



PUTUSAN
Nomor 227 K/TUN/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALU**, tempat kedudukan di Jalan R.A. Kartini Nomor 110, Kelurahan Lolu Selatan, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: **ALFONS, A.Ptnh, S.H.**, Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Palu, alamat di Kantor Pertanahan Kota Palu, Jalan R.A. Kartini Nomor 110, Kelurahan Lolu Selatan, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 22/SK.600/72.71/III/2013, tanggal 5 Maret 2013;

II **PT. CENSUL RAYA CORPORATION**, tempat kedudukan Dharmahusada Indah Barat III-A/203, RT/RW: 007/004 Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

Dalam hal ini diwakili oleh **ARIE KRIWANGKO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Censul Raya Corporation, alamat Dharmahusada Indah Barat III-A/203, RT/RW: 007/004 Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: **FELICS MANURUNG, S.H.**, pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum, beralamat Jalan Setia Budi Lorong Delima Nomor 19B, Kota Palu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2014;

Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;

melawan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 **SALITE TANGGUGADE**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Kancil Nomor 32, Kelurahan Tatura Selatan, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil;
- 2 **DJUDIN LAMATONA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Abdul Rahman Saleh Nomor 60 Kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil;
- 3 **RUSLIN AMRIN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Abdul Rahman Saleh Nomor 60 Kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: **M. SYAMSUDDIN, S.H.**, Adokat/Penasihat Hukum, alamat di Jalan Dr. Sutomo Lr. Katada Indah Nomor 24, Kelurahan Besusu Tengah, kecamatan Palu Timur, Kota Palu, kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Para Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara, Nomor 42/Birobuli Utara dan Nomor 43/Birobuli Utara Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation yang dimaksud pada huruf a, b dan c tersebut di atas, baru diketahui oleh Para Penggugat pada Tanggal 12 November 2012 setelah menerima Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu *in casu* Tergugat tertanggal 09 November 2012 Nomor 800/300.7/72.71/XI/2012 Perihal : Mohon Keterangan dan Penjelasan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 158/Desa Birobuli tanggal 26 Juni 1993 Pemisahan dari HGB. Nomor 4/Birobuli Lamanya Hak Berlaku 20 Tahun, Berakhirnya Hak Tgl. 16-04-2006 Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation di Toli-Toli tersebut, maka dengan hal ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Pasal 55 dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dimana Gugatan ini masih dalam Tenggang Waktu untuk menggugat;

Bahwa Para Penggugat ketahui Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 158/Birobuli tanggal 26 Juni 1993 dari PT. Censul Raya Corporation telah diperbaharui Haknya kepada perusahaan yang sama menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara, Nomor 42/Birobuli Utara dan Nomor 43/Birobuli Utara Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation yang dimaksud pada huruf a, b dan c tersebut di atas, setelah Penggugat mengajukan Surat tertanggal 05 September 2012 sesuai dengan Perihal : Mohon Keterangan dan Penjelasan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 158/Desa Birobuli Tanggal 26 Juni 1993 Pemisahan dari HGB. Nomor 4/Birobuli Lamanya Hak Berlaku 20 Tahun, Berakhirnya Hak tanggal 16-04-2006 Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation di Toli-Toli, dan Surat Para Penggugat tertanggal 05 November 2012 Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu, yang Mengeluarkan Surat tertanggal 09 November 2012 Nomor 800/300.7/72.71/XI/2012, dengan penjelasan sebagaimana dimaksud dalam Angka 5 huruf a, b, c yang Diterima Tanggal 12 November 2012 tersebut di atas fotokopi terlampir;

Bahwa dibuat/diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1448/Birobuli Utara/2007 Tanggal 22 Agustus 2007 Seluas 273 m² (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1449/Birobuli Utara/2007 Tanggal, 22 Agustus 2007 Seluas 11.467 m² (sebelas ribu empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 43/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1450/Birobuli Utara/2007 Tanggal 22 Agustus 2007 Seluas 26.726 m² (dua puluh enam ribu tujuh ratus dua puluh enam meter persegi) dari PT. Censul Raya Corporation kepada Perusahaan yang sama PT. Censul Raya Corporation tersebut di atas oleh Tergugat, maka sudah barang tentu kepentingan Para Penggugat tersebut sungguh sangat amat terasa dirugikan sebab :

- 1 Tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara Tanggal, 22 Agustus 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara Tanggal 22 Agustus 2007 serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 43/Birobuli Utara Tanggal, 22 Agustus 2007 Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation kepada Perusahaan yang sama tersebut yang dibuat/diterbitkan oleh Tergugat sesuai dengan fisiknya tersebut di atas, sebahagian atau

Halaman 3 dari 27 halaman. Putusan Nomor 227 K/TUN/2014



seluas $\pm 20.000 \text{ m}^2$ (dua puluh meter persegi) adalah tanah yang diperoleh secara pembukaan / penguasaan langsung sejak dari tahun 1940, oleh Suami Isteri Almarhum Tanggugade dan Almarhumah Tonggu, semasa hidupnya yang hingga meninggal dunia tahun 1961 dan tahun 1976, sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 593-2/134/BU/VIII/2012 Tanggal 16 Agustus 2012 atas nama Salite Tanggugade (Penggugat I) yang dibuat/dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Birobuli Utara, mengetahui Camat Palu Selatan, atas Surat Keterangan Kewarisan dan Surat Pernyataan Ahli Waris dari Ahli Waris Alm. Tanggugade dan Almh. Tonggu kepada Yang Menerima Pernyataan Salite TANGGUGADE sebagai Penggugat I tersebut serta Surat Pernyataan Tanda Batas yang terletak di Jalan Garuda Kelurahan Birobuli Utara Kecamatan Palu Selatan Kota Palu dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dahulu dengan tanahnya Lamatona sekarang dengan Djudin Lamatona;
 - Sebelah Timur dahulu dengan tanahnya Majilisi dan Tamuhidin sekarang Jalan Garuda;
 - Sebelah Selatan dahulu dengan tanahnya Tenggo dan Sihu serta Sabingga sekarang dengan Bangunan Hotel;
 - Sebelah Barat dahulu dengan tanahnya Amrin sekarang Ruslin Amrin;
- 2 Tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara Tanggal 22 Agustus 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Tanggal 22 Agustus 2007 serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 43/Birobuli Utara Tanggal 22 Agustus 2007 Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation kepada perusahaan yang sama dibuat/diterbitkan oleh Tergugat sesuai dengan fisiknya tersebut di atas, sebahagian atau seluas $\pm 7.700 \text{ m}^2$ (tujuh ribu tujuh ratus meter persegi) adalah tanah yang diperoleh secara pembukaan/penguasaan langsung sejak dari tahun 1940, oleh Suami Isteri Almarhum Lamatona dan Almarhumah Buraera, semasa hidupnya yang hingga meninggal dunia tahun 1977, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 593-2/135/BU/VIII/2012 Tanggal 16 Agustus 2012 atas nama Djudin Lamatona sebagai Penggugat II yang dibuat/ dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Birobuli Utara, mengetahui Camat Palu Selatan, atas Surat Keterangan Kewarisan dan Surat Pernyataan Ahli Waris dari Ahli Waris Alm. Lamatona dan Alm. Buraera kepada yang menerima pernyataan Djudin



Lamatona sebagai Penggugat II tersebut serta Surat Pernyataan Tanda Batas yang terletak di Jalan Garuda Lorong I Kelurahan Birobuli Utara Kecamatan Palu Selatan Kota Palu dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanahnya Bido;
- Sebelah Timur dengan tanahnya Yaravaya;
- Sebelah Selatan dengan tanahnya Tanggugade;
- Sebelah Barat dahulu dengan tanahnya Laipoto;

3 Tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara tanggal 22 Agustus 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli tanggal 22 Agustus 2007 serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 43/Birobuli Utara tanggal 22 Agustus 2007 Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation kepada perusahaan yang sama dibuat/diterbitkan oleh Tergugat sesuai dengan fisiknya tersebut di atas, sebahagian atau seluas $\pm 8.300 \text{ m}^2$ (delapan ribu tiga ratus meter persegi) adalah tanah yang diperoleh secara pembukaan/penguasaan langsung sejak dari tahun 1940, oleh Suami Isteri Almarhum Amrin dan Almarhumah Buasia, semasa hidupnya yang hingga meninggal dunia tahun 1969 dan tahun 1975, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 593-2/136/BU/VIII/2012 tanggal 16 Agustus 2012 atas nama Ruslin Amrin (Penggugat III) yang dibuat/dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Birobuli Utara, mengetahui Camat Palu Selatan, atas Surat Keterangan Kewarisan dan Surat Pernyataan Ahli Waris dari Ahli Waris Alm. Amrin dan Alm. Buasia kepada yang menerima pernyataan Ruslin Amrin sebagai Penggugat III tersebut serta Surat Pernyataan Tanda Batas yang terletak di Jalan Abdul Rahman Saleh Lorong III Kelurahan Birobuli Utara Kecamatan Palu Selatan Kota Palu dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanahnya Laipoto;
- Sebelah Timur dengan tanahnya Tanggugade;
- Sebelah Selatan dengan tanahnya Masituru;
- Sebelah Barat dengan tanahnya Padi dan Lamurahi sekarang dengan Ngitjuh;

4

Mengenai Tuntutan Pembatalan Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 158/ Birobuli, Tahun 1993 dari Pemegang Hak PT.Censul Raya Corporation yang telah berakhir haknya tanggal 16 April 2006 tersebut diperbaharui haknya pada tahun 2007 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara, Nomor 42/Birobuli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara dan Nomor 43/Birobuli Utara kepada perusahaan yang sama PT. Censul Raya Corporation atas tanah seluas 42,775 m² (empat puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) tersebut, sebahagian adalah bidang-bidang tanah sebagaimana yang telah diuraikan pada angka 1, 2 dan 3 tersebut di atas, yang dahulu sebelum ada jalan terletak di Kampung Birobuli Kecamatan Palu Kabupaten Donggala sekarang di Jalan Garuda dan Jalan Garuda Lorong I serta Jalan Abdul Rahman Saleh Lorong III Kelurahan Birobuli Utara Kecamatan Palu Selatan Kota Palu;

- 5 Bahwa oleh karena Tanah yang dimaksud pada angka 1, 2 dan 3 tersebut di atas, semula diperoleh secara pembukaan/penguasaan langsung sejak dari tahun 1940, oleh Suami Isteri Tanggugade (Alm) dan Tonggu (Almh) semasa hidupnya yang dimanfaatkan sebagai lokasi lahan pertanian hingga meninggal dunia kedua orang tua kandung Penggugat I tahun 1961/ tahun 1976, dan Suami Isteri Lamatona (Alm) dan Buraera (Alm) semasa hidupnya yang memanfaatkan pula sebagai lokasi lahan pertanian, hingga meninggal dunia tahun 1977 Ibu kandung Penggugat II serta Amrin (Alm) dan Buasia (Alm) semasa hidupnya yang memanfaatkan pula sebagai lokasi lahan pertanian yang hingga meninggal dunia tahun 1969/tahun 1975 kedua orang tua kandung Penggugat III tersebut, sebelum ada Jalan Garuda Raya dan Jalan Garuda Lorong I serta Jalan Abdul Rahman Saleh Lorong III tersebut, yang dahulu terletak di Kampung Birobuli Kecamatan Palu Kabupaten Donggala sekarang Kelurahan Birobuli Kecamatan Palu Selatan Kota Palu, yang selanjutnya dikuasai dan dikelola oleh kami Para Penggugat tersebut di atas, serta Para Ahli Waris lainnya sebagai lahan pertanian, dan oleh karena pada tahun 1977/1978 telah dikerjakan pembangunan irigasi gumbasa untuk pengairan pertanian oleh pemerintah, kemudian tanpa setahu kami Para Penggugat tersebut sekitar dalam Tahun 2007 terjadi pemagaran oleh pihak yang tidak kenal dan telah kami larang berulang kali, juga tidak mengindahkan bahkan melanjutkan pekerjaannya dan hanya mengatakan kami disuruh oleh pemilik perusahaan serta memberikan fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 158/Desa Birobuli Tanggal 26 Juni 1993 atas pemisahan dari HGB. Nomor 4/ Birobuli Nama Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation di Tolitoli lamanya hak berlaku 20 tahun berakhirnya hak tanggal 16 April 2006 Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 26-6-1993 Nomor 6606/1993 Penunjuk pemisahan sendiri sesuai dengan permohonan tanggal 4 Juni 1993 tersebut terlampir fotokopi;
- 6 Bahwa setelah lokasi ex tanah pembukaan/penguasaan secara langsung sejak dari Tahun 1940 dimaksud di atas dipagar pada tahun 2007, maka Para Penggugat dan Para Ahli Waris lainnya telah menguasai, karena Pihak dari Perusahaan tersebut tidak ada datang melakukan kegiatan dan/atau membangun bangunan

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 tercantum 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)



perumahan yang hingga telah 6 (enam) tahun lebih lamanya telah dikuasai kembali oleh kami Para Penggugat tersebut sampai dalam bulan Agustus 2012, datang menghadap kepada Lurah Birobuli Utara di Kantor Kelurahan Birobuli Utara dan Camat Palu Selatan di Kantor Kecamatan Palu Selatan untuk memberi tahukan bahwa tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 158/Desa Birobuli tanggal 26 Juni 1993 yang telah berakhir haknya tanggal 16 April 2006 tersebut, adalah Lokasi tanah yang diperoleh dari pembukaan/penguasaan secara langsung sejak dari tahun 1940 oleh orang tua kandung kami Para Penggugat tersebut di atas, yang Telah kami kuasai kembali serta memohon surat untuk Alas Hak Kepemilikan sesuai dengan pengetahuan masyarakat secara umum khususnya di Kelurahan Birobuli Utara, maka Lurah Birobuli Utara dan Camat Palu Selatan membuat dan menerbitkan Akta Otentik berupa Surat Keterangan Penguasaan Tanah sebagaimana yang telah di uraikan pada Angka 1, 2 dan 3 tersebut di atas, oleh karenanya itu Para Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Tergugat sehingga mengajukan gugatan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara Nomor 42/Birobuli Utara dan Nomor 43/Birobuli Utara tanggal 22 Agustus 2007 yang dimaksud pada huruf a, b dan c Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation tersebut di atas, sebagaimana dimaksud dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);

7

Bahwa berdasarkan dari uraian-uraian di atas ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara Nomor 42/Birobuli Utara dan Nomor 43/Birobuli Utara tanggal 22 Agustus 2007 yang dimaksud pada huruf a, b dan c Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation tersebut di atas, adalah pembaharuan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 158/Birobuli, Surat Ukur Nomor 6606/1993 tanggal 26 Juni 1993 seluas 42.775 m² (empat puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, yang telah berakhir haknya tanggal 16 April 2006 tersebut tidak diperpanjang, maka Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara mengenai pembaharuan haknya pada tahun 2007 yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut, adalah mengandung cacat hukum sebab :

Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, adalah sebagai berikut :

- A Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;
- Jangka Waktu Hak Guna Bangunan sebagai berikut :

Bertentangan ke halaman 10

Halaman 7 dari 27 halaman. Putusan Nomor 227 K/TUN/2014



1 Pasal 26 ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas Permohonan Pemegang Hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat :

- a Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak dan;
- c Pemegang Hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
- d Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan;

Ayat (2) Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas Permohonan Pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan;

- Pasal 22 sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) tersebut di atas :

Ayat (1) Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk;

Ayat (2) Hak Guna Bangunan atas tanah pengelolaan diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul Pemegang Hak Pengelolaan;

Ayat (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden;

2 Pasal 27 ayat (1) Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya;

Ayat (2) Perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan di catat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (3) Ketentuan mengenai Tata Cara Permohonan Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden;

A Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan :

Paragraf 3 Tata Cara Perpanjangan Jangka Waktu dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam :

- Pasal 44 ayat (1) Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila :
 - a. Tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan Pemegang Hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah untuk kawasan yang bersangkutan;
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut di penuhi dengan baik oleh Pemegang Hak;
 - c. Pemegang Hak masih memenuhi syarat sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan;

ayat (2) Permohonan Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan lain dari pada untuk bangunan tempat tinggal dikabulkan oleh Pejabat yang berwenang apabila :

- a Tanah yang bersangkutan dipergunakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada saat permohonan perpanjangan, atau masih dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak tersebut atau Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku sebelum saat Permohonan Perpanjangan, akan tetapi Pemegang Hak sanggup untuk menyesuaikan penggunaan tanah

Halaman 9 dari 27 halaman. Putusan Nomor 227 K/TUN/2014

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)



tersebut dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku;

- b Syarat-syarat Pemberian Hak masih dipenuhi dengan baik oleh Pemegang Hak;
- c Pemegang Hak masih memenuhi syarat sebagai Pemegang Hak Bangunan;

Bahwa oleh karena Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanggal 22 Agustus 2007 dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 158/Birobuli Tanggal 26 Juni 1993, Surat Ukur Nomor 6606/1993 Luas 42.775 m² (empat puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang telah berakhir haknya tanggal 16 April 2006 menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1448/Birobuli Utara/2007, Seluas 273 m² (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) dan Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1449/Birobuli Utara/2007, Seluas 11.467 m² (sebelas ribu empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) serta Hak Guna Bangunan Nomor 43/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1450/Birobuli Utara/2007, Seluas 26.726 m² (dua puluh enam ribu tujuh ratus dua puluh enam meter persegi) kepada perusahaan yang sama PT. Censul Raya Corporation, yang dibuat/dikeluarkan oleh Tergugat tersebut, adalah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang dimaksud pada Huruf A Menurut Pasal 26 ayat (1)-(2) dan Pasal 27 ayat (1), (2) dan (3) serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yang dimaksud pada Huruf B Menurut Pasal 44 ayat (1)-(2) tersebut di atas, maka cukup beralasan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut untuk dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana dimaksud dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);

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

- 1 Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1448/Birobuli Utara/2007 Tanggal 22 Agustus 2007 Seluas 273 m² (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan SK. Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor 15-310.2.2-5.2.5-2007 tanggal 04 Desember 2007, berakhir haknya tanggal 19 Desember 2037;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1449/Birobuli Utara/2007 Tanggal 22 Agustus 2007 Seluas 11.467 m² (sebelas ribu empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan SK. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 11-320.2-5.2-2008 Tanggal 04 Maret 2008, berakhir haknya tanggal 10 Maret 2038;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1450/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 Seluas 26.726 m² (dua puluh enam ribu tujuh ratus dua puluh enam meter persegi) Pemegang Hak PT.CENSUL RAYA CORPORATION, diterbitkan berdasarkan SK. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 12-320.2-5.2-2008 tanggal 04 Maret 2008, berakhir haknya tanggal 10 Maret 2038;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa :
- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1448/Birobuli Utara/2007 Tanggal 22 Agustus 2007 Seluas 273 m² (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan SK. Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor 15-310.2.2-5.2.5-2007 tanggal 04 Desember 2007, berakhir haknya tanggal 19 Desember 2037;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1449/Birobuli Utara/2007 Tanggal 22 Agustus 2007 Seluas 11.467 m² (sebelas ribu empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) Pemegang Hak PT. CENSUL RAYA CORPORATION, diterbitkan berdasarkan SK. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah

Halaman 11 dari 27 halaman. Putusan Nomor 227 K/TUN/2014

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

Nomor 11-320.2-5.2-2008 Tanggal 04 Maret 2008, berakhir haknya tanggal 10 Maret 2038;

- c Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1450/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 Seluas 26.726 m² (dua puluh enam ribu tujuh ratus dua puluh enam meter persegi) Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan SK. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 12-320.2-5.2-2008 tanggal 04 Maret 2008, berakhir haknya tanggal 10 Maret 2038;

4. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Tergugat;

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

Eksepsi Tergugat:

- 1 Bahwa objek sengketa sesungguhnya adalah sebidang tanah yang bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 158/Birobuli seluas 42.775 m² (empat puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan pemegang hak PT. Censul Raya Corporation yang berkedudukan di Toli-Toli;
- 2 Bahwa objek sengketa pada tahun 2006 atau tepatnya pada tanggal 16 April 2006 telah berakhir haknya, dimana masa penguasaan Hak Guna Bangunan diberikan oleh Pemerintah (Badan Pertanahan Nasional RI) selama 20 tahun (dua puluh tahun);
- 3 Bahwa pada tahun 2007 atau tepatnya tanggal 25 Juli 2007 karena haknya telah berakhir maka PT. Censul Raya Corporation telah mengajukan permohonan pembaharuan hak atas bekas objek Hak Guna Bangunan Nomor 158/Birobuli Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu;
- 4 Bahwa berdasarkan permohonan tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Palu ditindak lanjuti dengan melakukan pemeriksaan di lapangan, dari fakta pemeriksaan lapangan diketahui objek tanah masih dikuasai oleh Perusahaan hanya terdapat perubahan-perubahan di apangan karena terbentuknya badan jalan sehingga objek tanah harus dilakukan pengukuran kembali dan selanjutnya diterbitkan 3 (tiga) Surat Ukur sehingga nantinya oleh Kantor Pertanahan Kota Palu akan menerbitkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah bekas

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

Hak Guna Bangunan Nomor 158/Birobuli, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ayat :

- 1 Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar namun belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasinya yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;
- 5 Bahwa kemudian setelah terpenuhinya syarat formal yang mana secara yuridis pemohon adalah bekas pemegang hak dan fakta fisiknya objek tanah masih dikuasai maka oleh Kantor Pertanahan Kota Palu melakukan proses penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah sesuai wewenang yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 dimana pada Pasal 4 ayat a dan 9 :
 - (4) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai :
 - a. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
 - (9) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m² (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana;

Maka diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Censul Raya Corporation masing-masing : Nomor 41/Birobuli seluas 273 m² berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor 15-310.2.2-5.2.5-2007 tanggal 4 Desember 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli seluas 11.467 m² berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 11-320.2-5.2-2008 tanggal 4 Maret 2008 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 43/Birobuli seluas 26.726 m² Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 12-320.2-5.2-2008 tanggal 4 Maret 2008;

- 6 Bahwa berdasarkan hal-hal dimaksud pada angka 1 dan 5 di atas, maka tidak terdapat perbuatan penyalahgunaan wewenang dalam pembaharuan hak guna bangunan yang telah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu selaku Tergugat, mengingat sejak tahun 1993 semenjak dikuasai oleh PT. Consul Raya Corporation berkedudukan di Toli-Toli sampai dengan dilakukannya Pembaharuan Hak oleh Perusahaan kepada Kantor Pertanahan Kota Palu atas objek sengketa selama 20 tahun barulah dipermasalahkan oleh Penggugat sehingga menurut Tergugat, gugatan tidak berdasarkan fakta dan kenyataan sehingga gugatan Penggugat patut untuk dipertanyakan kebenaran dari tuntutan yang menyangkut kebenaran atas Objek Sengketa yang telah diterbitkan Hak Guna Bangunan masing-masing Nomor 41/Birobuli, 42/Birobuli dan 43/Birobuli atas nama PT. Consul Raya Corporation;
- 7 Bahwa berdasarkan hal dimaksud dalam angka 6 di atas maka Tergugat meminta kepada Majelis hakim yang terhormat mengadili perkara untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menerima dengan alasan daluwarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

- 1 Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat II Intervensi;
- 2 Bahwa Para Penggugat tidak berhak dan tidak berwenang mengajukan gugatan dengan alasan sebagai berikut :
 - a Para Penggugat memposisikan dirinya sebagai para ahli waris dan menurut hukum Para Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan kedudukan para ahli waris *in casu* Para Penggugat berhak atau tidak berhak mengajukan gugatan *a quo*. Oleh karena Para Penggugat bukanlah ahli waris sehingga menurut hukum kedudukan hukum (*legal standing*) Para Penggugat tidak berhak atau tidak berwenang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;
 - b Bahwa selain Para Penggugat memposisikan diri sebagai ahli waris juga memposisikan dirinya sebagai pemilik atas tanah objek sengketa yang menurut dalil dalam gugatannya dibuka pada tahun 1940 maka patutlah menurut hukum Para Penggugat membuktikan terlebih dahulu hak



kepemilikan yang sah menurut hukum karena menurut Tergugat II Intervensi Para Penggugat bukan pemilik atas tanah objek sengketa;

- c Bahwa menurut ketentuan pasal 37 UUPA Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai oleh langsung Negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan atau Tanah Hak Milik. Dan jika dihubungkan ketentuan pasal 37 UUPA jo pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 dengan objek gugatan dalam perkara a quo maka dapat dipahami status tanah objek gugatan adalah Tanah Hak Guna Bangunan yang semula berasal dari Hak Milik Nomor 142/Birobuli Pemegang Hak Luthfi Harun. Artinya, Para Penggugat tidak berhak dan berwenang mengajukan gugatan a quo. Bagaimana mungkin Para Penggugat mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang bukan tanah miliknya?;

- 3 Bahwa karena Para Penggugat mendalilkan tanah objek sengketa adalah milik Para Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah sementara terhadap tanah objek sengketa telah terbit Hak Guna Bangunan dimana Pemegang Hak adalah Tergugat II Intervensi maka permasalahan tersebut harus terlebih dahulu diselesaikan secara keperdataan pada Peradilan Umum apakah alas hak milik Para Penggugat sah menurut hukum atau tidak?;

- 4 Bahwa gugatan Para Penggugat telah lewat waktu dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1 Bahwa tampak jelas dalam gugatan Para Penggugat pada halaman 5 angka 5 yang menyatakan "...kemudian tanpa setahu kami Para Penggugat tersebut sekitar dalam tahun 2007 terjadi pemagaran oleh Pihak yang tidak dikenal dan telah kami larang berulang kali, juga tidak mengindahkan bahkan melanjutkan pekerjaannya dan hanya mengatakan kami disuruh oleh Pemilik Perusahaan serta memberikan fotokopi sertifikat hak guna bangunan Nomor 158/Desa Birobuli tanggal 26 Juni 1993 atas Pemisahan dari HGB Nomor 4/Birobuli Nama Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation di Tolitoli";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa Surat Lurah Birobuli Utara tanggal 3 Juni 2008 kepada Roni perihal Somasi atas permohonan surat Saiful Bahri dan Djudin Lamatona (Penggugat) kepada Lurah Birobuli Utara tertanggal 02 Juni 2008;
- 3 Pertemuan yang difasilitasi Dinas Tata Ruang Kota Palu, Para Penggugat telah mengetahui kalau atas tanah objek sengketa sudah mempunyai sertifikat hak guna bangunan atas Tergugat II Intervensi;
- 4 Surat Keterangan dari Polres Palu yang menerangkan dalam proses penyidikan, Penyidik telah memperlihatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan sehingga pada saat itu Para Penggugat juga telah mengetahui telah terbit sertifikat atas tanah objek sengketa;
- 5 Bahwa dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, stelsel pendaftaran tanah mengalami perubahan dari sisi kepastian hukum dengan memberikan jaminan dan perlindungan hukum yang kuat kepada pemegang sertifikat dibandingkan dengan PP Nomor 10 tahun 1961. Dalam Pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997 menentukan secara limitatif bahwa bila lewat jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkan sertifikat tanah maka tidak dapat digugat lagi. Menurut Para Penggugat dalam gugatannya yang menjadi objek sengketa adalah Sertifikat HGB Nomor 41/Birobuli Utara, Sertifikat HGB Nomor 42/Birobuli Utara dan Sertifikat HGB Nomor 43/Birobuli Utara. Memang benar, sengketa hak milik atas tanah tidak mengenal daluarsa namun gugatan Para Penggugat bukan sengketa hak milik tetapi Sertifikat Hak Guna Bangunan sehingga mengacu atas objek gugatan maka gugatan Para Penggugat telah lewat waktu;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Palu telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 03/G/2013/PTUN.PL tanggal 01 Agustus 2013 yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp119.000,00 (seratus sembilan belas ribu ratus Rupiah);

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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 126/B/2013/PT.TUN.MKS, tanggal 22 Januari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Para Penggugat/Pembanding tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 03/G/2013/PTUN.Palu Tanggal 01 Agustus 2013, yang dimohonkan banding tersebut;

Dan Dengan:

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi-Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi / Terbanding tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Batal Keputusan Tergugat berupa:
 - a). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1448/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 seluas 273 m² Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor 15-310.2.2-5.2.5-2007 tanggal 04 Desember 2007, berakhir haknya tanggal 19 Desember 2037;
 - b). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1449/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 seluas 11.467 m² Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 11-320.2-5.2-2008 tanggal 04 Maret 2008, berakhir haknya tanggal 10 Maret 2038;
 - c). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 43/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1450/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 seluas 26.726 m². Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 12-320.2-5.2-2008 tanggal 04 Maret 2008 berakhir haknya tanggal 10 Maret 2038;
- 3 Mewajibkan Tergugat/Terbanding mencabut Surat Keputusan berupa:

Halaman 17 dari 27 halaman. Putusan Nomor 227 K/TUN/2014

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)



- a). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1448/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 seluas 273 m² Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor 15-310.2.2-5.2.5-2007 tanggal 04 Desember 2007, berakhir haknya tanggal 19 Desember 2037;
 - b). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara, surat ukur Nomor 1449/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 seluas 11.467 m² Pemegang Hak PT.Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 11-320.2-5.2-2008 tanggal 04 Maret 2008, berakhir haknya tanggal 10 Maret 2038;
 - c). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 43/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1450/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 seluas 26.726 m². Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 12-320.2-5.2-2008 tanggal 04 Maret 2008 berakhir haknya tanggal 10 Maret 2038;
- 4 Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara di dua tingkat pengadilan dan untuk tingkat banding sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi pada tanggal 20 Ferbuari 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi, dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 5 Maret 2013 dan tanggal 20 Februari 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Februari 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 03/G/2013/PTUN.PL yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu tersebut pada tanggal 28 Februari 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 3 Maret 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada tanggal 17 Maret 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan



dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

alasan kasasi

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

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

Bahwa terhadap Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha negara, Makassar tersebut menurut Pemohon Kasasi (semula) Tergugat/Terbanding) telah keluar dari asas-asas keadilan yang selama ini diharapkan oleh pencari keadilan, karena pertimbangan hukum dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar telah memaksakan Pemegang Hak untuk kehilangan hak penguasaan pemilikan tanah yang dimiliki Badan Hukum Perdata tanpa memperhatikan jerih payah Pemilik dalam memperoleh Tanah Objek Sengketa, dengan menggunakan Pasal 27 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah secara Kaca Mata Kuda tanpa memperhatikan pengertian Pembaharuan Hak sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka (7):

- (7) Pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan hak guna usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis;

Bahwa kata-kata kalimat jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya telah habis dapat diartikan sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Peraturan menteri Negara dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan pada Pasal 1 angka 10 sebagai berikut:

- (10) Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir;

Dengan demikian dapat dikatakan Pemegang Hak setelah batas waktu berakhirnya hak namun tanah masih dikuasai dan digunakan semestinya maka dimungkinkan kepadanya untuk dapat mengajukan Permohonan Hak yang sama atas objek tanah yang masih dikuasainya, dan dikecualikan jika Pemegang hak tidak minat lagi untuk menguasai dan melakukan permohonan hak, barulah kewenang negara untuk mengambil alih atas penguasaan tanahnya hal aman diatur dalam Pasal 37 ayat (1):



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan;

Dimana dalam posisi ini jika tanah tidak digunakan lagi oleh bekas pemegang hak harus menyerahkan kepada negara, tanah yang dikuasainya dalam keadaan kosong, artinya tidak serta merta tanah tersebut jatuh langsung dan dikuasai oleh perorangan, dalam kasus PT. Censul Raya Corporation tanah yang menjadi objek sengketa masih dikuasai dan dalam pengawasan serta pengendaliannya, yang mana dalam hal ini dibuktikan dengan objek tanah diberi pagar keliling secara permanen bertembok dan bertulang besi (sehingga kokoh) maka tentunya ketika PT. Censul Raya Corporation mengajukan Pembaharuan Hak dalam rangka memperpanjang hak penguasaan atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan Kota Palu terhadap permohonan tersebut direstui karena masih memenuhi syarat sebagaimana yang diisyaratkan dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yakni:

- 1 Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak;
- 2 Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- 3 Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
- 4 Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan;

Hal ini karena objek tanah dimaksud didalamnya terdapat bangunan perumahan dan selain itu objek tanah yang masih kosong akan di bangun dan telah diberi pagar keliling permanen berupa tembok beton bertulang setinggi $\pm 2-3 \text{ m}^2$, sehingga masih terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 *Juncto* Pasal 37 artinya bahwa Pemegang Hak masih mau untuk memperpanjang penguasaannya atas objek sengketa karena tidak pernah diserahkan kepada Negara oleh pemegang hak, hal ini dibuktikan dengan diajukan Permohonan Hak oleh PT. Censul Raya Corporation kepada Kantor Pertanahan Kota Palu untuk dilakukan perpanjangan haknya melalui proses

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)



pembaharuan hak karena waktunya mengajukan Hak Guna Bangunan telah berakhir dan hal tersebut disetujui dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan masing-masing Nomor 41/Birobuli Utara, Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara dan Hak Guna Bangunan 43/Birobuli Utara, hal ini tentunya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu karena masih dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang disyaratkan oleh aturan yang berlaku di Pertanahan;

Bahwa, olehnya berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang Pemohon Kasasi sebutkan di atas (semula Tergugat/Terbanding) maka Pertimbangan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam halaman 9 sampai dengan halaman 10 adalah sebuah pertimbangan hukum yang terlalu memaksakan kepentingan dan kehendak dari kepentingan Pembanding (semula Penggugat), hal mana dalam pertimbangan dimaksud hanya mencari Pasal Pembena dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah yakni Pasal 27 saja sedangkan diketahui bahwa menyangkut aturan Pasal-pasal tersebut tidak boleh dilihat secara 1 (satu) pasal saja tetapi harus dilihat secara keseluruhan karena tentunya pasal-pasal dimaksud merupakan satu rangkaian yang saling mengikat dan tidak terpisahkan sebagaimana adanya hubungan antara Pasal 1 angka 7, Pasal 26 dan 37 karena hal tersebut merupakan rangkaian yang tidak terpisahkan sehingga kata pembaharuan dimaksud dalam Pasal 27 dapat diartikan juga Haknya telah berakhir dan dapat diperbaharui atau diperpanjang kepada subjek yang sama, objek yang sama dan status hak yang sama atas objek sengketa;

Bahwa menyangkut data fotokopi yang diperlihatkan sebagaimana dimaksud oleh *Jucex Facti* dalam pertimbangan hukum pada halaman 10 (bukti T.3, T.12 dan T.22 berupa surat ukur) dimungkinkan karena fotokopi Surat Ukur dimaksud sebagai acuan bagi Tim Contatering Raport atau Panitia Pemeriksa Tanah A dalam rangka melakukan tugasnya dalam pemeriksaan tanah yang dimohon apakah sesuai antara gambar dalam surat ukur dengan fakta lapangannya atau tidak, dan fotokopi surat ukur itu merupakan kopian dari surat ukur asli yang merupakan produk dari seksi survei, pengukuran dan pemetaan dari Kantor Pertanahan Kota Palu sehingga merupakan data resmi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu dimana asli surat ukur dimaksud merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sertifikat nanti pada saat penerbitannya, sehingga pertimbangan dimaksud adalah pernyataan yang mengada-ada;

Maka berdasarkan Argumen tersebut di atas yang disampaikan dalam Memori kasasi ini, dari Pemohon Kasasi kiranya dapat diterima untuk membatalkan Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 126/B/TUN/2013/PT>TUN.MKS tanggal 22 Januari 2014 dengan mengesampingkan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dalam perkara *a quo* karena tidak rasional dan tidak memperhatikan hak-hak dari pihak PT. Censul Raya Corporation selaku yang memiliki dan menguasai objek tanah *a quo*;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

- 1 *Judex Facti*, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, telah salah menerapkan hukum yang mengabulkan gugatan Para Termohon Kasasi/Para Penggugat seluruhnya dan menyatakan batal serta mencabut keputusan Pemohon Kasasi/Tergugat berupa :
 - a). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 41/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1448/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 seluas 273 m² Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor 15-310.2.2-5.2.5-2007 tanggal 4 Desember 2007 berakhir haknya tanggal 19 Desember 2037;
 - b). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1449/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 seluas 11.467 m² Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tengah Nomor 11-320.2-5.2-2008 tanggal 04 Desember 2008 berakhir haknya tanggal 10 Maret 2038 ;
 - c). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 43/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1450/Birobuli Utara/2007 tanggal 22 Agustus 2007 seluas 26.726 m² Pemegang Hak PT. Censul Raya Corporation, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tengah Nomor 12-320.2-5.2-2008 tanggal 04 Desember 2008 berakhir haknya tanggal 10 Maret 2038 atas dasar pertimbangan ketentuan Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, padahal sesungguhnya Pembaruan Hak atas ke-tiga Hak Guna Bangunan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi sudah benar dan tepat dengan alasan:



- 1.1. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 yang dimaksud Pembaruan Hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangan habis;
- 1.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pembaruan Hak i.c Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan sesudah jangka waktu hak tersebut habis sehingga Keputusan Pembaruan Hak tertanggal 22 Agustus 2007 i.c Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi sudah tepat dan benar;
- 1.3. Bahwa oleh Hak Guna Bangunan Nomor 158/Birobuli berakhir jangka waktunya pada tanggal 16 April 2006 kemudian HGB 158/Birobuli dimohon untuk dipisahkan menjadi HGB Nomor 41/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1448/Birobuli Utara/2007 ; HGB Nomor 42/Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 1449/Birobuli Utara/2007 ; HGB Nomor 43/Birobuli Utara Surat Ukur Nomor 1450/Birobuli Utara/2007 sehingga terhadap ke-tiga HGB (objek sengketa) yang telah mengalami perubahan ukuran secara fisik tersebut diberikan Pembaruan Hak pada tanggal 22 Agustus 2007 (bukan Perpanjangan) sehingga pertimbangan Judex Facti yang didasarkan atas pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah sungguh sangat keliru;
- 4 Bahwa dalam pertimbangan halaman 9 s/d 10 Putusan Nomor 126/G/2013/PT.TUN MKS, tampak dengan jelas dan terang *Judex Facti* kurang memahami atau mengerti perbedaan *Perpanjangan hak* dan *Pembaharuan Hak*. Oleh karena jangka waktu HGB Nomor 158/Birobuli sudah habis dan selanjutnya Pemohon Kasasi II Intervensi/Tergugat II Intervensi mengajukan Pembaharuan Hak kepada Pemohon Kasasi/Tergugat sehingga pada tanggal 22 Agustus 2007 Pemohon Kasasi/Tergugat menerbitkan Pembaharuan Hak atas nama PT.Censul Raya Corporation dengan demikian Pembaharuan Hak sudah sesuai dengan ketentuan hukumnya ;



- 5 Bahwa oleh karena hak guna bangunan HGB 158/Birobuli jangka waktunya sudah habis dan HGB 158/Birobuli mengalami pemisahan dan perubahan fisik menjadi HGB 41, HGB Nomor 42 dan HGB Nomor 43 (objek sengketa) maka menurut hukum, hak yang dapat dimohonkan adalah pembaharuan hak bukan perpanjangan hak sehingga pertimbangan *Judex Facti* yang membatalkan objek sengketa merupakan pertimbangan yang keliru dan telah salah menerapkan hukum ;
- 2 Bahwa asal mula ke-tiga Hak Guna Bangunan (objek sengketa) milik Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi adalah tanah hak milik *in casu* SHM Nomor 142/ Birobuli Pemegang Hak Luthfi Harun kemudian beralih karena jual-beli kepada PT. Gita Sempurna Enterprise selanjutnya beralih lagi karena jual-beli kepada Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi (vide bukti P.1 *juncto* T.I.11) sehingga menurut hukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat sama sekali tidak punya kepentingan/hak yang dilanggar akibat diterbitkannya objek sengketa (pasal 53 ayat (1)) serta Para Termohon Kasasi/Para Penggugat tidak punya alasan hukum untuk mengajukan gugatan perkara *a quo* (vide 53 ayat (2));
- 3 Bahwa *Judex Facti* sangat tidak adil dan keliru menerapkan hukum pembuktian dimana beban pembuktian semua dibebankan kepada Termohon II Kasasi padahal satu hal yang menurut hukum terlebih dahulu dibuktikan oleh Para Termohon Kasasi/Para Penggugat adalah hak miliknya sehingga jika hal ini dapat dibuktikan oleh Para Termohon Kasasi/Para Penggugat maka akan jelas kepentingan hak yang dilanggar akibat diterbitkan objek sengketa sehingga menurut hukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat sesungguhnya tidak punya alasan hukum mengajukan gugatan perkara *a quo* karena tidak terbukti ada hak miliknya di atas Hak Guna Bangunan milik Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi ;
- 4 Bahwa *Judex Facti* dalam putusan halaman 10 telah keliru menerapkan hukum menyangkut pasal 35 *juncto* pasal 33 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 dimana ketentuan ini berlaku terhadap tanah negara yang untuk pertama kali dimohonkan namun terhadap hak yang dimohonkan Pemohon Kasasi II Intervensi/Tergugat II Intervensi ketentuan di atas tidak berlaku karena tanah yang dimohonkan hak bukan tanah negara tetapi



tanah yang berasal dari hak milik dan sebelumnya telah terbit sertifikat hak guna bangunan ;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum oleh sebab itu harus dibatalkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa merupakan pembaharuan/perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sudah ada sebelumnya untuk atas nama yang sama, yaitu PT. Censul Raya Corporation;
- b Bahwa latar belakang perolehan tanah yang di atasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa menurut dalil Para Penggugat adalah pembukaan/penguasaan langsung sejak tahun 1940 oleh suami isteri Lamatona dan Buraera yang berkait keahliwarisan dengan Para Penggugat;
- c Bahwa *in cassu* Pengadilan Tata Usaha Negara belum dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa sebelum masalah keperdataan (keahliwarisan) tersebut diselesaikan oleh Pengadilan yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALU;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 126/B/2013/PT.TUN.MKS, tanggal 22 Januari 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor 03/G/2013/PTUN.PL tanggal 01 Agustus 2013 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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

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

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALU**, 2. **PT. CENSUL RAYA CORPORATION** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 126/B/2013/PT.TUN.MKS, tanggal 22 Januari 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor 03/G/2013/PTUN.PL tanggal 01 Agustus 2013;

MENGADILI SENDIRI,

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

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 Senin, tanggal 30 Juni 2014, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

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

ttd.

Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp..... 6.000,00
2. Redaksi Rp..... 5.000,00
3. Administrasi Rp..... 489.000,00
- Jumlah Rp..... 500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.

NIP. 220000754