



**PUTUSAN**

**Nomor 553 K/TUN/2017**

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

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

**I. PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA**

**JAKARTA**, dalam hal ini diwakili oleh GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, tempat kedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan, Nomor 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1. Nur Fadjar, S.H., M.Si.;
2. Irwan Isdaryanto, S.H.;
3. Haratua D.P. Purba, S.H.;
4. Johan Horas Irwanto, S.H.;
5. Adityo Nugroho, S.H.;
6. Canang Datu Hariyoso, S.H.;
7. Dody Rizmansyah, S.H.;
8. Mindo Simamora, S.H.;
9. Mohammad Tariq Islamie, S.H.;
10. Yourdha Triyudanto, S.H.;
11. Handry Hidayat, S.H.;
12. R. Dedy Rustam S., S.H.;
13. Nadia Zunairoh, S.H.;

Semuanya Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daearah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor pada Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan, Nomor 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3036/-1.876, tanggal 29 Agustus 2016;

**II. 1. DEWI SUSILAWATI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Rawa Bengkel, RT.005/RW.007, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

**2. DONI IRIANI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Rawa Bengkel, RT.005/RW.007, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat,



pekerjaan Karyawan Swasta;

3. **SAIFUL**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Rawa Bengkel, RT.005/RW.007, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya ketiganya memberikan kuasa kepada:

1. Malkan Bouw, S.H.;
2. Mangiring Sirait, S.H.;
3. Kalvinus Bouw, S.H.;

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Office "Malkan Frans Bouw & Associates"*, berkantor di Komplek Kalideres Permai Blok C9, Nomor 1B, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2016;

Pemohon Kasasi I-Para Pemohon Kasasi II dahulu Pemanding/Tergugat II Intervensi-Para Penggugat;

**melawan:**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINSTRASI JAKARTA BARAT**, tempat kedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat;

Selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1. Kanti Wilujeng, S.H., M..Si., Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara;
2. Budi Harsono, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. M. Ghazali, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
4. Endang Poniman, S.H., Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;
5. Rizka Zamzami, Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;
6. Mohammad Idris Salim, Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, berkantor pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6030/14-31.73/IX/2016, tanggal 16 September 2016;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

## OBJEK SENGKETA:

Bahwa yang menjadi objek Sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat atas diterbitkannya:

- |                            |   |                                 |
|----------------------------|---|---------------------------------|
| Sertipikat Hak Pakai Nomor | : | 00208/Cengkareng Barat;         |
| Terbit tanggal             | : | 13 Juli 2016;                   |
| Luas tanah                 | : | 9.359 m <sup>2</sup> ;          |
| Surat Ukur Nomor           | : | 01032/2015;                     |
| Tanggal                    | : | 17 Desember 2015;               |
| Atas nama                  | : | Pemda DKI Jakarta;              |
| Asal/Konversi dari         | : | SHM No. 13293/Cengkareng Barat; |
| Sertipikat Hak Pakai Nomor | : | 00209/Cengkareng Barat;         |
| Terbit tanggal             | : | 13 Juli 2016;                   |
| Luas tanah                 | : | 3.051 m <sup>2</sup> ;          |
| Surat Ukur Nomor           | : | 01033/2015;                     |
| Tanggal                    | : | 17 Desember 2015;               |
| Atas nama                  | : | Pemda DKI Jakarta;              |
| Asal/Konversi dari         | : | SHM No. 13430/Cengkareng Barat; |
| Sertipikat Hak Pakai Nomor | : | 00210/Cengkareng Barat;         |
| Terbit tanggal             | : | 13 Juli 2016;                   |
| Luas tanah                 | : | 34.503 m <sup>2</sup> ;         |
| Surat Ukur Nomor           | : | 01031/2015;                     |
| Tanggal                    | : | 17 Desember 2015;               |
| Atas nama                  | : | Pemda DKI Jakarta;              |
| Asal/Konversi dari         | : | SHM No. 13069/Cengkareng Barat; |
- Dimana ketiga Sertipikat Hak Pakai tersebut di atas merupakan Konversi dari Sertipikat Hak Milik (SHM):
- |                |   |                         |
|----------------|---|-------------------------|
| Nomor          | : | 13293/Cengkareng Barat; |
| Terbit tanggal | : | 26 Agustus 2015;        |
| Luas tanah     | : | 9.359 m <sup>2</sup> ;  |

Halaman 3 dari 36 halaman. Putusan Nomor 553 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor : 00471/2014;  
Tanggal : 18 Pebruari 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir.S anty  
Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya Soekarno,  
Lucky Ramadhanty, Danu Zainudin;  
Nomor : 13430/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 28 Agustus 2015;  
Luas tanah : 3.051 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 00501/2014;  
Tanggal : 19 November 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy  
Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya Soekarno,  
Lucky Ramadhanty, Danu Zainudin;  
Nomor : 13069/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 18 Pebruari 2014;  
Luas tanah : 34.503 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 00310/2014;  
Tanggal : 24 Juni 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy Junitha  
Soekarno, Ir. Rizky Primajaya  
Soekarno, Lucky Ramadhanty, Danu  
Zainudin;

Selanjutnya keenam sertipikat tersebut akan disebut "Objek Sengketa";

## DASAR HUKUM GUGATAN:

Adapun yang menjadi dasar hukum gugatan ini adalah:

- A. Bahwa Tergugat dalam sengketa ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat disebabkan karena objek sengketa ini berada pada wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat;
- B. Bahwa nyata-nyata Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat yang telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan;
- c. Bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1 butir 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, hal ini didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

Halaman 4 dari 36 halaman. Putusan Nomor 553 K/TUN/2017



1. Bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat sudah dapat dikualifikasikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

2. Bahwa keenam objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat itu merupakan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yaitu bersifat:

Konkret : karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan;

Individual : karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum;

Final : karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah definitif dan menimbulkan sebab dan akibat hukum;

#### TENGGANG WAKTU:

Bahwa Surat Keputusan tentang penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.00208/Cengkareng Barat, No. 00209/Cengkareng Barat dan No. 00210/Cengkareng Barat, yang menjadi objek sengketa diketahui Penggugat pada saat Pemeriksaan Persiapan perkara ini tanggal 2 Agustus 2016;

Sedangkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 13293/Cengkareng Barat, No.13069/Cengkareng Barat dan No.13430/Cengkareng Barat diketahui Penggugat melalui pemberitaan media cetak TEMPO.Co terbitan Kamis 21 Juli 2016 dan TEMPO.Co terbitan Rabu, 29 Juni 2016, serta Info Breakingnews.com terbitan Selasa 19 Juli 2016;

Bahwa dengan demikian pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;



## TENTANG DUDUK PERKARA:

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan atau alasan diajukannya gugatan ini adalah hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah istri dan anak-anak sekaligus sebagai ahli waris dari alm. Nur Salam yang telah meninggal dunia tanggal 27 Maret 2015, ditempat kediaman terakhirnya Jalan Rawa Bengkel RT.005/007, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
2. Bahwa semasa hidupnya alm. Nur Salam pada tanggal 28 Januari 2011 telah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibawah Register perkara Nomor 223/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR. yang secara kronologis dapat dijelaskan sebagai berikut:
  - Bahwa gugatan perdata Register Nomor 223/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR. diajukan tertanggal 28 Januari 2011 terhadap: PT Sabar Ganda selaku Tergugat I, dan PEMDA DKI Jakarta Cq. Suku Dinas Pertanian selaku Tergugat II;
  - Bahwa gugatan perdata tersebut terkait dengan objek sengketa sebidang tanah yang terletak di Jalan Lingkar Luar Ring Road Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Jalan Perumahan Palem Lestari;
    - Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Ring Road Cengkareng;
    - Sebelah Selatan : Tanah Perkampungan warga/Jalan Rawa Bengkel;
    - Sebelah Barat : Sekolah Dasar;
  - Bahwa bidang tanah objek sengketa perdata tersebut di atas menurut Nur Salam selaku Penggugat adalah tanah miliknya sebagai warisan dari orang tuanya yang bernama Aisah Bt. Diloen dan dari kakeknya bernama Diloen Bin Sairan;
  - Bahwa adapun bukti kepemilikan Penggugat dalam sengketa perdata tersebut adalah berupa:
    - Girik Milik Adat C.Nomor 655 persil 83a S.II luas dalam girik 10.580 m<sup>2</sup> dan persil 83b S.III luas 6.550 m<sup>2</sup> atas nama Dilun Bin Sairan;
    - Girik Milik Adat C.Nomor 118 persil 84 S.IV luas dalam girik 50.250 m<sup>2</sup> atas nama Aisah Bt. Dilun;
    - Total luas tanah dalam kedua girik adat tersebut adalah: 10.580 m<sup>2</sup> + 6.550 m<sup>2</sup> + 50.250 m<sup>2</sup> = 67.380 m<sup>2</sup>, luas secara pisik lebih kurang 99.330 m<sup>2</sup>;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sengketa perdata tersebut bermula dan atau timbul karena PT Sabar Ganda/Tergugat I melakukan pengurukan di atas tanah sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Nur Salam selaku pemilik tanah, serta Pemda DKI Jakarta Cq. Suku Dinas Pertanian/Tergugat II ikut pula menguasai sebagian tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa perkara perdata Nomor 223/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR. tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 April 2012 yang amarnya menolak gugatan Nur Salam, dan atas putusan tersebut Nur Salam selaku Penggugat kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;
- Bahwa kemudian pada tanggal 13 April 2015 Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan Putusan Nomor 45/PDT/2015/PD.DKI. yang pada pokoknya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 223/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR. yang dimohonkan Banding;
- Bahwa pada tanggal 27 Maret 2015 Nur Salam selaku Penggugat meninggal dunia sebelum Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jakarta diputuskan dan diberitahukan kepada Nur Salam selaku Penggugat, maka Permohonan Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dilanjutkan oleh istri dan anak-anaknya yang sekarang selaku Para Penggugat dalam perkara Sengketa Tata Usaha Negara *a quo*;
- Bahwa saat ini perkara perdata terkait dengan bidang tanah tersebut di atas sedang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat Kasasi Mahkamah Agung R.I., sehingga terbukti dan merupakan fakta hukum bahwa tanah dimana Surat Keputusan Tata Usaha Negara diterbitkan Tergugat benar-benar masih dalam status sengketa/perkara perdata ditingkat Kasasi Mahkamah Agung R.I., yang berarti pula belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terkait kepemilikan tanah objek sengketa perdata tersebut;
- Bahwa sekitar bulan Mei 2014 Nur Salam selaku Penggugat dalam perkara perdata mendengar kabar/berita bahwa Tergugat sedang memproses penerbitan sertipikat hak milik di atas bidang tanah yang sedang disengketakan secara perdata atas permohonan pihak lain;
- Bahwa atas dasar berita tersebut maka pada tanggal 4 Juni 2014 Penggugat mengirim surat resmi kepada Tergugat yang isinya "Mensomasi Dan Memohon Pemblokiran" dengan maksud agar di atas tanah objek sengketa perdata tersebut jangan sampai diterbitkan surat

Halaman 7 dari 36 halaman. Putusan Nomor 553 K/TUN/2017

#### 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)



atau hak apapun dengan alasan bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat:

- Bahwa dengan adanya surat Somasi dan Pemblokiran dari Penggugat tersebut maka menurut hemat Penggugat tidak mungkin lagi Tergugat akan menerbitkan surat atau hak apapun di atas bidang tanah tersebut karena menurut Penggugat tanah dalam status sengketa berada dalam status *quo* dan dengan sendirinya terjadi pemblokiran secara permanen sampai adanya putusan yang *inkracht*;
- Bahwa sekitar bulan Juni 2015 Penggugat dalam perkara perdata tersebut bertemu dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat *i.c.* Bapak Sukmanto diruang kerjanya, pada pertemuan tersebut Penggugat perdatasecara lisan menyampaikan bahwa menurut informasi yang didengar Penggugat perdata dari berbagai pihak bahwa Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat sedang memproses penerbitan sertipikat di atas tanah yang terletak di Jalan Lingkar Luar Ring Road Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
- Bahwa kalau kabar/informasi itu benar adanya perlu Penggugat perdata sampaikan bahwa tanah tersebut berada dalam status sengketa kepemilikan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Register Nomor: 223/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR. yang diajukan oleh Nur Salam sebagai Penggugat dan perkaranya masih dalam tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Jakarta, karenanya pula Penggugat perdata memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat agar selama perkara berlangsung jangan sampai menerbitkan surat atau hak apapun di atas tanah tersebut sampai adanya putusan perdata yang berkekuatan hukum tetap terkait kepemilikannya;
- Bahwa atas penyampaian Penggugat perdata tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat *i.c.* Sumanto menjawab dengan mengatakan bahwa:
  - = di atas tanah yang masih disengketakan Penggugat perdata tidak mungkin diterbitkan surat atau hak apapun atas permohonan siapapun sepanjang belum ada putusan Pengadilan perdata yang berkekuatan hukum tetap;
  - = di atas tanah objek sengketa perdata tersebut tidak/belum ada sertipikat apapun;



- = di atas tanah objek sengketa perdata tersebut tidak ada tanah garapan atau tanah negara yang ada adalah tanah Hak Milik Adat;
- = HGU Nomor 1 letaknya bukan di atas tanah yang disengketakan secara perdata tersebut tetapi lokasinya ditempat lain;
- Bahwa demikianlah kronologis jalannya perkara perdata dan pertemuan Penggugat Perdata dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat/sekarang selaku Tergugat dalam Sengketa Tata Usaha Negara ini;

3. Bahwa ternyata kemudian sesuai dengan pengakuan Tergugat sendiri bahwa Tergugat dalam sengketa Tata Usaha Negara ini justru telah menerbitkan Surat Keputusan berupa penerbitan:

3.1. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00208/Cengkareng Barat;

Terbit tanggal : 13 Juli 2016;  
Luas tanah : 9.359 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 01032/2015;  
Tanggal : 17 Desember 2015;  
Atas nama : Pemda DKI Jakarta;  
Asal/Konversi dari : SHM Nomor 13293/Cengkareng Barat;

3.2. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00209/Cengkareng Barat;

Terbit tanggal : 13 Juli 2016;  
Luas tanah : 3.051 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 01033/2015;  
Tanggal : 17 Desember 2015;  
Atas nama : Pemda DKI Jakarta;  
Asal/Konversi dari : SHM Nomor 13430/Cengkareng Barat;

3.3. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00210/Cengkareng Barat;

Terbit tanggal : 13 Juli 2016;  
Luas tanah : 34.503 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 01031/2015;  
Tanggal : 17 Desember 2015;  
Atas nama : Pemda DKI Jakarta;  
Asal/Konversi dari : SHM Nomor 13069/Cengkareng Barat;

Dimana ketiga Sertipikat Hak Pakai tersebut di atas merupakan Konversi dari Sertipikat Hak Milik (SHM):

3.4. Nomor : 13293/Cengkareng Barat;

Terbit tanggal : 26 Agustus 2015;  
Luas tanah : 9.359 m<sup>2</sup>;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor : 00471/2014;  
Tanggal : 18 Pebruari 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya Soekarno, Lucky Ramadhanty, Danu Zainudin;

3.5. Nomor : 13430/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 28 Agustus 2015;  
Luas tanah : 3.051 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 00501/2014;  
Tanggal : 19 November 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya Soekarno, Lucky Ramadhanty, Danu Zainudin;

3.6. Nomor : 13069/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 18 Februari 2014;  
Luas tanah : 34.503 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 00310/2014;  
Tanggal : 24 Juni 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya Soekarno, Lucky Ramadhanty, Danu Zainudin;

Di atas tanah yang *nota bene* masih disengketakan kepemilikannya secara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dimana saat ini perkaranya dalam tingkat kasasi;

4. Bahwa padahal Tergugat sebagaimana sudah diuraikan diatas sudah dan telah mengetahui betul adanya sengketa perdata di atas tanah dimana Tergugat menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa tetapi mengapa Tergugat justru sengaja menutup mata terhadap adanya sengketa perdata tersebut ????

**OBJEK SENGKETA YANG DIKELUARKAN TERGUGAT MERUGIKAN KEPENTINGAN PENGGUGAT:**

5. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa:

Halaman 10 dari 36 halaman. Putusan Nomor 553 K/TUN/2017



“Seorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

Bahwa surat Keputusan yang menjadi objek sengketa benar-benar sangat merugikan Penggugat karena Keputusan tersebut dikeluarkan di atas tanah yang menjadi hak Penggugat yang sekarang ini masih sedang disengketakan secara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan saat ini dalam tingkat kasasi, seandainya kelak gugatan perdata Penggugat dikabulkan di tingkat kasasi, maka akan sangat merugikan Penggugat karena tidak ada kepastian hukum, di satu sisi Penggugat secara perdata adalah pemilik tanah yang sah berdasarkan putusan *inkracht*, sementara di sisi lain ada Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa atas nama pihak lain, oleh karenanya gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini diajukan Penggugat karena sungguh-sungguh Keputusan objek sengketa merugikan kepentingan Penggugat;

#### OBJEK SENGKETA MELANGGAR KETENTUAN:

6. Bahwa dari uraian diatas terbukti bahwa Surat Keputusan objek sengketa jelas melanggar ketentuan:
  1. Pasal 12 ayat (1) sub a dan d Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

Ayat (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:  
Sub a) Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik;  
Pengumpulan dan pengolahan data fisik artinya Tergugat harus melakukan pengumpulan dan pengolahan data lapangan/fisik selengkap-lengkapnyanya sebelum sampai pada keputusan menerbitkan sertipikat, Pengumpulan dan pengolahan data fisik ini penting dilakukan supaya diketahui:

    - Apakah benar fisik tanah yang dimohonkan sertipikat milik Pemohon atau bukan;
    - Apakah lokasi tanah yang dimohonkan sertipikat dikuasai pemohon atau tidak;
    - Apakah girik atau dokumen pendukungnya sesuai dengan lokasi tanah yang dimohonkan sertipikat;



Bahwa ternyata Pengumpulan dan pengolahan data fisik sesuai ketentuan Pasal 12 ayat (1) sub a ini tidak dilakukan oleh Tergugat, walaupun mungkin dilakukan tetapi dilaksanakan secara tidak benar karena terbukti dilapangan dan merupakan fakta hukum bahwa:

- Lokasi tanah yang dimohonkan sertipikat tidak dikuasai Pemohon Sertipikat, tetapi dikuasai PT Sabar Ganda, dibuktikan dengan Plang yang tetap berdiri di atas tanah tersebut sampai saat ini yang bertuliskan "Tanah Milik PT Sabar Ganda;

Ayat (1). Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

Sub d). Penyajian data fisik dan data yuridis;

Bahwa Penyajian data fisik dan data yuridis adalah penelitian data secara fisik dan data yuridis, apakah tanah yang dimohonkan sertipikat tersebut dikuasai pemiliknya atau tidak, dan kalau tidak dikuasai secara fisik apakah ada sengketa atas tanah yang dimohonkan sertipikat tersebut atau tidak;

Bahwa ternyata Pengumpulan dan pengolahan data fisik sesuai ketentuan Pasal 12 ayat (1) sub d ini juga tidak dilakukan oleh Tergugat, walaupun mungkin dilakukan tetapi lagi-lagi dilaksanakan secara tidak benar karena terbukti dilapangan dan merupakan fakta hukum bahwa:

- Lokasi tanah yang dimohonkan sertipikat saat ini masih dalam status sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan saat ini dalam tingkat kasasi, perkara mana sudah ada jauh sebelum Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan objek sengketa;

Bahwa dari fakta-fakta terurai di atas telah terbukti bahwa penerbitan surat Keputusan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini benar-benar "cacat hukum dan tidak sah" karena dikeluarkan Tergugat dengan melanggar dan mengabaikan ketentuan pasal 12 ayat (1) sub a dan d PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diuraikan di atas;

2. Melanggar ketentuan Pasal 53 ayat (2) sub a dan ayat (2) sub b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



Bahwa Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan bahwa:

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

Sub a). Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;  
Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan jelas bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku. Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut dikeluarkan Tergugat dengan tidak terlebih dahulu melakukan beberapa kegiatan administrasi dan teknis pertanahan sebagai prosedur tetap/persyaratan mutlak dalam penerbitan sertipikat sesuai ketentuan Pasal 12 ayat (1) sub a dan d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas;

Sub b). Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asa-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;  
Bahwa penjelasan Pasal 53 ayat (2) sub b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan:

Yang dimaksud dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah meliputi asas:

- Kepastian hukum;
- Tertib penyelenggaraan Negara;
- Keterbukaan;
- Proporsionalitas;
- Profesionalitas;
- Akuntabilitas;

Bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan jelas bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Asas Profesionalitas, karena Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat tersebut dikeluarkan dan dilakukan dengan tidak profesional/tidak cermat/tidak hati-hati bahkan patut diduga ada unsur kesengajaan karena adanya konspirasi dan kerjasama



dengan pihak-pihak tertentu i.c. Pemohon, Lurah dan Camat setempat, dengan Tergugat;

Sebab kalau saja Tergugat selaku pejabat Tata Usaha Negara berlaku professional, cermat dan hati-hati, yaitu melakukan beberapa kegiatan administrasi dan teknis pertanahan sebagai prosedur tetap/baku secara profesional sebelum menerbitkan surat keputusan objek sengketa sebagaimana sudah Penggugat sebutkan dan uraikan di atas, adalah mustahil dan tidak mungkin Tergugat akan sampai pada keputusan menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa karena terbukti secara nyata dan merupakan fakta hukum bahwa tanah dimana Surat Keputusan diterbitkan benar-benar masih berada dalam "Status Sengketa" secara perdata;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat berupa penerbitan Sertipikat yaitu:
  - 2.1. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00208/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 13 Juli 2016;  
Luas tanah : 9.359 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 01032/2015;  
Tanggal : 17 Desember 2015;  
Atas nama : Pemda DKI Jakarta  
Asal/Konversi dari : SHM Nomor 13293/Cengkareng Barat;
  - 2.2. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00209/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 13 Juli 2016;  
Luas tanah : 3.051 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 01033/2015;  
Tanggal : 17 Desember 2015;  
Atas nama : Pemda DKI Jakarta;  
Asal/Konversi dari : SHM Nomor 13430/Cengkareng Barat;
  - 2.3. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00210/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 13 Juli 2016;  
Luas tanah : 34.503 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 01031/2015;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal : 17 Desember 2015;  
Atas nama : Pemda DKI Jakarta  
Asal/Konversi dari : SHM Nomor 13069/Cengkareng Barat;
- 2.4. Nomor : 13293/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 26 Agustus 2015;  
Luas tanah : 9.359 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 00471/2014;  
Tanggal : 18 Pebruari 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya Soekarno, Lucky Ramadhanty, Danu Zainudin;
- 2.5. Nomor : 13430/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 28 Agustus 2015;  
Luas tanah : 3.051 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 00501/2014;  
Tanggal : 19 November 2014  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya Soekarno, Lucky Ramadhanty, Danu Zainudin;
- 2.6. Nomor : 13069/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 18 Pebruari 2014;  
Luas tanah : 34.503 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 00310/2014;  
Tanggal : 24 Juni 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya Soekarno, Lucky Ramadhanty, Danu Zainudin;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat berupa penerbitan Sertipikat yaitu:
- 3.1. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00208/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 13 Juli 2016;  
Luas tanah : 9.359 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 01032/2015;  
Tanggal : 17 Desember 2015;

Halaman 15 dari 36 halaman. Putusan Nomor 553 K/TUN/2017

#### 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

- Atas nama : Pemda DKI Jakarta;  
Asal/Konversi dari : SHM Nomor 13293/Cengkareng Barat;
- 3.2. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00209/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 13 Juli 2016;  
Luas tanah : 3.051 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 01033/2015;  
Tanggal : 17 Desember 2015;
- Atas nama : Pemda DKI Jakarta;  
Asal/Konversi dari : SHM Nomor 13430/Cengkareng Barat;
- 3.3. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 00210/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 13 Juli 2016;  
Luas tanah : 34.503 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 01031/2015;  
Tanggal : 17 Desember 2015;
- Atas nama : Pemda DKI Jakarta;  
Asal/Konversi dari : SHM Nomor 13069/Cengkareng Barat;
- 3.4. Nomor : 13293/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 26 Agustus 2015;  
Luas tanah : 9.359 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 00471/2014;  
Tanggal : 18 Februari 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya Soekarno, Lucky Ramadhanty, Danu Zainudin;
- 3.5. Nomor : 13430/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 28 Agustus 2015;  
Luas tanah : 3.051 m<sup>2</sup>;  
Surat Ukur Nomor : 00501/2014;  
Tanggal : 19 November 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya Soekarno, Lucky Ramadhanty, Danu Zainudin;
- 3.6. Nomor : 13069/Cengkareng Barat;  
Terbit tanggal : 18 Pebruari 2014;  
Luas tanah : 34.503 m<sup>2</sup>;

Halaman 16 dari 36 halaman. Putusan Nomor 553 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor : 00310/2014;  
Tanggal : 24 Juni 2014;  
Atas nama : Tuti Noezlar Soekarno, Ir. Santy  
Junitha Soekarno, Ir. Rizky Primajaya  
Soekarno, Lucky Ramadhanty, Danu  
Zainudin;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

DAN ATAU : dalam peradilan yang baik Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 170/G/2016/PTUN.JKT tanggal 5 Januari 2017 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp375.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Para Penggugat-Tergugat II Intervensi, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 93/B/2017/PT.TUN.JKT tanggal 10 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Para Penggugat-Tergugat II Intervensi pada tanggal 4 Agustus 2017 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Para Penggugat-Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing Nomor 3036/-1.876, tanggal 29 Agustus 2016 dan tanggal 12 Juli 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 16 Agustus 2017 dan 21 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 170/G/2016/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 masing-masing pada tanggal 29 Agustus 2017 dan 30 Agustus 2017;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 30 Agustus 2017 dan 4 September 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada tanggal 12 September 2017;

Halaman 17 dari 36 halaman. Putusan Nomor 553 K/TUN/2017



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 I dan Para Pemohon Kasasi II dalam memori kasasi masing-masing pada pokoknya sebagai berikut:

#### ALASAN KASASI PEMOHON KASASI I:

##### A. *JUDEX FACTI* SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM KARENA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DENGAN LENGKAP DAN CERMAT RIWAYAT TANAH OBJEK SENGKETA;

1. Bahwa Tanah yang di atasnya terbit objek sengketa dalam permasalahan ini adalah bagian dari satu bidang tanah yang dipergunakan sebagai kebun bibit Pemohon Kasasi, dimana telah dilakukan pembebasan dalam dua tahap, yaitu tahap pertama tahun 1957 dan tahap kedua tahun 1967;
2. Pada tahun 1957 pembebasan tahap pertama dilakukan dari Oei Pek Liang atas Girik Nomor C.924, yang terdiri dari Persil 80 S IV, Persil 76 S III dan Persil 76b S II, dengan total luas tanah 50.550 m<sup>2</sup>;
3. Selanjutnya pada tahun 1967, dalam rangka perluasan Balai Benih Induk, dilakukan pembebasan tahap kedua seluas 50.835 m<sup>2</sup> atas girik-girik berikut :

No.	Nama	Girik	Persil	Luas Tanah
1.	H. Achyar bin Arsyad	Girik C 1312	Persil 83a S III	1.640 m <sup>2</sup>
			Persil 119d S III	2.750 m <sup>2</sup>
			Persil 120 S III	1.110 m <sup>2</sup>
2.	Ajani bin Achyar	Girik C 1332	Persil 120 S III	4.380 m <sup>2</sup>
			Persil 83 S II	1.420 m <sup>2</sup>
3.	Iskandar bin Achyar	Girik C 1168	Persil 836 S III	6.550 m <sup>2</sup>
4.	Mageni bin Muhammad	Girik C 1619		3.575 m <sup>2</sup>
5.	Oey Eng Nio	Girik C 1205	Persil 82b S IV	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Total luas tanah</b>				<b>23.425 m<sup>2</sup></b>

Selain itu, terdapat juga pembebasan tanah dari para penggarap yang memiliki Surat/Nomor Redistribusi dari Panitia *Landreform* tahun 1964:



No.	Nama	Nomor Surat Distribusi	Luas
1.	Mustopa Akah	243/PLR/Kagko/Kep.S/64	2.815 m <sup>2</sup>
2.	Dul Tinggal	244/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.505 m <sup>2</sup>
3.	Mardjuni	245/PLR/Kagko/Kep.S/64	3.660 m <sup>2</sup>
4.	Samin Minem	246/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.505 m <sup>2</sup>
5.	Atmo Naim	247/PLR/Kagko/Kep.S/64	3.330 m <sup>2</sup>
6.	Tan Eng Wih	250/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.870 m <sup>2</sup>
7.	Jahja	252/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.335 m <sup>2</sup>
8.	Akub bin Beri (Akub Tibe)	252/PLR/Kagko/Kep.S/64	2.365 m <sup>2</sup>
9.	Uwok bin Dul (Uwok Tinggal)	245/PLR/Kagko/Kep.S/64	5.500 m <sup>2</sup>
10.	Ketji G. Gering (Rimsah Bt. Gering)	245/PLR/Kagko/Kep.S/64 (Gering Joan)	1.670 m <sup>2</sup>
11.	Junus Darwis (Madropi Junus)	245/PLR/Kagko/Kep.S/64	1.855 m <sup>2</sup>
<b>Total luas tanah</b>			<b>27.410 m<sup>2</sup></b>

4. Bahwa dengan demikian total luas tanah yang telah dibebaskan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta *cq.* Pemohon Kasasi adalah 101.385 m<sup>2</sup>;
5. Tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini termasuk dalam areal yang telah dibebaskan tersebut. Adapun surat-surat bukti pembebasan yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi khusus terhadap tanah seluas 50.845 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu delapan ratus empat puluh lima meter persegi) adalah berupa pelepasan hak atas tanah dari para penggarap dan pemegang girik, sebagai berikut:
  - a. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari H. Achjar Bin Arsad Berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C Nomor 1332, Anjani Bin Achjar Berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C Nomor 1332 Dan Iskandar Bin Achjar berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Nomor Daftar C 1168 yang seluruhnya seluas 17.860 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta) yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 02/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 b);
  - b. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Mugeni Bin Muhamad berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C Nomor 1619, seluas 3.575 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus tujuh



puluh lima meter persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 03/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 c);

- c. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Mustapa Akah/Mustapa Ake berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 243/PIR/Kagko/Kep.S/64, seluas 2.815 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Delapan Ratus Lima Belas Meter Persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 04/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 e);
- d. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Dul Tinggal berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 244/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas 1.505 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima meter persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 05/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 f);
- e. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Mardjuni berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia *Land Reform* Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 245/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas 3.660 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus enam puluh meter persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 06/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 g);



- f. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Samin Minem berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia *Land Reform* Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 246/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas 1.505 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima meter persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 07/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 h);
- g. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Atmo Naim berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia *Land Reform* Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 247/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas 3.330 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 08/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 i);
- h. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Tan Eng Wih berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia *Land Reform* Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 250/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas 1.870 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 09/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 j);
- i. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Jahja berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia *Land Reform* Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 251/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas 1.335 M<sup>2</sup> (Seribu Tiga Ratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat



- Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 010/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 k);
- j. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Akub Bin Beri/ Akub Tebe berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 252/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas 2.365 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 011/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 l);
- k. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Uwok Bin Dul (Uwok Tinggal) berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 253/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas 5.500 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Lima Ratus Meter Persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 012/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 m);
- l. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Gering Djoan yang diwakili oleh ahli warisnya Ketjil B. Gering dan Rimsah Binti Gering berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara, tanggal 28 Desember 1964, Nomor 257/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas 1.670 m<sup>2</sup> (Seribu Enam Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 013/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 o);
- m. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Junus Darwis/Madrapi Junus berdasarkan Surat Redistribusi Sementara yang diterbitkan oleh Panitia Land Reform Tingkat II, Jakarta Utara,



tanggal 28 Desember 1964, Nomor 262/PLR/Kagko/Kep.S/64, seluas 1.855 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus lima puluh lima meter persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 014/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 p);

- n. Surat Keterangan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah dari Oey Eng Nio berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Daftar C Nomor 1205, seluas 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) kepada Dinas Pertanian dan Kehutanan Provinsi DKI Jakarta (dahulu Dinas Pertanian DCI Jakarta yang disaksikan oleh M. Zaini selaku Camat Cengkareng, Lurah Cengkareng dan Kepala Kampung setempat, yang didaftarkan pada tanggal 16 September 1967, Nomor 017/U.T/1967 (Bukti T.II.Intv – 1 d);

6. Bahwa dengan demikian, tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah tanah yang telah dimiliki secara sah dan benar oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemohon Kasasi);

**B. PERTIMBANGAN JUDEX FACTI SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM KARENA PENERBITAN OBJEK SENGKETA TIDAK SESUAI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH OLEH KARENYA CACAT PROSEDUR DAN CACAT SUBSTANSI;**

1. Bahwa pada tanggal 13 Juli 2016, Termohon Kasasi II telah menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00208, 00209, 00210 Cengkareng/Jakarta Barat, ketiganya atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundangan di bidang pertanahan, khususnya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Bahwa Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika:

  - a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;



- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan”;

**I. KEADAAN HAK ATAS TANAH TIDAK SESUAI DENGAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS;**

3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 93/B/2017/PT.TUN.JKT *jo.* Nomor 170/G/2016/PTUN-JKT merupakan putusan yang cacat hukum karena tidak melakukan pengujian riwayat tanah objek sengketa, Data Yuridis dan Data Fisik sebelum memberikan kesimpulan tentang siapa pemilik tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 PP No. 24 Tahun 1997, Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Sedangkan Data Fisik, berdasarkan Pasal 1 angka 6 PP No. 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
4. Bahwa pembuktian Data Yuridis dan Data Fisik ini sejalan, bahkan merupakan penegasan dan penyempurnaan dari ketentuan Pasal 3 ayat (2) PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan penyelidikan riwayat bidang tanah sebelum dilakukan pendaftaran kepemilikan. Oleh karena itu, pembuktian riwayat tanah, data yuridis dan data fisik tidak dapat dianggap hanya dilakukan pada



saat pembuatan suatu sertipikat saja. Namun merupakan tolak ukur yang mendasar dan sangat pokok ketika terjadi sengketa kepemilikan tanah, untuk meneliti bagaimana asal-usul suatu tanah, bagaimana riwayat perolehan/pemindah-tangannya, serta bagaimana riwayat penguasaannya, sehingga dapat mengambil kesimpulan yang valid dan terukur dalam menentukan siapa pemilik suatu tanah. Hal inilah yang harus diterapkan dalam pembuktian kepemilikan atas tanah yang dipertanyakan dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 00208, 00209, 00210/Cengkareng Barat. Jika merujuk pada riwayat tanah yang telah kami uraikan pada bagian A di atas, maka terbukti berdasarkan data fisik dan data yuridis bahwa tanah tersebut sejak awal (sebelum terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 13293/Cengkareng Barat tanggal 5 Maret 2015, Sertipikat Hak Milik Nomor 13430/Cengkareng Barat tanggal 28 Agustus 2015 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 13069/Cengkareng Barat, tanggal 8 Juli 2014) adalah milik dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cq. Dinas Kelautan, Pertanian dan Ketahanan Pangan (Pemohon Kasasi);

5. Bahwa dalam perkara ini Termohon Kasasi II telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik 13293/Cengkareng Barat, Sertipikat Hak Milik 13430/Cengkareng Barat dan Sertipikat Hak Milik 13069/Cengkareng Barat ketiganya atas nama Toeti N. Soekarno dkk dengan didasarkan Surat Pernyataan Fisik yang tidak benar, sebab secara fisik Objek Sengketa tidak dikuasai oleh Toeti N. Soekarno dkk, melainkan dikuasai oleh Pemohon Kasasi yang digunakan sebagai kebon bibit oleh Dinas Pertanian Provinsi DKI Jakarta;
6. Bahwa kemudian pada tahun 2008, PT Sabar Ganda melakukan tindakan penyerobotan tanah terhadap areal tanah yang dipertanyakan dalam perkara ini dan melakukan perusakan terhadap kebon bibit Pembanding. Atas hal tersebut, Mahkamah Agung RI telah memberikan putusan yang menegaskan bahwa pemilik tanah tersebut adalah Pemohon Kasasi dan menghukum PT Sabar Ganda untuk membayar ganti rugi kepada Pemohon Kasasi, sebagaimana tertuang Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 338/G/2008/PN.JKT.BAR tanggal 10 Juni 2009 *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 159/B/2010/PT.DKI tanggal 30 Juli 2010 *jo*. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1102 K/PDT/2011 tanggal 1 Februari



2012 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 420 PK/PDT/2014, tanggal 21 November 2014 (Bukti T.II.Intv – 9 a hingga Bukti T.II.Intv – 9 d);

7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, seluruh data fisik, data yuridis, penguasaan fisik (sporadik), serta Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, telah menyatakan Pemohon Kasasi selaku pemilik tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini. Dengan kata lain, Termohon Kasasi terbukti telah melakukan pendaftaran tanah dengan cara yang bertentangan dengan prosedur pengumpulan data fisik dan data yuridis, dan telah melakukan kesalahan dalam menilai kebenaran alat-alat bukti mengenai status kepemilikan objek tanah, seperti bukti-bukti tertulis, keterangan-keterangan saksi atau pemohon mengenai status tanah dll, sehingga bertentangan dengan Pasal 12 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 25 ayat (1) PP 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

**II. TANAH YANG BERSANGKUTAN MERUPAKAN OBJEK SENGKETA DI PENGADILAN;**

8. Bahwa Pasal 45 huruf e PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur secara tegas agar Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan;
9. Bahwa ketiga sertipikat objek sengketa telah diterbitkan oleh Termohon Kasasi II ketika status tanah masih dalam keadaan sengketa di pengadilan, sebagaimana ternyata dalam putusan-putusan perkara berikut ini:
  - a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 338/G/2008/PN.JKT.BAR, tanggal 10 Juni 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 159/B/2010/PT.DKI tanggal 30 Juli 2010 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1102 K/PDT/2011 tanggal 1 Februari 2012 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 420 PK/PDT/2014, tanggal 21 November 2014, dengan Para Pihak yaitu PT Sabar Ganda dan Pemohon Kasasi perkara *a quo.* (Pembanding adalah pihak yang menang) (Bukti T.II.Intv – 9 a hingga Bukti T.II.Intv – 9 d);
  - b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 158/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR, tanggal 10 Maret 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 177/PDT/2010/PT.DKI, tanggal 1 Februari 2011 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor



835 K/PDT/2011, tanggal 23 Agustus 2011, dengan Para Pihak yaitu PT. Sabar Ganda, Gubernur Provinsi DKI Jakarta, Walikota Jakarta Barat, Camat Cengkareng, dan Kantor BPN Jakarta Barat. (Pemohon Kasasi perkara *a quo* adalah pihak yang menang). Saat ini dalam proses PK (Bukti T.II.Intv – 8 a hingga Bukti T.II.Intv – 8 c);

c. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 86/G/2009/PTUN-JKT, tanggal 26 November 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 36/B/2010/PT.TUN-JKT tanggal 22 September 2010 (sudah berkekuatan hukum tetap), dengan Para Pihak yaitu PT. Sabar Ganda, Kepala Kantor Pertanahan Kota Adm. Jakarta Barat dan Gubernur Provinsi DKI Jakarta. (Pemohon Kasasi perkara *a quo* adalah pihak yang menang) (Bukti T.II.Intv – 12 a dan Bukti T.II.Intv – 12 b);

d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Perkara Nomor 223/PDT.G/2011/PN.JKT.BAR tanggal 17 April 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 45/PDT/2015/PT.DKI tanggal 13 April 2015 (sedang pemeriksaan Kasasi), dengan Para Pihak yaitu Gubernur Provinsi DKI Jakarta, PT Sabar Ganda dan Pembanding II/Tergugat II Intervensi. (Pemohon Kasasi perkara *a quo* adalah Pihak yang menang) (Bukti T.II.Intv – 11 a dan Bukti T.II.Intv – 11 b);

e. Perkara Nomor 258/PDT.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 4 Mei 2016, antara Ahli Waris Koen Soekarno (Toeti N. Soekarno, dkk) dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo*). Dalam perkara ini Toeti N. Soekarno mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sementara penerbitan 3 (tiga) Sertipikat Hak Pakai pada tanggal 13 Juli 2016 yang berasal dari konversi Sertipikat Hak Milik atas nama Toeti N. Soekarno cs tetap diproses oleh Termohon Kasasi (Pemohon Kasasi di Pihak yang menang) (*vide* LAMPIRAN 1 Memori Kasasi);

10. Bahwa adanya putusan-putusan tersebut telah membuktikan bahwa terhadap tanah yang disertipikatkan dalam Objek Sengketa masih dalam sengketa pertanahan. Dengan terlibatnya Termohon Kasasi II sebagai pihak dalam beberapa perkara tentang tanah obyek sengketa tersebut, maka dapat dipastikan Termohon Kasasi II telah mengetahui



perihal adanya perkara-perkara tersebut. Namun, Termohon Kasasi II tetap menerbitkan Sertipikat Hak Milik 13293/Cengkareng Barat, Sertipikat Hak Milik 13430/Cengkareng Barat dan Sertipikat Hak Milik 13069/Cengkareng Barat ketiganya atas nama Toeti N. Soekarno dkk kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00208, Nomor 00209, 00210/Cengkareng Barat, ketiganya tanggal 13 Juli 2016. Bahkan, jika diteliti lebih lanjut, putusan-putusan terkait juga sebenarnya telah membuktikan bahwa Pemohon Kasasi merupakan pemilik yang sah atas tanah yang dipermasalahkan dalam ketiga objek sengketa perkara ini;

11. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut ketiga Sertipikat Hak Pakai yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini telah diterbitkan pada tanggal 13 Juli 2016 dengan melanggar prosedur, dimana saat itu objek gugatan masih menjadi disengketakan di Pengadilan;
12. Bahwa hal tersebut juga membuktikan Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dilampirkan oleh Toeti N. Soekarno, dkk dalam proses penerbitan ketiga objek sengketa adalah surat pernyataan yang tidak benar, karena pada saat bersamaan masih terdapat sengketa atas tanah tersebut antara beberapa pihak, yaitu antara Pemohon Kasasi, PT Sabar Ganda, Para Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, serta Toeti N. Soekarno dkk;

### **III. PENERBITAN OBJEK SENGKETA TIDAK SESUAI SEGI PROSEDUR DAN SEGI SUBSTANSI;**

13. Bahwa Pasal 71 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur sebuah Keputusan Tata Usaha Negara dapat dibatalkan apabila terdapat "kesalahan prosedur". Penjelasan Pasal 71 ayat (1) huruf b memberikan definisi tentang kesalahan prosedur, yaitu "kesalahan dalam hal tatacara penetapan Keputusan yang tidak sesuai dengan persyaratan dan tatacara yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau standar operasional prosedur";
14. Bahwa sebagaimana telah Pemohon Kasasi sebutkan dalam Bagian II angka I dan angka II, penerbitan Objek Sengketa tidak sesuai Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran yaitu tanah objek sengketa tidak sesuai persyaratan data fisik, data yuridis dan dalam sengketa pendilan pada saat permohonan pendaftaran tanah oleh Toeti



N. Soekarno dkk., maka penerbitan Objek Sengketa cacat hukum kesalahan prosedur;

15. Bahwa Pasal 71 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur sebuah Keputusan Tata Usaha Negara dapat dibatalkan apabila terdapat kesalahan substansi. Penjelasan Pasal 71 ayat (1) huruf b memberikan definisi tentang “kesalahan substansi”, yaitu “kesalahan dalam hal tidak sesuainya materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam Keputusan yang dibuat, misal terdapat konflik kepentingan, cacat yuridis, dibuat dengan paksaan fisik atau psikis, maupun dibuat dengan tipuan”;

16. Bahwa dalam perkara ini, Objek Sengketa telah dibuat dengan cacat substansi, dimana pemilik tanah yang sebenarnya adalah Pemohon Kasasi, sebagaimana telah kami uraikan sebelumnya di atas. Selain itu, berdasarkan bukti-bukti yang telah diterima dalam persidangan yang sah telah terungkap adanya dokumen-dokumen yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat dimana dokumen-dokumen tersebut mengandung substansi yang tidak benar atau dapat dikatakan telah dibuat dengan tipuan, yaitu antara lain Surat Keterangan Tidak Dalam Sengketa, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah (Sporadik), kesalahan memasukkan Data Fisik dan Data Yuridis. Dengan adanya cacat substansi tersebut, maka menunjukkan adanya substansi Objek Gugatan yang cacat yuridis dan/atau telah dibuat dengan tipuan;

### **C. PERTIMBANGAN *JUDEX FACTI* SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM KARENA PENERBITAN OBJEK SENGKETA BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AAUPB);**

1. Bahwa Termohon Kasasi II telah mengeluarkan Objek Sengketa dalam perkara ini dengan cara yang bertentangan dengan Asas Profesionalitas, Kecermatan, Ketelitian dan Kepastian Hukum;
2. Dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Setipikat Hak Milik Nomor 13293/Cengkareng Barat, Nomor 13430/Cengkareng Barat, Nomor 13069/Cengkareng Barat ketiganya atas nama Toeti Noezlar Soekarno, dkk dan dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00208, 00209, dan 00210 ketiganya atas nama Pemprov DKI Jakarta, Termohon Kasasi II tidak menggunakan keahlian dan keprofesionalannya, serta sangat tidak cermat dan tidak teliti, yang mengakibatkan timbulnya Keputusan yang melanggar kepastian hukum bagi Pemanding.



Seharusnya Termohon Kasasi II melakukan pemeriksaan secara detail dan teliti sebelum melakukan penerbitan objek sengketa;

3. Bahwa Termohon Kasasi II dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Toeti N. Soekarno dkk didasarkan pada kepemilikan Girik C. 148 Persil 91 S.III atas nama Thio Tjie Nio seluas 51.190 m<sup>2</sup> yang hilang berdasarkan Surat Keterangan Hilang Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat Nomor Sket/495/VIII/2013/Reskrim tanggal 27 Agustus 2013; dimana setelah Pemohon Kasasi melakukan penelitian terhadap Buku Catatan Daftar C Kelurahan Cengkareng Barat dan pada peta IPEDA Kelurahan Cengkareng tahun 1972, ternyata Tanah Girik C 148 terdiri dari 5 (lima) persil sebagai berikut:
  - a. Persil 71c.S I dengan luas tanah 18.330 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - b. Persil 82a.S III dengan luas tanah 56.580 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - c. Persil 30c.S III dengan luas tanah 39.570 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - d. Persil 91.D III dengan luas tanah 22.590 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
  - e. Persil 80.S I dengan luas tanah 5.630 m<sup>2</sup> atas nama Thio Tjoe Nio;
4. Bahwa dengan adanya data tersebut menunjukkan bahwa Girik C 148 Persil 91 S III atas nama Thio Tjie Nio dengan luas 51.190 m<sup>2</sup> yang menjadi dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik atas nama Toeti N. Soekarno, dkk adalah girik yang tidak benar dan palsu karena tidak terdaftar sama sekali dalam Buku Catatan Daftar C Kelurahan Cengkareng Barat;
5. Bahwa Nomor Wajib Pajak yang digunakan oleh Toeti N. Soekarno sebagai persyaratan meningkatkan status tanah dari girik ke Sertipikat Hak Milik tidak ditemukan lokasinya sehingga harus dimutakhirkan (Nomor Wajib Pajak dihapus) pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Kecamatan Cengkareng, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Kecamatan Cengkareng yang ditujukan kepada Inspektur Provinsi DKI Jakarta tanggal 14 Juni 2016 Nomor 2504/1.722 Perihal Jawaban Permintaan Keterangan (*vide* Bukti T.II.Intv – 7);



6. Bahwa dengan tidak terdaftarnya Girik C No. 148 Persil 91 S III atas nama Thio Tjie Nio dalam buku Catatan Daftar C Kelurahan Cengkareng Barat serta tidak adanya Nomor Wajib Pajak sebagaimana dimaksud, mengindikasikan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 13293, 13430, 13069/Cengkareng Barat telah dibuat secara melanggar hukum sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Pemohon Kasasi sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut;
7. Bahwa pada Tanggal 29 Juni 2016 Pemohon Kasasi telah melaporkan kepada BARESKRIM POLRI tentang dugaan adanya penipuan dan pemalsuan surat dalam proses pemberian hak dan proses peningkatan status kepemilikan atas tanah objek gugatan *a quo*, sebagaimana Laporan Polisi No. LP/673/VI/2016/Bareskrim pada tanggal 29 Juni 2016 (LAMPIRAN – 1);
8. Bahwa laporan kepada BARESKRIM POLRI tersebut antara lain:
  - a. Pemalsuan Surat Nomor 307/-1.711.31 tentang jawaban status tanah Objek Sengketa, tanggal 14 Februari 2006, yang ditandatangani oleh Ir. Maurits Napitulu selaku Dinas Pertanian Provinsi DKI Jakarta;
  - b. Pemalsuan atas Girik C 148 Persil 91 S S.III, karena girik tersebut tidak pernah terdaftar pada Kantor Kelurahan Cengkareng Barat;
  - c. Pemalsuan Surat Keterangan Hilang Girik C 148 Persil 91 S.III yang dikeluarkan Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat, karena berdasarkan informasi BARESKRIM POLRI surat tersebut tidak terdaftar pada Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat dan Pembanding mengkonfirmasi kepada Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat dengan 3 (tiga) kali bersurat namun tidak dijawab;
9. Bahwa atas dasar tersebut Pemohon Kasasi (melalui Kepala Dinas Kelautan, Pertanian dan Ketanahan Pangan Provinsi DKI Jakarta) telah mengirimkan Surat Blokir atas proses pemberian hak dari Sertipikat Hak Milik menjadi Sertipikat Hak Pakai kepada Termohon Kasasi II, namun tidak direspon dengan baik karena Sertipikat Hak Pakai tetap diterbitkan;
10. Bahwa tindakan Termohon Kasasi II dalam mengeluarkan Keputusan tersebut telah melanggar asas kepastian hukum sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang



mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Dalam perkara ini, Termohon Kasasi II telah melanggar asas kepastian hukum dengan melakukan penerbitan 3 (tiga) buah Setipikat Hak Milik atas nama Toeti N. Soekarno dan mengalihkannya ke Setipikat Hak Pakai tanpa melakukan pengecekan dan pengumpulan data yuridis secara benar sesuai prosedur;

11. Bahwa tindakan Termohon Kasasi II dalam menerbitkan Keputusan mengenai objek sengketa *a quo* juga bertentangan dengan asas kecermatan, dimana dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dijelaskan sebagai asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Dalam perkara ini Termohon Kasasi II telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan dengan tidak cermat dan tidak teliti terbukti dengan tidak dilakukannya pengecekan terhadap keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang digunakan sebagai persyaratan pendaftaran tanah, serta riwayat tanah objek Keputusan;
12. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, karena Keputusan Termohon Kasasi II dalam perkara ini bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) seperti yang diatur dalam 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 Keputusan Terbanding II harus dibatalkan;
13. Bahwa karena Termohon Kasasi II telah melanggar prosedur penerbitan objek sengketa dalam perkara ini dan telah melanggar Asas Profesionalitas, Kecermatan, Ketelitian dan Kepastian Hukum, maka dapat disimpulkan objek sengketa dalam perkara ini adalah cacat administratif, sehingga objek sengketa tersebut harus dibatalkan sesuai Pasal 53 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas



Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

14. Bahwa pembatalan yang kami mohonkan ini sejalan pula dengan ketentuan Pasal 107 *jo.* Pasal 106 *jo.* Pasal 119 Permen Agraria 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang menyebutkan bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan, khususnya cacat administratif sebagaimana tercantum dalam huruf a (karena kesalahan prosedur) dan huruf h (karena data yuridis atau data data fisik tidak benar);

15. Bahwa Keputusan Termohon Kasasi dalam perkara ini telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi berupa hilangnya hak Pemohon Kasasi untuk menguasai tanah objek gugatan perkara *a quo* yang selama ini sudah Pemohon Kasasi gunakan sebagai kebun bibit;

#### **ALASAN KASASI PARA PEMOHON KASASI II:**

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi II keberatan dan menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang sekarang dimohonkan Kasasi karena tidak adil dan merugikan Para Pemohon Kasasi II;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi II menolak dan keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang termuat dalam Putusannya halaman 10 alinea ke-1 dan ke-2 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa dalam perkara perdata yang diajukan Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi tidak melibatkan pihak Termohon Kasasi/Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat, sehingga seolah-olah penerbitan sertipikat yang menjadi objek sengketa adalah sah, adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru dan tidak benar bahkan sangat bertentangan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena Termohon Kasasi sekalipun tidak diikuti sebagai pihak dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sudah mengetahui betul adanya perkara tersebut dari surat pemberitahuan Para Pemohon Kasasi II/Pembanding/Para Penggugat; Dengan adanya surat pemberitahuan tersebut berarti Termohon Kasasi tahu betul bahwa di atas tanah dimana sertipikat akan diterbitkan sedang dalam keadaan sengketa, sehingga sekecil apapun informasi tersebut,



Termohon Kasasi sudah seharusnya melakukan penelitian yuridis dengan benar sehingga tidak menerbitkan sertipikat di atas tanah sengketa.

Tetapi Termohon Kasasi tidak melakukan itu, bahkan ada kesan sengaja mengabaikan pemberitahuan Para Pemohon Kasasi II tersebut karena terbukti penerbitan sertipikat objek sengketa tetap dipaksakan;

3. Bahwa sekalipun dalam pemberitahuan Para Pemohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi tidak melampirkan surat gugatan, sebagai pejabat Tata Usaha Negara Termohon Kasasi berkewajiban melakukan penelitian secara cermat terhadap pemberitahuan dari masyarakat i.c. Pemohon Kasasi karena hal itu adalah Amanat PP Nomor 24 Tahun 1997, tetapi hal itu tidak dilakukan oleh Termohon Kasasi, sehingga penerbitan sertipikat di atas tanah yang sedang dalam sengketa adalah dipaksakan oleh Termohon Kasasi sekalipun telah diketahui bahwa di atas tanah tersebut berada dalam status sengketa secara perdata;
4. Bahwa dengan dipaksakannya penerbitan sertipikat-sertipikat tersebut oleh Termohon Kasasi, maka jelas hal itu adalah perbuatan yang sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta terkait dengan penerbitan sertipikat *a quo* yang dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah keliru dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang sekarang dimohonkan Kasasi harus dibatalkan dalam tingkat kasasi ini;
5. Bahwa Para Pemohon Kasasi II menolak dan membantah dengan tegas pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya selain dan selebihnya karena tidak adil, keliru dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa masih terdapat permasalahan kepemilikan antara Para Penggugat dan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang diselesaikan oleh peradilan perdata. Sementara saat ini sengketa perdata belum memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA dan Para Pemohon Kasasi II: DEWI SUSILAWATI dan kawan-kawan;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 93/B/2017/PT.TUN.JKT, tanggal 10 Juli 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 170/G/2016/PTUN.JKT, tanggal 5 Januari 2017 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

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

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk 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 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,

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA** dan Para Pemohon Kasasi II: **1. DEWI SUSILAWATI, 2. DONI IRIANI, 3. SAIFUL** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 93/B/2017/PT.TUN.JKT, tanggal 10 Juli 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 170/G/2016/PTUN.JKT, tanggal 5 Januari 2017;

## MENGADILI SENDIRI,

Menyatakan gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima;

Halaman 35 dari 36 halaman. Putusan Nomor 553 K/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2017 oleh Dr. H. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. 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 M. Usahawan, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

M. Usahawan, S.H.

Biaya – biaya:

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

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

**H. ASHADI, S.H.**  
**NIP. 19540924 198403 1 001**

Halaman 36 dari 36 halaman. Putusan Nomor 553 K/TUN/2017