



PUTUSAN
Nomor 473 K/TUN/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **ONAN BIN TOMPEL**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Kandang Gereng, RT 001 RW 006, Desa Jayamukti, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, pekerjaan Wiraswasta;
2. **ILEM BT NASIM**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Cimahi, RT 006 RW 003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
3. **ABDUL SALAM**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Cimahi, RT 006 RW 003, Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, pekerjaan Wiraswasta;
4. **LI'AH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kiara Bandung, RT 003 RW 002, Desa Kutamanah, Kecamatan Sukasari, Kabupaten Purwakarta, Jawa Barat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
5. **OMIH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Kaum Lebak, RT 004 RW 002, Desa Simpangan, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
6. **INDRO SEPTIAN WIJAYA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung Tegal Danas, RT 002 RW 003, Desa Hegarmukti, Kecamatan Cikarang

Halaman 1 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, pekerjaan
Karyawan swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Jonatal Simanjuntak, S.H.,
dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para
Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum
Jonatal Simanjuntak, S.H., dan rekan, beralamat di Kota
Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 199/SK.JS-
R/VIII/2022, tanggal 15 Agustus 2022;

Para Pemohon Kasasi;

Lawan

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
BEKASI**, tempat kedudukan di Jalan Daha Blok B4,
Komplek Lippo Cikarang, 17550;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa David Agam, S.H.,
M.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan
Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor
571/SKU-32.16.MP.02.01/IX/2022, tanggal 12
September 2022;

Termohon Kasasi I;

II. PT LIPPO CIKARANG TBK, beralamat di Easton
Commercial Centre, Jalan Gn. Padermanan, Kaveling
05, Lippo Cikarang, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa
Barat;

Dalam hal ini diwakili oleh Rudy Halim,
kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Direktur PT Lippo
Cikarang Tbk, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 43,
tanggal 20 Juli 1987, dibuat oleh Hendra Karyadi,
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta yang telah mendapat
keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor
C2.4701.HT.01.01-Th'88, tanggal 30 Mei 1988, yang

Halaman 2 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengalami beberapa kali perubahan terakhir dengan Akta Nomor 09, tanggal 29 Juni 2021, yang dibuat oleh Novita Puspitarini, S.H., Notaris di kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah mendapatkan keputusan dari Kementerian Hukum dan HAM RI Nomor AHU-AH.01.03-0431093, tanggal 26 Juli 2021;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Jaingin Tambunan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Advokat Jay Tambunan S.H., & Partner, beralamat di Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 064/SK/BOD/LPCK/VI/2023, tanggal 28 Juni 2023;

Termohon Kasasi 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:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06549/Desa Jayamukti, tanggal terbit 28 Desember 2021, dengan Surat Ukur Nomor 958/Jayamukti/2021, tanggal 20 Desember 2021, dengan luas 6860 meter persegi atas nama PT.Lippo Cikarang,Tbk;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06549/Desa Jayamukti, tanggal terbit 28 Desember 2021, dengan Surat Ukur Nomor 958/Jayamukti/2021, tanggal 20 Desember 2021, dengan luas 6860 meter persegi atas nama PT.Lippo Cikarang,Tbk;

Halaman 3 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mewajibkan Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan para Penggugat yaitu Nomor Berkas Permohonan 79559/2016, atas nama: Onan Bin Tompel, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat;

1. Gugatan kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);
2. Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat;
3. Gugatan daluwarsa;

Eksepsi Tergugat II Intervensi;

1. Gugatan melanggar kewenangan mengadili (kompetensi absolut) Pengadilan;
2. Para Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kepentingan untuk mengajukan gugatan (*onbevoeg*);
3. Daluwarsa dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dengan Putusan Nomor 89/G/2022/PTUN.BDG, tanggal 1 Maret 2023, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dengan Putusan Nomor 124/B/2023/PT.TUN.JKT, tanggal 13 Juni 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Juni 2023, kemudian terhadapnya oleh para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Juni 2023, permohonan tersebut diikuti dengan Memori

Halaman 4 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 4 Juli 2023;

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 4 Juli 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, para Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi;

1. Menerima permohonan memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 124/B/2023/PT.TUN.JKT, tanggal 13 Juni 2023;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 89/G/2022/PTUN. BDG, tanggal 1 Maret 2023;
4. Menyatakan Eksepsi Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat dan Eksepsi Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut ditolak ataupun tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan para Pemohon Kasasi/para Terbanding/ para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pemohon Kasasi/para Terbanding/ para Penggugat dapat diterima;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06549/Desa Jayamukti, tanggal terbit 28 Desember 2021, dengan Surat Ukur Nomor 958/Jayamukti/2021, tanggal 20 Desember 2021, dengan luas 6860 meter persegi atas nama PT.Lippo Cikarang,Tbk;

Halaman 5 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023

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)



4. Mewajibkan Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06549/Desa Jayamukti, tanggal terbit 28 Desember 2021, dengan Surat Ukur Nomor 958/Jayamukti/2021, tanggal 20 Desember 2021, dengan luas 6860 meter persegi atas nama PT.Lippo Cikarang,Tbk;
5. Mewajibkan Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan para Pemohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat yaitu Nomor Berkas Permohonan 79559/2016, atas nama: Onan Bin Tompel, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Menghukum Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat dengan Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II Intervensi, untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau, apabila Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia, Ketua Majelis Hakim Agung dan Hakim Agung anggota yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 25 Juli 2023, dan Termohon Kasasi II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 13 Juli 2023, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi;

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

- Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum;
- Bahwa Para Pemohon Kasasi (Para Penggugat) telah lebih dahulu melakukan permohonan pendaftaran tanah/konversi yang ditindaklanjuti oleh Termohon Kasasi I (Tergugat) dengan melakukan Pengumuman Data

Halaman 6 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023



Fisik dan Data Yuridis Nomor 24/peng32.16/II/2017 dan Data Fisik Bidang Tanah lampiran pengumuman Nomor 310.1-24-32.16-2017 atas nama Para Penggugat serta telah menerbitkan Gambar dan Surat Ukur Nomor 00386/2016 NIB.1005200526521 DI 207, dan atas pengumuman tersebut Maat Bin Ano dan Sarta Bin Ano (Ahli waris Alm. Ano Bin Kari) melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan keberatan dengan surat tertanggal 6 Januari 2017 dan surat tertanggal 13 Februari 2017;

- Bahwa terhadap adanya keberatan atas Pengumuman data fisik dan data yuridis atas bidang tanah yang dimohonkan Para Penggugat, seharusnya Tergugat menempuh semua prosedur dan mekanisme sebagaimana diamanatkan oleh ketentuan dalam Pasal 27 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - Bahwa sebelum adanya penyelesaian secara musyawarah mufakat atas sengketa yang terjadi antara Para Penggugat dengan Maat Bin Ano dan Sarta Bin Ano, Tergugat justru menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4813/Jayamukti, tanggal 19 April 2018 Surat Ukur Nomor 465/Jayamukti/2017, tanggal 20 Juni 2017, seluas 6.860 m² atas nama Maat Bin Ano dan Sarta Bin Ano dan menerbitkan sertipikat pengganti sertipikat yang hilang, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 4813/Jayamukti, tanggal 20 Desember 2021, Surat Ukur Nomor 958/Jayamukti/2021, tanggal 20 Desember 2021, seluas 6.860 m² atas nama Maat Bin Ano dan Sarta Bin Ano, yang selanjutnya beralih kepada PT Lippo Cikarang, Tbk (Termohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi) dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06549/Desa Jayamukti, tanggal terbit 28 Desember 2021, Surat Ukur Nomor 958/Jayamukti/2021, tanggal 20 Desember 2021, luas 6860 m² ;
 - Bahwa dengan demikian, seluruh tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4813/Jayamukti atas nama Maat Bin Ano dan Sarta Bin Ano maupun sertipikat penggantinya serta menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06549/Desa Jayamukti atas nama PT Lippo Cikarang, Tbk telah bertentangan dengan peraturan perundang-
- Halaman 7 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023



undangan yang berlaku karena mengabaikan prosedur dan mekanisme yang diatur dalam Pasal 27 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Nomor 124/B/2023/PT.TUN.JKT, tanggal 13 Juni 2023, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Nomor 89/G/2022/PTUN.BDG, tanggal 1 Maret 2023, 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 para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, dan sebagai pihak yang kalah Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

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:

Halaman 8 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi 1. **ONAN BIN TOMPEL**, 2. **ILEM BT NASIM**, 3. **ABDUL SALAM**, 4. **L'AH**, 5. **OMIH**, 6. **INDRO SEPTIAN WIJAYA**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 124/B/2023/PT.TUN.JKT, tanggal 13 Juni 2023, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Nomor 89/G/2022/PTUN.BDG, tanggal 20 Februari 2023;

MENGADILI SENDIRI:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06549/Desa Jayamukti, tanggal terbit 28 Desember 2021, dengan Surat Ukur Nomor 958/Jayamukti/2021, tanggal 20 Desember 2021, dengan luas 6860 meter persegi atas nama PT.Lippo Cikarang,Tbk;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06549/Desa Jayamukti, tanggal terbit 28 Desember 2021, dengan Surat Ukur Nomor 958/Jayamukti/2021, tanggal 20 Desember 2021, dengan luas 6860 meter persegi atas nama PT.Lippo Cikarang,Tbk;
4. Mewajibkan Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan para Penggugat yaitu Nomor Berkas Permohonan 79559/2016, atas nama: Onan Bin Tompel, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menghukum Termohon Kasasi I dan II membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 24 November 2023, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai

Halaman 9 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023

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

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 Retno Nawangsih, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

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

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

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Retno Nawangsih, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp 480.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

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

Halaman 10 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023



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

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

Halaman 11 dari 11 halaman. Putusan Nomor 473 K/TUN/2023