;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 84/G/2023/PTUN.JKT, tanggal 26 September 2023, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 31/B/2024/PT.TUN.JKT, tanggal 4 Maret 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 6 Maret 2024, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Maret 2024, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 1 April 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;

Halaman 3 dari 7 halaman. Putusan Nomor 672 K/TUN/2024



Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 1 April 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 31/B/2024/PT.TUN.JKT, yang diputus pada tanggal 4 Maret 2024 *juncto* Putusan Perkara Nomor 84/G/2023/PTUN.JKT, yang diputus pada tanggal 26 September 2023;

Mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Palmerah yang diterbitkan tanggal 8 Januari 1992, Gambar Situasi tanggal 2 Januari 1992, Nomor 1/1991 seluas 10.805 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu delapan ratus lima meter persegi), tercatat atas nama PT Unota Persada Jaya;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Palmerah yang diterbitkan tanggal 8 Januari 1992, Gambar Situasi tanggal 2 Januari 1992, Nomor 1/1991 seluas 10.805 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu delapan ratus lima meter persegi), tercatat atas nama PT Unota Persada Jaya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi masing-masing pada tanggal 30 April 2024 dan 2 Mei 2024 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

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

- Bahwa tidak ditemukan bukti surat yang menunjukkan bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 7, Hak Guna Bangunan Nomor 12 dan Hak Guna Bangunan Nomor 115 maupun Akta-Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dan Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak sebagai dasar peralihan hak dari objek sengketa dibatalkan oleh pejabat yang berwenang ataupun oleh Putusan Pengadilan yang berwenang yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi belum cukup untuk menunjukkan adanya hubungan hukum berupa hak Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi atas bidang tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa *a quo*;
- Bahwa belum ada bukti yang cukup mengenai adanya hubungan hukum antara Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi dengan bidang tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa *a quo* maka Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan adanya kepentingan yang dirugikan sebagai akibat diterbitkannya objek sengketa *a quo* sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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

Halaman 5 dari 7 halaman. Putusan Nomor 672 K/TUN/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dalam 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. BAGUS ARI WIBOWO, 2. WINANGKU PRIHATININGSIH;**
2. Menghukum Para 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 Senin, tanggal 13 Januari 2025, oleh Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah 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

Halaman 6 dari 7 halaman. Putusan Nomor 672 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Michael Renaldy Zein, S.H., M.H.,  
Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

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

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Michael Renaldy Zein, 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  
atas nama Panitera,  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.  
NIP 19610514 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 672 K/TUN/2024