



**PUTUSAN**

**Nomor 369 K/TUN/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1 **HINDHARTO BUDIMAN**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Kartini VIII – B, No. 4, RT. 011/ RW. 004, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
- 2 **THE ODORUS DICKY DAENG**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Mandala Barat III/7, RT. 005/RW. 004, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

keduanya dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Agustus 2011, memberikan Kuasa kepada : Purnama Sutanto, S.H., Iwan Supriyatna Bhakti, S.H., dan Yudi Sugiarto, S.H., ketiganya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Purnama Sutanto, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Lengkong Kecil No. 57 Bandung,

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Para Penggugat;

**melawan :**

- 1 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Pulo Gebang, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : 1. **ADMIRAL FAIZAL, SH.**, Msi, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan., 2. **SURITO, SH.**, Kepala Subseksi Perkara Pertanahan., 3. **GEOVANI JOKO WALUYATMO, SH.**, Kepala Subseksi Sengketa, Konflik Pertanahan., 4. **H. EDI KUSYANTO, S.Si.**, Staf Subsidi Sengketa, Konflik Pertanahan., 5. **RATIJO, SH.**, Staf Subsidi Perkara Pertanahan., Kelimanya Pejabat dan Staf pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno Pulogebang, Jakarta Timur,

Halaman 1 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011



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

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 506/SK-31.75/  
VII/2010 tanggal 27 Juli 2010,

- 2 **TN. H. BUDI PURNAMA**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Jatinegara Timur I Nomor 6A, Rt. 010 Rw. 002, Kelurahan Rawa Bunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 010/SKTHAP/VII/2010 tanggal 20 Juli 2010, memberikan kuasa kepada : 1. E.F. THANA YUDHA, SH., MA., 2. FIFI MARITA, SH., 3. ROSDIONO SAKA, SE., SH., Ketiganya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Pengacara pada Kantor Law Firm THANA YUDHA & PARTNERS, beralamat di Jalan Graha Kencana Blok CF-CG, Jalan Raya Perjuangan Nomor 88, Kebon Jeruk, Jakarta Barat

Termohon Kasasi I, II dahulu Terbanding/Tergugat - Tergugat II Intervensi ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Dengan Objek Sengketa berupa :

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Kel. Cipinang Besar Selatan, seluas 1.948 m2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2007, No. 08/2007, terletak di RT.012/RW.06, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, tercatat atas nama Budi Purnama, yang diterbitkan oleh Tergugat ;

Tenggang Waktu :

Bahwa tentang telah terbitnya atau keberadaan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Kel. Cipinang Besar Selatan, tercatat atas nama Budi Purnama yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini baru diketahui oleh Para Penggugat pada tanggal 19 Mei 2010, yaitu dalam Jawaban Saudara Budi Purnama di Perkara Perdata Nomor : 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sehingga gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 hari dari batas akhir pengajuan gugatan, maka gugatan ini memenuhi ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun yang menjadi duduk persoalannya adalah sebagai berikut :

- 1 Bahwa Sertifikat Hak Kepemilikan diatas merupakan keputusan yang telah memenuhi syarat untuk diajukannya gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN, yang menyatakan :  
“ Keputusan TUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan Oleh Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum “ ;

Bahwa keputusan Tergugat bersifat kongkret, karena objek keputusan Tergugat merupakan sesuatu yang berwujud berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Kel. Cipinang Besar Selatan, seluas 1.948 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2007, Nomor 08/2007, terletak di RT.012/RW.06, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, tercatat atas nama Budi Purnama, keputusan juga bersifat individual, karena keputusan tersebut ditujukan kepada subjek tertentu *in casu* Saudara Budi Purnama, dan yang terakhir, keputusan Tergugat bersifat final, artinya keputusan tersebut telah pasti dan dapat menimbulkan akibat hukum dan melahirkan kewajiban hukum kepada Sdr. Budi Purnama sebagai pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Kel. Cipinang Besar Selatan, seluas 1.948 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2007, Nomor 08/2007, terletak di RT.012/RW.06, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur ;

- 2 Bahwa Para Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, Desa Cipinang Besar, setempat dikenal dengan Jalan Raya Jakarta By Pass atau Jalan Mayjen D.I. Panjaitan, Jakarta Timur, tercatat dengan Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar, Surat Ukur tanggal 6 April 1972, No. 248/1972 , seluruhnya seluas 6.147 m<sup>2</sup>, masih tercatat atas nama Erna Emanbhudi ;
- 3 Bahwa kepemilikan hak dari Para Penggugat, diperoleh asal membeli dari SOSROPARTONO selaku kuasa penjual yang sah dari ERNA EMANBHUDI, berdasarkan adanya :

Halaman 3 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 1 Akta Surat Kuasa No. 5 tertanggal 18 Juni 1979, yang dibuat oleh dan dihadapan Samsul Hadi, S.H. Notaris di Jakarta ;
- 2 Akta Jual Beli No. 1132/ -/1989/Jatinegara, tertanggal 30 Nopember 1989, yang dibuat oleh dan dihadapan Jhon Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta , seluas 5000 m2 dari luas keseluruhan tanah 6147 m2 ;
- 3 Akta Jual Beli No. 1262/ -/1989/Jatinegara, tertanggal 29 Desember 1989, yang dibuat oleh dan dihadapan Jhon Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta, terhadap sisa dari tanah yang dibeli oleh Hindharto Budiman, seluas 1147 m2 atau sisa dari 5000 m2. ;
- 4 Bahwa pada saat tanah tersebut dibeli tahun 1989, Para Penggugat memang tidak langsung menempati atau mendirikan bangunan ditanah tersebut melainkan disimpan sebagai investasi , karena bentuk penguasaan terhadap objek tanah tidak selalu harus dibuktikan dengan bentuk penguasaan secara langsung atas objek tanah *a quo* ;
- 5 Bahwa memang diatas tanah tersebut ada berdiri beberapa rumah yang merupakan penghuni liar, namun terhadap itu Para Penggugat tidak begitu menghiraukannya toh tanah tersebut memang belum berniat untuk dimanfaatkan atau ditempati oleh Para Penggugat ;
- 6 Bahwa terhadap tanah tersebut (dengan sertifikat yang masih tercatat atas nama Erna Emanbhudi) sempat dijadikan sebagai jaminan pinjaman kredit oleh Penggugat I di PT. Sejahtera Bank Umum, berdasarkan adanya Surat Perjanjian Kredit No. 017/ PFL/WHs/94, tanggal 27 Mei 1994 jo. Akta Tambahan No. 305/ATB/VMS/95, tanggal 17 Oktober 1995 jo. Akta Perubahan No. 306/APK/WHs/95, tanggal 17 Oktober 1995 ;
- 7 Bahwa terhadap pinjaman tersebut, Penggugat I pernah dipanggil oleh Departemen Keuangan R.I. qq. Dirjen Kekayaan Negara qq. Kanwil VII DJKN qq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V dengan Surat Nomor PG-603/ WKN.07/KP.05/2008, tertanggal 18 November 2008, yang pada pokoknya menyatakan : “ Departemen Keuangan RI cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) telah menyerahkan pengurusan hutang Penggugat kepada PUPN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Cabang DKI Jakarta yang pengurusannya diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V dan karenanya mengundang Penggugat untuk hadir di Kantor KPKNL Jakarta V ” ;
- 8 Bahwa berdasarkan adanya surat pemberitahuan tersebut, kemudian Para Penggugat pada tahun 2008 melunasi hutangnya melalui Panitia Urusan Piutang Negara Cabang DKI Jakarta, berdasarkan adanya Surat Nomor : SPPNL76/PUPNC.10.05/2008, tertanggal 25 Nopember 2008, yang pada pokoknya menerangkan bahwa : “ Penggugat telah melunasi hutangnya tersebut sebesar Rp. 7.771.383.762,17 termasuk biaya administrasi pengurusan Piutang Negara sebesar 1 % ;
  - 9 Bahwa pada hari itu juga, Dept. Keuangan RI cq Dirjen Kekayaan Negara cq Kanwil VII Jakarta cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V telah menerbitkan Berita Acara Serah Terima Dokumen Asli Barang Jaminan/Harta Kekayaan Atas Nama : Sdr. Hindharto Budiman, Nomor : STJ-37/WKN.07/KP.0505/2008, tertanggal 25 November 2008 ;
  - 10 Bahwa setelah Para Penggugat memperoleh bukti pelunasan dan sertifikat asli atas tanah objek sengketa *a quo*, Para Penggugat selanjutnya berniat untuk melakukan proses balik nama dan mengajukan permohonan pengukuran ulang kepada Tergugat, terbukti dengan adanya Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan : 33378/2008, tertanggal 5 Desember 2009 jo. Kwitansi Pembayaran tertanggal 9 Desember 2008 ;
  - 11 Bahwa berdasarkan hasil pengecekan dilapangan oleh Petugas dari Tergugat diperoleh fakta bahwa tanah milik Para Penggugat telah berkurang seluas  $\pm 2.100$  m<sup>2</sup>, dan dengan adanya hal tersebut Para Penggugat telah melayangkan surat tertanggal 10 Desember 2008 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur (Tergugat) tetapi tidak ada jawaban ataupun tanggapan dari pihak Tergugat tersebut ;
  - 12 Bahwa selanjutnya, Para Penggugat telah meminta penjelasan kembali kepada Tergugat, dengan surat tertanggal 16 Desember

Halaman 5 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

#### 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)



2009, perihal “Mohon Penjelasan SHM No. 98/Tjipinang Besar a/n Erna Emanbhudi“, tetapi sampai dengan saat diajukannya gugatan TUN ini, Tergugatpun tidak pernah menjawab atau menjelaskannya ;

Bahwa, baru pada saat acara jawaban dalam Perkara Perdata No. 177/ Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tepatnya pada tanggal 19 Mei 2010 (Jawaban Tergugat I/Budi Purnama) Para Penggugat mengetahui bahwa benar telah diterbitkan sertifikat hak yang tercatat dengan SHGB No. 04192/Kel. Cipinang Besar Selatan, seluas 1.948 m2, atas nama Budi Purnama, dengan batas -batas :

Sebelah Utara : Sungai Kecil/Tanah Dep. Pekerjaan Umum.

Sebelah Selatan : tanah milik Anis.

Sebelah Timur : Sungai.

Sebelah Barat : Jln. Raya Mayjend D.I. Panjaitan .

13 Bahwa adapun yang menjadi dasar penerbitan SHGB Nomor 04192/ Kel. Cipinang Besar Selatan oleh Tergugat adalah adanya Surat Keputusan Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta Nomor : 03/01-520.1-09.04-DTL-2007, tertanggal 6 Februari 2007, yang didalam pertimbangannya berisikan tentang Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/ Pdt.Plw/2000/ PN.Jkt.Tim, tanggal 13 Juni 2001 jo. Nomor : 09/ PDT/2002/PT.DKI, jo. Nomor : 2205 K/Pdt/2004, padahal bukti -bukti yang diajukan dalam perkara perlawanan tersebut hanyalah surat pernyataan -surat pernyataan over garapan yang bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah ;

14 Bahwa selain itu, tindakan Tergugat yang telah membatalkan sebagian dari SHM Nomor 98/Tjipinang Besar dan kemudian menerbitkan SHGB Nomor 04192/Cipinang Besar Selatan adalah sangat janggal dan tidak masuk akal, dengan didasari alasan-alasan sebagai :

- 1 Bahwa tanah sengketa *a quo* telah bersertifikat sejak tahun 1972, tepatnya pada tanggal 10 Mei 1972, yang tercatat dengan SHM No. 98/ Tjipinang Besar, Surat Ukur tanggal 6 April 1972, No. 248/1972, seluas 6.147 m2 (semula seluas 6.935 m2 tetapi kemudian terkena pemotongan jalan seluas 788 m2), tercatat atas nama ERNA EMANBHUDI ;





- 2 Bahwa tidak mungkin tanah hak garap berada diatas tanah hak milik, karena yang dikenal dalam hukum pertanahan adalah hak garap berada di atas tanah negara ;
- 3 Sdr. Budi Purnama (Pemohon SHGB) mendalilkan telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1947, padahal bukti-bukti yang diajukan olehnya berkisaran ditahun 1991 s/d tahun 1996 ; dimana pada tahun tersebut terhadap tanah *a quo* telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik ;
- 4 Bahwa bukti -bukti *a quo* bukanlah bukti-bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud oleh UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) ;
- 5 Bahwa dalam Perkara Perlawanan No. 304/Pdt.Plw/2000/ PN.Jkt.Tim, *jo.* Nomor : 09/PDT/2002/PT.DKI, *jo.* Nomor : 2205 K/Pdt/2004, tidak ada amar putusan yang menghukum atau memerintahkan Tergugat untuk membatalkan sebagian dari SHM No. 98/Tjipinang Besar dan kemudian menerbitkan SHGB No. 04192/Cipinang Besar Selatan menjadi atas nama pihak lain (Budi Purnama) ;
- 6 Bahwa dengan telah dibatalkannya sebagian dari SHM No. 98/ Tjipinang Besar dan diterbitkannya SHGB No. 04192/Kel. Cipinang Besar Selatan oleh Tergugat tentunya telah melanggar hak kepentingan serta telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah ;

15 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan pada pokoknya bahwa : “ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya....., dst “, kemudian dikuatkan kembali dalam Pasal (2) nya yang menyebutkan : “ Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak di terbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis.... , dst“, maka secara hukum Tergugat tidak dapat lagi membatalkan sebagian dari SHM No. 89/Tjipinang Besar, mengembalikan tanah hak milik menjadi tanah yang



dikuasai oleh Negara dan kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi atas nama orang lain / pihak lain ;

16 Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas, beralasan dan berdasarkan hukum kiranya apabila Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini terhadap Tergugat, halmana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan berdasarkan hukum pula apabila Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Kel. Cipinang Besar Selatan yang diterbitkan berdasarkan adanya Surat Keputusan Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta Nomor : 03/01 -520.1-09.04 - DTL-2007, tertanggal 6 Februari 2007 untuk dinyatakan batal dan tidak sah karena bertentangan dengan Peraturan Perundang - undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 37 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria *jo*. Pasal 53 ayat (2) huruf (a) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sudah selayaknya apabila gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya ;

17 Bahwa selain itu, perbuatan Tergugat dalam menerbitkan SHGB No. 04192/Cipinang Besar Selatan tersebut, telah bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), yaitu azas tentang tidak adanya kepastian hukum, karena telah menimbulkan keresahan dan tidak adanya kepastian hukum bagi Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar, Surat Ukur tanggal 6 April 1972, No. 248/1972, seluruhnya seluas 6147 m2, masih tercatat atas nama Erna Emanbhudi, sebagaimana hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf (b) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN *jo* UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN sebagaimana diuraikan diatas ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memberikan putusan sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA.

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Cipinang Besar Selatan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2007, No. 08/2007, seluas 1.948 m2, terletak di RT.012/RW.06, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, tercatat atas nama Budi Purnama ;
- 3 Memerintahkan Tergugat untuk mencoret atau mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Cipinang Besar Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2007, No. 08/2007, seluas 1.948 m2, terletak di RT.012/RW.06, Kel. Cipinang Besar Selatan, Kec. Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, tercatat atas nama Budi Purnama dari Daftar Buku Tanah ;
- 4 Memerintahkan kepada Tergugat untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar, Surat Ukur tanggal 6 April 1972, No. 248/ 1972, seluruhnya seluas 6147 m2, masih tercatat atas nama Erna Emanbhudi, menjadi atas nama Para Penggugat ;
- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

## EKSEPSI TERGUGAT :

### 1 GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUARSA.

Bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat yang menyatakan para Penggugat baru mengetahui adanya obyek perkara yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04192/Cipinang Besar Selatan tercatat atas nama BUDI PURNAMA sejak tanggal 19 Mei 2010 adalah tidak benar dan mengada-ada. Dengan alasan tersebut para Penggugat hanya mengarang saja dan sebenarnya para Penggugat telah lebih dahulu mengetahui diterbitkannya SHGB No. 04192/Cipinang Besar Selatan dengan adanya Laporan Polisi No.LP/175/III/2009/Siaga-II tanggal 26 Maret 2009 terhadap Sdr. BUDI PURNAMA sebagai tersangka, oleh karena tidak terbukti maka dikeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) No.Pol. SPPP/R/132/XII/2009/Dit.II Eksus tanggal 1 Desember 2009 atas nama Sdr. BUDI PURNAMA ;

Berdasarkan hal -hal tersebut, ternyata para Penggugat sudah mengetahui sejak obyek sengketa dilaporkan ke Kepolisian Negara Republik Indonesia sehingga Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 *jo.* UU No. 9 Tahun 2004 *jo.* UU No. 51 Tahun 2009 dapat

Halaman 9 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

#### 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)



dikatakan tidak terpenuhi, oleh karenanya gugatan para Penggugat telah kadaluarsa dan Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara tersebut agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya ;

## **2 PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS.**

Bahwa dalam dalil gugatan para Penggugat secara jelas dan nyata sertipikat Hak Milik No.98/Tjipinang Besar tercatat atas nama ERNA EMANBUDI dan sampai adanya perkara ini belum ada peralihan kepada para Penggugat. Berdasarkan pengakuan Para Penggugat tanah *a quo* telah dibeli dari Erna Emanbhudi sejak tahun 1989 berdasarkan Akta Jual Beli No.1132/-/1989/Jatinegara tanggal 30 Nopember 1989 dan Akta Jual Beli No.1262/ -/1989/Jatinegara tanggal 29 Desember 1989 masing-masing dibuat dihadapan Jhon Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta. Berdasarkan hal tersebut, terdapat fakta hukum yang jelas kenapa para Penggugat tidak langsung memproses permohonan balik nama keatas nama para Penggugat di Kantor TERGUGAT ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dalam perkara ini Para Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat karena obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No.98/ Cipinang Besar masih tercatat atas nama ERNA EMANBUDI, oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara tersebut agar menolak atau setidaknya -tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

## **3 GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBELS).**

Bahwa dalil gugatan para Penggugat halaman 3 angka 3, dalam dalilnya para Penggugat membeli tanah *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli pada tahun 1989, namun pada minute akta tersebut tidak menyebutkan batas batas kepemilikan dari masing-masing para PENGUGAT dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi (ic. Sdr. BUDI PURNAMA), sehingga gugatan para Penggugat dapat dikatakan TIDAK JELAS / KABUR / OBSCUUR LIBELS. Oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak atau setidaknya -tidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat di terima ;

## **4 GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK.**

Bahwa dalam dalil gugatan para Penggugat yang menjadi obyek perkara adalah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04192/Cipinang Besar Selatan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2007 Nomor 08/2007 atas nama BUDI PURNAMA seluas 1.948 M2 terletak di Rt.012/06, Kelurahan Cipinang Besar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, Kecamatan Jatinegara, Kota Administrasi Jakarta Timur. Sehubungan dengan hal tersebut, penerbitan sertifikat *a quo* didasarkan pada Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dan seharusnya para Penggugat memasukkan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta ikut sebagai PIHAK karena yang mengeluarkan/menerbitkan Surat Keputusan tersebut sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat. Dengan demikian atas perkara tersebut dapat dikatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak, oleh karena itu TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak atau setidak – tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima. ;

## EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI ;

- 1 Bahwa tidak benar apa yang diajukan oleh Para Penggugat tentang tenggang waktu yang diajukan gugatan tata usaha negara telah memenuhi Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, justru apa apa yang diajukan dalam gugatan Para Penggugat adalah sudah Daluwarsa/ Kadaluarsa, karena batas waktunya gugatan Tata Usaha Negara dalam tenggang waktu selama 90 (sembilan puluh) hari, sedangkan pihak Para Penggugat mengetahui sejak tanggal 29 Maret 2010, hal ini berdasarkan pihak Para Penggugat telah mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Register No. 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim atas gugatan terhadap Tn. Budi Purnama selaku Tergugat I yang sekarang menjadi Tergugat II Intervensi, dan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Timur selaku Tergugat II yang sekarang menjadi Tergugat I, sehingga telah lewat dari 90 (sembilan puluh) hari, hal ini sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : “Gugatan dapat

Halaman 11 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

### 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)



diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.” -----

dan, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 330 K/TUN/2001, tertanggal 10 Mei 2001, yang berbunyi : “Bahwa oleh karena obyek gugatan tersebut rata - rata sekitar tahun 1987, sedangkan gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 26 Januari 2000. Sehingga telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur di dalam pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986.” ;

- 2 Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat tidak benar hal ini sudah dilakukan upaya hukum lewat Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang telah diputus berdasarkan Putusan No. 304/Pdt/Plw/PN.Jkt.Tim tertanggal 13 Juni 2001 Jo. Putusan Banding No. 09/Pdt/2002/PT. DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205 K/Pdt/2004 tertanggal 1 Maret 2006 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt/2008, tertanggal 24 Pebruari 2009, setelah itu muncul Gugatan lagi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan perkara No. 177/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim tertanggal 29 Maret 2010 dengan “Perkara Yang Sama” sehingga merupakan perkaranya adalah “ Ne bis In Idem” , karena gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah “ Obyeknya sama dan Subyek hukum sama juga” serta telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) yaitu perkara antara Tn. Budi Purnama selaku Pelawan/Tergugat II Intervensi lawan dengan PT. Sejahtera Bank Umum selaku Terlawan I, dan Tn. Hindarto Budiman selaku Terlawan II yang sekarang Para Penggugat, di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan telah diputus dengan perkara No. 304/Pdt .Plw / 2000 /PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, Jo. Putusan Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 09/PDT/2002/PT. DKI, tertanggal 26 Maret 2002, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205 K/Pdt/2004, tertanggal 1 Maret 2006, Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt./2008, tertanggal 24 Pebruari 2009 ;

Bahwa mengacu pada “Asas *Similia Similibus*” yaitu bahwa perkara yang sama (sejenis) harus diputus sama atau serupa, sehingga dalam dalil gugatan atau fundamentum petendi Para Penggugat adalah hal yang menyangkut perkara perdata No. 304/Pdt.Plw/2000/PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, Jo. Putusan Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 09/PDT/2002/PT. DKI, tertanggal 26 Maret 2002, Jo. Putusan Kasasi oleh Mahkamah Agung RI No. No. 2205 K/Pdt/2004, tertanggal 1 Maret 2006, Jo. Putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt./2008, tertanggal 24 Pebruari 2009 ;

Bahwa dari uraian tersebut diatas, jelas secara fakta hukum gugatan oleh Para Penggugat dengan segala dalil-dalil yang diuraikannya jelas, perkara *a quo* adalah perkara yang sama yang telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, Jo. Putusan Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 09/PDT/2002/PT. DKI, tertanggal 26 Maret 2002, Jo. Putusan Kasasi oleh Mahkamah Agung RI No. No. 2205 K/Pdt/2004, tertanggal 1 Maret 2006, Jo. Putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt./2008, tertanggal 24 Pebruari 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap, namun tetap digugat kembali ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Perkara Nomor 177/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim tertanggal 29 Maret 2010 maka dalam gugatan Perdata itu telah melekat karena unsur “*Nebis In Idem*” dan harus dinyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima, sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUHPperdata, yang berbunyi : “Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukannya kekuatan itu perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak - pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula ”;

Selanjutnya dengan Yurisprudensi MA RI No. 647 K/Sip/1973 tertanggal 13 Tahun 1976, yang berbunyi :

“Ada tidaknya asas *nebis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan tetap dan alasan yang sama” ; -----dan, Yurisprudensi MA RI No. 1424 K/Sip/1975 tertanggal 8 Juni 1976, yang berbunyi :

Halaman 13 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011





“Eksepsi yang diajukan oleh tergugat -tergugat, bahwa perkara ini (Nomor 70/74G) adalah *nebis in idem* dengan perkara No. 114/1974G harus ditolak”; serta, Surat Edaran MA RI No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan perkara yang berkaitan dengan asas “*Nebis In Idem*” , menyatakan : “Majelis Hakim wajib mempertimbangkan baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus dimasa lalu, agar asas *Nebis In Idem* dapat terlasana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda” ;

- 3 Bahwa Para Penggugat tidak benar dan tidak bisa dikatakan sebagai pemilik atas tanah *a quo* yang berdasarkan Akta Jual Beli No. 1132/-/1989/Jatinegara, tertanggal 30 Nopember 1989, dibuat dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu, dan Akta Jual Beli No. 1262/1989/Jatinegara, tertanggal 29 Desember 1989, dibuat dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu, karena Akta Jual Beli Bukanlah alat bukti yang sah dan mengikat, hal ini berdasarkan Pertimbangan halaman 43 alinea (3) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/ PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, yang berbunyi : “

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya tanah sengketa milik Pelawan, dan tanah sengketa bukan bagian dari tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar maka jual beli atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar yang didalilkan Terlawan I dan Terlawan II, tanah sengketa sebagai bagian Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar sebagaimana yang tersebut dalam Akta Jual Beli No. 1132/ -/1989/Jatinegara, tertanggal 30 Nopember 1989, dibuat dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu dimana Tn. Hindarto Budiman sebagai pembeli dan Tn. Sosropartono selaku kuasa Ny. Erna Emanbudi sebagai penjual (Bukti T.I -16/T.II-3) dan dalam Akta Jual Beli No. 1262/1989/Jatinegara, tertanggal 29 Desember 1989, dibuat dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu dimana Tn. Theodorus Dicky Daeng sebagai pembeli , dan Tn. Soropartono selaku kuasa Ny. Erna Emanbudi sebagai penjual (bukti T. I -17/T . I - 4) adalah Batal Demi Hukum sepanjang terhadap tanah sengketa . ” ;

- 4 Pertimbangan halaman 43 alinea (3) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, yang berbunyi :





“Menimbang bahwa jual beli atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar dimana tanah sengketa didalilkan Terlawan I dan Terlawan II termasuk didalamnya seluas 5.000 M2 dibeli oleh Hindarto Budiman pada tanggal 30 Nopember 1989, dan seluas 1.147 M2 dibeli oleh Theodorus Dicky Daeng pada tanggal 29 Desember 1989 yang berdasarkan kesaksian saksi - saksi Syachoni, Ayay Rusmala, Moch Noer, Waghimin, Somad bin Damad, Rocmad, Salin bin Diyo, yang kesaksiannya dapat disimpulkan bahwa diatas tanah sengketa dan sekitarnya pada saat kejadiannya jual beli tersebut yaitu pada tanggal Nopember 1989 dan tanggal 29 Desember 1989, telah berdiri bangunan-bangunan rumah, dan secara nyata tanah sengketa telah dikuasai dan dijadikan sebagai tempat usaha Pelawan, akan tetapi Hindarto Budiman dan Theodorus Dicky Daeng selaku pembeli tanah dimana diatas tanah tersebut ada bangunan-bangunan rumah orang lain tidak meneliti, setidak - tidaknya minta keterangan tentang status tanah tersebut pada Kantor Kelurahan dimana tanah tersebut berada, yaitu Kelurahan Cipinang Besar Selatan, hal mana membuktikan bahwa Hindarto Budiman dan Theodorus Dicky Daeng selaku pembeli bukanlah pembeli yang beritikad baik, dan karenanya tidak harus dilindungi.” ; hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No. 126.K/Sip./1976 tertanggal 4 April 1978 yang berbunyi : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan pembuat akte tanah. Akte pejabat ini hanyalah suatu alat bukti” ;

5. Bahwa Akta merupakan hanya alat bukti saja, sedangkan Para Penggugat dalam melakukan Transaksi jual beli dengan Akta Jual Beli dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu, yang kemudian TIDAK diteruskan dalam tingkatan Sertifikat, adalah suatu kebohongan atas kepemilikan tanah, hal ini dapat dibuktikan bahwa Kepemilikan atas tanah harus dibuktikan dengan sertifikat yang atas namanya bukan nama orang lain yaitu Ny. Erna Emanbhudi dan bukan pula dengan akta jual beli saja hal ini sesuai dengan Pasal 32 ayat (1), dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :
  1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ;



2 Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik dan secara nyata menguasainya....dst” ;

6 Bahwa berdasarkan yang dimilikinya oleh Para Penggugat hanya berdasarkan :

- a Akta Jual Beli No. 1132/ -/1989/Jatinegara, tertanggal 30 Nopember 1989, dibuat dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu, dan ;
- b Akta Jual Beli No. 1262/1989/Jatinegara, tertanggal 29 Desember 1989, dibuat dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu, ;

dan dalam pertimbangannya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur menyatakan Batal Demi Hukum, sehingga telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, Jo. Putusan Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 09/PDT/2002/ PT. DKI, tertanggal 26 Maret 2002, Jo. Putusan Kasasi oleh Mahkamah Agung RI No. No. 2205 K/Pdt/2004, tertanggal 1 Maret 2006, Jo. Putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt./2008, tertanggal 24 Pebruari 2009 ;

7 Bahwa kepemilikan Para Penggugat berupa Akta Jual Beli No. 1132/-/1989/ Jatinegara, tertanggal 30 Nopember 1989, dan Akta Jual Beli No.1262/1989/ Jatinegara, tertanggal 29 Desember 1989, dibuat dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu, yang nyatanya tidak ditindak lanjuti dengan mengajukan kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan, akan tetapi sampai saat ini Para Penggugat Tidak Melakukan Pendaftaran Kepada Tergugat I, hal ini bertentangan dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

1 Selambat - lambatnnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT WAJIB menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar ; (2). PPAT WAJIB menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan” ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Bahwa Disamping itu menurut Gugatan Para Penggugat, yang menyatakan terbukti tidak menguasai fisik atas tanah *a quo* sebagaimana surat Gugatan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana dalam Perkara No. 83/G/2010/PTUNJKT. Oleh karena itu Pengakuan yang demikian itu adalah bukti yang tidak perlu dibuktikan dengan bukti lain oleh Tergugat II Intervensi, karena pengakuan adalah bukti yang sah, hal ini sesuai dengan Pasal 1925 KUHPdata, yang berbunyi :

“Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu” ;

- 9 Bahwa tentang Ny. Erna Ermanbudi dan Para Penggugat tidak pernah menguasai atau menempati tanah *a quo* tersebut, hal ini terungkap dalam Pertimbangan Majelis Hakim halaman 41 dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001 Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jakarta No. 09/Pdt/2002/PT.DKI tertanggal 26 Maret 2002 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205K/Pdt/2004 tertanggal 1 Maret 2006 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt/2008 tertanggal 24 Pebruari 2009, yang berbunyi :

“Menimbang bahwa demikian pula dengan terungkapnya fakta dipersidangan bahwa sebelum dan sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik No.98/Tjpinang Besar atas nama Ny. Erna Ermanbhudi pada tanggal 10 Mei 1972, dimana tanah sengketa didalilkan terlawan I dan terlawan II sebagai bagian dari tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.98/Tjpinang Besar tersebut, Ny. Erna Ermanbhudi tidak pernah menguasai atau menempati secara nyata tanah sengketa tersebut, hal mana semakin memperjelas kesangsian hak Erna Ermanbhudi atas tanah sengketa.” ;

- 10 Bahwa sebaliknya terbukti secara fakta hukum Tergugat II Intervensi menguasai fisik atas tanahnya sejak tahun 1976 yang dibeli dari Tn. H. Mohammad Yusuf, sedangkan Tn. H. Mohammad Yusuf menguasai fisik atas tanah *a quo* sejak tahun 1947, hal ini terungkap dalam Pertimbangan Majelis Hakim halaman 39 alinea (1) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt .Plw/2000/PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, yang berbunyi :

“Menimbang bahwa berdasarkan kesaksian saksi - saksi Syachroni, Ayay Rusmala, Moch. Boer, Wagimin, Somad Bin Damad, Rachmad dan Daniel Marpaung

Halaman 17 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

#### 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)



dihubungkan dengan bukti-bukti P1, P2, P3 terungkap fakta bahwa sejak tahun 1947 sampai dengan tahun 1976 tanah sengketa dikuasai dan dikerjakan secara nyata oleh H. Mohammad Yusuf secara terus menerus tanpa ada yang mengganggu, dimana masyarakat sekitarnya melihat sebagai pemilik H Mohammad Yusuf SB.” ; dan Pertimbangan Majelis Hakim halaman 39, dan halaman 40 alinea (2) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/ PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, yang berbunyi :

“Menimbang bahwa dengan menguasai dan mengerjakan secara terus -menerus sejak tahun 1947 sampai dengan 1976 tanpa ada yang mengganggu, dapatlah dikatakan bahwa penguasaan H. Muhammad Yusuf atas tanah sengketa adalah merupakan Bezit yaitu kedudukan berkuasa atas tanah sengketa yang beretikat baik sebagaimana di tentukan Pasal 531 KUHPerdara ” ; serta halaman 40 alinea (1) dalam Pertimbangan Majelis Hakim halaman 40 dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/ 2000/PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, yang berbunyi :

“Menimbang bahwa oleh karena itu selaku bezitter yang beretikat baik atas tanah sengketa sejak tahun 1947 sampai tahun 1976 tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 1955 Jo Pasal 1963 KUHPerdara , maka tanah sengketa adalah merupakan Hak Milik H.Muhammad Yusuf SB” ;

11 Bahwa Untuk itu terbukti bahwa Para Penggugat tidak dapat dikatakan memiliki atas tanah *a quo* tersebut hanya berdasarkan Akta Jual Beli, oleh karenanya Para Penggugat juga harus membuktikan secara materilnya, berupa Surat Rekomendasi dari kantor lurah, dan kantor camat yang menyatakan bahwa Para Penggugat telah membeli tanah *a quo* dan menguasai fisik tanah tersebut, dan ternyata jauh dan tidak dapat dibuktikan, hal ini sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) huruf (b) Nomor 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a ..... dst. ;
- b Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan : (1). Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) ;



- 12 Bahwa oleh karena itu patutlah diabaikan atau ditolak atas kepemilikan Akta Jual Beli No. 1132/ -/1989/Jatinegara, tertanggal 30 Nopember 1989, dibuat dihadapan Notaris Jhon Leonard Waworuntu, dan Akta Jual Beli No. 1262/1989/Jatinegara, tertanggal 29 Desember 1989, yang dimiliki oleh para Penggugat. Hal mana telah terungkap dalam Pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 43 alinea (3) atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.304/Pdt.Plw/2000/PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, yang berbunyi : "Menimbang bahwa dengan telah terbuktinya tanah sengketa milik pelawan dan tanah sengketa bukan bagian dari tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar maka jual beli atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.98/Tjipinang Besar yang didalilkan terlawan I dan terlawan II tanah sengketa sebagai bagian dari Sertifikat Hak Milik No.98/Tjipinang Besar sebagaimana yang tersebut dalam Akta Jual Beli No. 1132/1989/Jatinegara tertanggal 30 Nopember 1989 dimana Tuan Hindarto Budiman sebagai pembeli dan Tuan Sosropartono selaku kuasa Ny. Erna Emanbhudi sebagai penjual dan dalam Akta Jual Beli No.1262/1989/Jatinegara tertanggal 29 Desember 1989 dimana Tuan Theodorus Dicky Daeng sebagai pembeli dan Tuan Sostropartono selaku kuasa Erna Emanbhudi sebagai penjual adalah batal demi hukum." ;
- 13 Bahwa Mengenai "Sertifikat No. 98/Cipinang Besar atas nama Ny. Erna Emanbudi, dijadikan jaminan pinjaman kredit oleh Para Penggugat di PT. Sejahtera Bank Umum" yaitu Para Penggugat telah meminjam pinjaman kredit di PT. Bank Sejahtera Bank Umum dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 98/Cipinang Besar atas nama Ny. Erna Emanbudhi, yang menjadi patut pertanyaan bagi Tergugat II Intervensi adalah, Apa Relevansi dengan perkara ini ? Apakah mungkin bisa perusahaan berbadan hukum yang bergerak di bidang perbankan bisa menerima Para Penggugat atas pinjaman kredit yang dijaminan berupa Sertifikat SHM No. 98/Cipinang Besar atas nama Ny. Erna Emanbudhi, yang seharusnya ditolak karena Sertifikat bukan atas nama salah satu nama Para Penggugat? dan Kemudian dalam melakukan pemberian kredit kepada nasabah yaitu Para Penggugat, Bank tidak melakukan suatu verifikasi terhadap tanah *a quo* dan dokumen - dokumen yang menyangkut sebagai jaminan atas Sertifikat SHM N0. 98/Cipinang Besar





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Ny. Erna Emanbudhi, Serta apa relevansinya hubungan atas barang jaminan pinjaman telah menjadi tanggung jawab oleh Departemen Keuangan RI Cq. Dirjen Kekayaan Negara Cq. Kanwil VII Jakarta Cq. Kantor Pelayaran Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V telah menerbitkan Berita Acara Serah Terima Barang Jaminan/Harta Kekayaan atas nama Tn. Hindharto Budiman No. STJ-37/WKN.07/KP.0505/20008 tertanggal 25 Nopember 2008 yang telah dijaminkannya dengan Tanah *a quo* ini...?? ; Sehingga Majelis Hakim perkara perdata dalam Pertimbangan Halaman 44 dan halaman 45 alinea (2) dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.304/Pdt.Plw/ 2000/PN.JKT.TIM, tertanggal 13 Juni 2001, yang berbunyi : “Menimbang bahwa karena tanah sengketa telah terbukti adalah milik pelawan dan bukan bagian dari Sertifikat Hak Milik No.98/Tjipinang Besar, maka dijaminkannya tanah sengketa yang didalilkan terlawan I dan Terlawan II sebagai bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar oleh Hindarto Budiman atas hutangnya terhadap terlawan I sebagaimana tersebut dalam surat - surat : -Perjanjian Kredit No. 017/ PFL/WHs/94 tertanggal 24 Mei 1994; -Akte tambahan No. 017/ATB/ WHs/95 tertanggal 17 Oktober 1995; .....dst..... adalah Batal Demi Hukum, dan karenanya tanah sengketa tidak terikat dengan hutang Terlawan II kepada Terlawan I sebagaimana tersebut dalam bukti-bukti T.I sampai dengan T.I.10.” ;

14 Bahwa dalam gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Register No. 83/G/2010/PTUN-JKT, selain itu gugatan sudah dilakukan upaya hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam register No. 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tertanggal 29 Maret 2010 yang sekarang dalam proses persidangan dalam agenda Putusan. Disamping itu dalam proses Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Register No. 83/G/2010/PTUN-JKT dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam register No. 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tertanggal 29 Maret 2010, karena sebelumnya sudah dilakukan upaya hukum oleh pihak Para Penggugat dan telah diputus sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/PN.Jkt.Tim Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 09/PDT/2002/PT. DKI, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205 K/Pdt/2004 Jo. Putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt/ 2008 , dan telah mempunyai kekuatan hukum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap (*Inkracht*) , sehingga perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Timur adalah merupakan perkara “*Ne Bis In Idem*” ;

- 15 Bahwa secara fakta hukum Tergugat II Intervensi secara *de facto* maupun *de jure* menguasai fisik atas tanah *a quo* sejak tahun 1976, yang kemudian Tergugat II Intervensi menguasai secara *de jure* berasal dari Surat Over Garapan H. Mohammad Yusuf berdasarkan Surat Pernyataan Over Garap tertanggal 1 Juli 1991 yang telah diregister No. 18/1.711.9/1993, tanggal 7 Maret 1993, luas tanah 587 M2, Surat Pernyataan Over Garap tanggal 24 Nopember 1992, telah dicatat dalam Register Kel. Cipinang Besar Selatan No. 22/1.711.9/1993 tanggal 20 April 1993, luas tanah 941 M2, dan Surat Pernyataan Over Garap tanggal 18 Januari 1996, telah dicatat dalam Register Kel. Cipinang Besar Selatan No. 01/1.711.02/1996, luas tanah 610 M2, hal ini merupakan perjanjian jual beli yang sah dan telah memenuhi syarat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No. 952 K/Sip/1974, tertanggal 27 Mei 1975, yang menegaskan berbunyi :

“Jual beli adalah syah apabila telah memenuhi syarat - syarat dalam KUHPdata atau hukum adat” . ;

dan, Yurisprudensi MA RI No. 665 K/Sip/1976, tertanggal 22 Juni 1980, yang berbunyi :

“Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh (dua) orang saksi serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah” . ;

- 16 Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan hak atas tanah seluas 1.948 M2 pada Tergugat I berdasarkan Surat Rekomendasi Hak atas Tanah Negara yang dikeluarkan oleh Lurah Cipinang Besar Selatan berdasarkan Register No. 668/1.711.02/1998, tertanggal 21 Oktober 1998, dan diketahui oleh Camat Jatinegara No. 1478/1.711.03/1998, tertanggal 30 Desember 1998, yang kemudian dilakukan penelitian lapangan dan kelengkapan data permohonan yang diajukan Tergugat II Intervensi, serta atas dasar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/PN.Jkt.Tim Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 09/PDT/2002/PT. DKI, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205 K/Pdt/2004 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK)

Halaman 21 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

#### 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

Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt./2008, dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*), setelah diajukan permohonan Sertifikat pada tanggal 8 Juni 2007 diterbitkannya Sertifikat HGB No. 04192/ Cipinang Besar Selatan, seluas 1.948 M2 atas nama Budi Purnama/ Tergugat II Intervensi);

17 Bahwa selain itu Para Penggugat juga mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Register Perkara No. 177/ Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tertanggal 29 Maret 2010 yang sekarang dalam proses persidangan dalam agenda Putusan, sedangkan Perkara No. 177/ Pdt.G/ 2010/PN.Jkt.Tim tertanggal 29 Maret 2010 adalah perkara yang sama "*Ne Bis In Idem*" dengan perkara No. 304/Pdt.Plw/2000/ PN.Jkt.Tim Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 09/ PDT/2002/PT. DKI, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205 K/Pdt/2004 Jo. Putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt./2008, dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*);

18 Bahwa hanya sebagai pertimbangan kepada Majelis Hakim dalam menangani perkara ini, Para Penggugat juga telah mengajukan Pra Peradilan di Pengadilan Jakarta Selatan dengan Register No. 26/Pid. Prap/2010/PN.Jak.Sel, dan telah diputus pada tanggal 21 Juni 2010 dengan Amar Putusan, sebagai berikut :

### MENGADILI :

- 1 Menolak permohonan Praperadilan dari Pemohon (Tn. Hendharto Budiman) / PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) No. Pol : SPPP/R/132/XII/2009/Dit.II Eksus, tanggal 1 Desember 2009 atas nama Tersangka Budi Purnama/Tergugat II Intervensi Managam Manurung, SH., M.Kn. adalah SAH ;
- 3 Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000, -(lima ribu rupiah);
- 20 Bahwa hanya sebagai pertimbangan kepada Majelis Hakim dalam menangani perkara ini, Tergugat II Intervensi juga melakukan Gugatan Perlawanan atas Gugatan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 536/ Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel, yang kemudian Tergugat II Intervensi melakukan perlawanan dengan Gugatan Perlawanan di Pengadilan Negeri Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur dengan Register Perkara No. 304/Pdt.Plw/2000/ PN.JKT.TIM, antara Tn. Budi Purnama (Selaku Pelawan) yang sekarang sebagai Tergugat II Intervensi, Bank Sejahtera (Selaku Terlawan I), dan Tn. Hindarto Budiman (Selaku Terlawan II) yang sekarang sebagai Para Penggugat, dengan Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/ PN.JKT.TIM tertanggal 13 Juni 2001 adalah sebagai berikut :

## MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Terlawan I ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan perlawanan pelawan untuk sebagian;
- Menyatakan pelawan adalah pelawan yang baik dan benar ;
- Menyatakan pelawan tidak mempunyai hubungan hukum dengan terlawan I maupun terlawan II;
- Menyatakan pelawan adalah pemilik sebidang tanah sengketa yang terletak di jalan May.Jend D.I Panjaitan RT.012 RW.06 Cipinang Besar Selatan,Jatinegara Jakarta Timur luas 2.138 M2 dengan batas - batas :
  - Sebelah Utara : Sungai kecil/Tanah Dep Pekerjaan Umum ;
  - Sebelah Timur: Sungai/Tanah H. Moh Yusuf SB ;
  - Sebelah Selatan : Dahulu H Moh Yusuf SB/sekarang Anis ;
  - Sebelah Barat : Jln. Raya May Jend D.I. Panjaitan ;
- Menyatakan Berita Acara Sita Jaminan Nomor : 536/Pdt.G/1999/ PN.Jkt.Sel Jo Del No.03/CB/2000 tanggal 21 Pebruari 2000 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.536/Pdt.G/1999/ PN.Jkt Sel Jo Del.No.03/CB/2000 tanggal 18 Pebruari 2000 batal demi hukum sepanjang terhadap tanah sengketa ;
- Mengangkat Sita Jaminan atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 98/Tjipinang Besar atas nama Ny. ERNA EMANBHUDI sebagaimana tersebut dalam Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel tanggal 7 Pebruari 2000, Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 536/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Sel Jo Del No.03/CB/2000 tanggal 18 Pebruari 2000 dan Berita Acara Sita Jaminan No.536/Pdt.G/1999/ PN.Jkt.Sel Jo. Del.No.03/CB/2000 tanggal 21 Pebruari 2000, sepanjang terhadap tanah sengketa ;

Halaman 23 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

### 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

- Menolak perlawanan untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum terlawan I dan terlawan II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 467.000. (empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) ;

21 Bahwa kemudian diperkuat atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 09/PDT/2002/PT. DKI, dan telah diputus tanggal 26 Maret 2002 dengan Amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I,II semula Terlawan I, II ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 13 Juni 2001 Nomor : 304/Pdt.Plw/2000/PN.Jkt.Tim yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding I, II semula Terlawan I, II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

22 Bahwa setelah diperkuat oleh Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205 K/Pdt/2004, dan telah diputus tanggal 1 Maret 2006 dengan Amar Putusan sebagai berikut :

## MENGADILI :

- Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi : PT. SEJAHTERA BANK UMUM(dalam likuidasi) tersebut ;
- Menghukum pemohon kasasi/terlawan I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

Bahwa setelah diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali (PK) oleh Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt./2008 tanggal 24 Pebruari 2009, dengan Amar Putusan sebagai berikut :

## MENGADILI :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari : PT. Sejahtera Bank Umum (dalam likuidasi) tersebut ;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000, (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

(Perkara Perdata dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.304/Pdt.Plw/2000/PN.Jkt.Tim Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jakarta No. 09/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt/2002/PT.DKI Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205.K/Pdt/2004 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 725 PK/PDT/2008, sehingga telah mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap/ *Inkracht*) ;

23 Bahwa didalam persidangan tingkat pertama yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah dibuktikan surat -surat dan keterangan saksi -saksi yang menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi telah menguasai tanah *a quo* sejak tahun 1976 yang dibeli dari H. Mohammad Yusuf, yang diketahui H. Mohammad Yusuf yang menguasai tanah sejak tahun 1947, apabila diperhatikan bahwa Tergugat II Intervensi merupakan mempunyai itikad baik dalam melakukan pembuktian atas kepemilikan tanah *a quo* yang dibelinya, sehingga Patutlah Tergugat II Intervensi mendapatkan perlindungan hukum atas selaku pembeli yang mempunyai itikad baik dalam pembuktian secara materilnya, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No. 1230 K/Sip/1980, tertanggal 29 Maret 1982, yang berbunyi : “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”.

24 Bahwa Disamping itu Tergugat II Intervensi membeli tanah dari Tn. H. Mohammad Yusuf, yang setelah diketahui bahwa Tn. H. Mohammad Yusuf telah menguasai tanah *a quo* sejak tahun 1947, sehingga dapat diketahui bahwa Tn. H. Mohammad Yusuf sah dan sesuai dengan ketentuan hukum menguasai tanah *a quo*, hal ini sesuai ketentuan Pasal 1955 KUHPerdata, yang berbunyi :

“Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu dengan upaya lewat waktu, seseorang harus bertindak sebagai pemilik sesuai itu dengan menguasainya secara terus menerus dan tidak terputus -putus, secara terbuka di hadapan umum dan secara tegas” ;

Jo. Pasal 1963 KUHPerdata, yang berbunyi :

“Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. ;

Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan atas haknya” ;





Hal mana telah disebutkan di Halaman 39 alinea (1) dalam Pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara perdata No. 304/Pdt.Plw/2000/PN.JKT.TIM tanggal 13 Juni 2001, yang berbunyi :

“Menimbang bahwa berdasarkan kesaksian saksi - saksi Syachroni, Ayay Rusmala, Moch. Boer, Wagimin, Somad Bin Damad, Rachmad dan Daniel Marpaung dihubungkan dengan bukti-bukti P1,P2,P3 terungkap fakta bahwa sejak tahun 1947 sampai dengan tahun 1976 tanah sengketa dikuasai dan dikerjakan secara nyata oleh H. Mohammad Yusuf secara terus menerus tanpa ada yang mengganggu, dimana masyarakat sekitarnya melihat sebagai pemilik H Mohammad Yusuf SB” ;

Halaman 39 alinea (2) dalam Pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara perdata No. 304/Pdt.Plw/ 2000/PN.JKT.TIM tanggal 13 Juni 2001, yang berbunyi :

“Menimbang bahwa dengan menguasai dan mengerjakan secara terus -menerus sejak tahun 1947 sampai dengan 1976 tanpa ada yang mengganggu, dapatlah dikatakan bahwa penguasaan H. Muhammad Yusuf atas tanah sengketa adalah merupakan Bezit yaitu kedudukan berkuasa atas tanah sengketa yang beretikat baik sebagaimana ditentukan Pasal 531 KUHPerdata”;

halaman 40 alinea (1) dalam Pertimbangan Hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara perdata No. 304/Pdt.Plw/ 2000/PN.JKT.TIM tanggal 13 Juni 2001, yang berbunyi :

“Menimbang bahwa oleh karena itu selaku bezitter yang beretikat baik atas tanah sengketa sejak tahun 1947 sampai tahun 1976 tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 1955 Jo. Pasal 1963 KUHPerdata, maka tanah sengketa adalah merupakan hak milik H. Muhammad Yusuf SB” ;

25 Bahwa disamping itu Tergugat II Intervensi telah mendapatkan ganti rugi atas proyek jalan tol seluas 788 M2, sehingga pemerintah daerah DKI Jakarta telah mengakui bahwa tanah *a quo* tersebut adalah milik Tergugat II Intervensi serta diakui kepemilikannya oleh negara atas hak milik tanah *a quo* sehingga tergugat II Intervensi mendapatkan ganti rugi proyek jalan tol tanjung priok, hal ini berdasarkan bukti bukti berupa :

- a Surat bukti pungutan PPh Pasal 22 belanja negara atas nama Tn. Budi Purnama sebesar Rp. 9.934.400, -(sembilan juta sembilan ratus ribu tiga puluh empat ribu empat ratus rupiah);
- b Surat dari Lurah Cipinang Besar Selatan Nomor 350/1.751.9, tertanggal 2 Nopember 1987 tentang pembongkaran tanah/bangunan dan segala yang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ada di atasnya, yang ditujukan kepada para pemilik sepanjang jalan DI Panjaitan, Jakarta Timur;
- c Surat dari Camat Jatinegara No. 140/1.711-1, tertanggal 7 Agustus 1997 tentang Undangan penyuluhan mengenai pembangunan / pelebaran jalan tol Cawang-Tanjung Priok, yang ditujukan kepada Tn. Budi Purnama;
  - d Surat dari Walikota Jakarta Timur No. 909/1.711.52, tertanggal 19 September 1987 tentang untuk pelaksanaan pembayaran ganti rugi atas tanah untuk proyek pembangunan jalan layang Cawang-Tanjung Priok, yang ditujukan kepada Tn. Budi Purnama ;
  - e Surat dari Walikota Jakarta Timur No. 4055/811.11, tertanggal 25 Nopember 1987 tentang pengunduran bangunan yang terkenal proyek jalan bebas hambatan Cawang-Tanjung Priok, ditujukan kepada Tn. Budi Purnama;
  - f Surat dari DPU DKI Jakarta Nom UM.01.01/PPJS/Bm-120987.02, tertanggal 12 September 1987 tentang edaran atau pemberitahuan cara pembayaran ganti rugi oleh proyek Cawang-Tanjung Priok, yang ditujukan kepada Pemilik Tanah yaitu Tn. Budi Purnama ;

Hal tersebut membuktikan bahwa merupakan kepemilikan atas tanah *a quo* tersebut, sehingga tidak dapat dibantahkan, dan telah dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/ PN.JKT.TIM, antara Tn. Budi Purnama (Selaku Pelawan) yang sekarang sebagai Tergugat II Intervensi, dengan Bank Sejahtera (Selaku Terlawan I), dan Tn. Hindarto Budiman (Selaku Terlawan II) yang sekarang sebagai Para Penggugat, yang kemudian diperkuat atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 09/PDT/2002/PT. DKI, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205 K/Pdt / 2004 Jo. Putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt . / 2008 ;

- 26 Bahwa Bukti tidak sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria adalah tidak berdasar dan mengada-ada, karena Penerbitan Sertifikat HGB No. 04192/Cipinang Besar Selatan merupakan sudah dibuktikan secara hukum melalui proses hukum dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap/*inkracht*, sehingga menimbulkan adanya kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi Tergugat II Intervensi, Sehingga Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan sertifikat kepada pihak Tergugat I/BPN Kotamadya Jakarta Timur ;

Halaman 27 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

### 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)



- 27 Bahwa Kantor Lurah Cipinang Besar Selatan berhak, dan berwenang untuk mendaftarkan, mencatatkan perubahan atau peralihan hak, bahwa atas rekomendasi terhadap status tanah *a quo* tersebut karena berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, justru pihak Tergugat II Intervensi mempertanyakan apakah Para Penggugat dalam membeli tanah *a quo* yang dituangkan dalam Akta Jual Beli, sebelumnya tidak mengajukan permohonan rekomendasi atas status tanah *a quo* tersebut ? justru Tergugat II Intervensi berkeyakinan bahwa para penggugat membeli tanah *a quo* dalam status “membeli kucing dalam karung” karena tidak mengetahui status tanah tersebut, batas tanah tersebut, dan aktanya tidak ada batas - batas yang jelas atas kepemilikannya, sedangkan pihak Tergugat II Intervensi sudah dilakukan verifikasi terhadap tanah *a quo* melalui pihak kelurahan dan kecamatan untuk menyatakan tidak ada masalah atau sengketa terhadap tanah tersebut, sehingga Tergugat II Intervensi berhak mengajukan pengalihan atas Sertifikat tanah *a quo* tersebut dapat diterima dan diterbitkannya sertifikat tanah *a quo* tersebut ;
- 28 Bahwa Surat Keputusan (SK) Kantor wilayah Pertanahan DKI Jakarta No. 03/01.520.1 -09.04-DTK-2007 tertanggal 6 Pebruari 2007 adalah benar dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, karena Tergugat II Intervensi telah menjalankan prosedur yang sesuai dengan ketentuan hukum, yang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt.Plw/2000/PN.JKT.TIM, Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 09/PDT/2002/PT. DKI, Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205 K/Pdt / 2004 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt./2008 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*), sehingga Tergugat II Intervensi berhak mendapatkan Sertifikat hak atas tanah tersebut;
- 29 Bahwa dalil Para Penggugat terbukti tidak dapat membuktikan gugatannya, tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak, dan telah lewat waktunya, maka gugatan dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, hal ini sesuai dengan Pasal 62 ayat (1) huruf (c), dan (e) Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,  
yang berbunyi :

“Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal : (c). Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak; (e). Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya” ; dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 546.K/Sip/1970 tanggal 21 Oktober 1970, menyebutkan :

“Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak mempunyai landasan hukum yang dapat menjadikan dasar dari apa yang dituntut” ;

30 Bahwa oleh karena itu Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim agar Gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya serta menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini serta memohon Para Penggugat tunduk dan bertakluk pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 304/Pdt/Plw/2000/PN.Jkt.Tim tertanggal 13 Juni 2001 Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jakarta No. 09/Pdt/2002/PT.DKI tertanggal 26 Maret 2002 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2205 K/Pdt/2004 tertanggal 1 Maret 2006 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) pada Mahkamah Agung RI No. 725 PK/Pdt/2008 tertanggal 24 Pebruari 2009 serta telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap/*Inkracht*;

Menurut David Elliot Bradley “*Judges serve a very special function a class apart from other governmental officers*”, bahwa Hakim dianggap memiliki fungsi istimewa, sesuai dengan peran, fungsi, dan kewenangan yang dilimpahkan kekuasaan kehakiman kepada Hakim sebagai pelaksana peradilan demi mencari kebenaran dan keadilan. Maka sesuai dengan dikatakan oleh Gustav Radbruchh , bahwa Putusan Hakim itu idealnya memiliki nilai - nilai dasar (*idee desrecht*) yang meliputi 3 (tiga) unsur yaitu : keadilan (*gerechtigheit*), kepastian hukum (*rechtsicherheit*), dan kemanfaatan (*zwechtmassigkeit*) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 83/G/2010/PTUN.JKT tanggal 27 Oktober 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 29 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

#### 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

- Menerima eksepsi ke-2, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Para Penggugat Tidak mempunyai Kualitas ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 308.000,-(Tiga ratus delapan ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan No. 08/B/2011/PT.TUN.JKT tanggal 21 Juni 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/ Para Pembanding pada tanggal 10 Agustus 2011 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/ Para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2011) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Agustus 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 83/G/2010/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal itu juga ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat II Intervensi/ Terbanding yang pada tanggal 24 Agustus 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/ Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 23 September 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

## ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/ Para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

### KEBERATAN PERTAMA :

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku ex. Pasal 30 huruf b Undang-Undang No. 14 Tahun 1985



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, hal mana terlihat dalam pertimbangan hukumnya dihalaman 6 yang hanya berbunyi :

*“ Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mempelajari dengan seksama berkas sengketa yang terdiri dari salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 83/G/2010/PTUN.Jkt, tanggal 27 Oktober 2010, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, Alat-alat bukti dari Para Pihak, Memori Banding dan Kontra Memori Banding dari para pihak serta surat-surat lain yang berkaitan dengan sengketa ini, berpendapat bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta ” ;*

*“ Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 83/G/2010/PTUN.Jkt, tanggal 27 Oktober 2010 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding ini dikuatkan ” ;*

- Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut diatas, terkesan asal-asalan, bahkan tidak memeriksa secara cermat, hati-hati, penuh ketelitian dan sungguh-sungguh setiap fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan dalam perkara *a quo*, sebagaimana termuat dalam memori banding yang diajukan Para Pembanding/Para Penggugat, sekarang Para Pemohon Kasasi, terlebih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut hanya dikemas dalam satu pertimbangan hukum yang bersifat formalitas saja.
- Sehingga demikian, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang hanya mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanpa memberikan pertimbangan hukum sendiri untuk memeriksa perkara ini dengan seadil-adilnya atau setidaknya memberikan pertimbangan hukum yang cukup sebagai dasar putusannya, hal mana pertimbangan hukum yang demikian nyata-nyata bersifat “*Onvoldoendo Gemotiveerd*” sebagaimana

Halaman 31 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





dimaksud Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang berbunyi sebagai berikut :

*“ Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (onvoldeendo gemotiveerd) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja ” ;*

Selanjutnya Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970, menyatakan :

*“ Putusan – putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoendo gemotiveerd) harus dibatalkan ” ;*

- Bahwa selain itu, Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *a quo* jelas-jelas telah bertentangan dengan ex. Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970, yang menyatakan bahwa setiap putusan Pengadilan haruslah didasari dengan ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan dan sumber hukum tertulis lainnya ;
- Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan pemeriksaan Majelis Hakim yang mengambil alih semua pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama sebagai pertimbangannya sendiri, yang sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum apapun juga, hanya membenarkan dan menyetujui pendirian hakim di tingkat pertama berdasarkan alasan-alasan yang terurai dalam pertimbangan hukum putusannya tersebut telah tepat dan benar, hal ini jelas-jelas mencerminkan sebagai bukan suatu pertimbangan dalam peradilan tingkat banding, seharusnya Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai peradilan ulang dapat mengembangkan hukum yang terjadi dalam atau suatu perkara dalam tingkat banding terlepas dari ada atau tidaknya memori banding, sehingga dengan demikian akan tampak jelas bagaimana seharusnya pendapat peradilan ulang/tingkat banding menangani perkara yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding, peradilan tingkat banding dalam perkara ini tampak dianggap enteng dan sepele tanpa disadari oleh Hakim bahwa apa yang dipertimbangkan dan dijatuhkan dalam putusannya akan merupakan precedent atau yurisprudensi untuk





para Hakim bawah atau Hakim lainnya dan juga jangan sampai hal ini dijadikan sebagai kebiasaan hanya untuk memudahkan pemeriksaan suatu perkara, yang akibatnya akan merugikan pihak-pihak/Para Pemohon Banding, sekarang Para Pemohon Kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 08/B/2011/ PT.TUN.JKT, tanggal 21 Juni 2011, jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Perkara No. 83/G/2010/PTUN.Jkt, tanggal 27 Oktober 2010, pada tempatnya dan cukup beralasan hukum untuk DIBATALKAN.

**KEBERATAN KE DUA :**

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang telah menguatkan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam pertimbangan dari halaman 66 alinea terakhir s/d halaman 67 yang pada pokoknya menyatakan :

*“ Bahwa karena tanah yang tercatat dengan SHM No. 98/Cipinang Besar, Surat Ukur No. 248/1972 tanggal 6 April 1972 atas tanah seluas 6147 m2 atas nama Erna Emanbhudi (tanah Penggugat) telah dibatalkan sebagian karena sesuai putusan pengadilan ....., dst “ ;*

Kemudian :

*“ Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, pengadilan menyimpulkan bahwa Para Penggugat secara yuridis tidak mempunyai hak lagi terhadap tanah objek gugatan....., dst “ ;*

Nyata-nyata telah lalai dalam menerapkan hukum pembuktian karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 304/Pdt.Plw/2000/ PN.Jkt.Tim, jo. Nomor : 09/PDT/2002/PT.DKI, jo. Nomor : 2205 K/PDT/ 2004, apabila benar-benar diteliti dan dipelajari dengan baik akan terdapat banyak kejanggalan-kejanggalan yang antara lain sebagai berikut :

- *Bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi hanya berupa surat-surat pernyataan, dimana surat-surat tersebut bukan merupakan bukti-bukti kepemilikan tanah yang sah ;*
- *Bahwa dalam surat pernyataan tersebut disebutkan bahwasanya “ tanah tersebut belum bersertifikat “, yang pada kenyataannya objek sengketa tersebut telah bersertifikat (SHM No. 98/Tjipinang Besar) ;*
- *Bahwa Perkara Nomor : 304/Pdt.Plw/2000/PN.Jkt.Tim, di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut adalah berbentuk “ Perlawanan terhadap Sita Jaminan*

Halaman 33 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011



*“ yang seharusnya secara hukum pengadilan negeri tidak bisa memutuskan tentang hak kepemilikannya ;*

- *Bahwa hanya dengan berdasarkan putusan pengadilan a quo, Termohon Kasasi II telah dengan seenaknya membatalkan SHM No. 98/Tjipinang Besar, padahal untuk membatalkan sertifikat adalah kewenangan PTUN ;*
- *Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menerima bantahan pembantah (Termohon Kasasi II ) dengan t a n p a title “ hak milik “ padahal sesuai dengan ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 195 (6) dan (7) HIR, yang salah satu pointnya menyatakan :*

*“ Perlawanan yang diajukan oleh Pihak Ketiga atas dasar Hak Milik “ ;*

- Bahwa terhadap adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 304/Pdt.Plw/2000/PN.Jkt.Tim, jo. Nomor : 09/PDT/2002/PT.DKI, jo. Nomor : 2205 K/PDT/2004, Para Pemohon Kasasi telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang terdaftar dengan register perkara No. 177/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, yang pada saat ini sedang dalam proses kasasi ;
- Bahwa dengan adanya kejanggalaan-kejanggalaan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 304/Pdt.Plw/2000/PN.Jkt.Tim, jo. Nomor : 09/PDT/2002/PT.DKI, jo. Nomor : 2205 K/PDT/2004, maka Para Pemohon Kasasi berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang telah diajukan dalam persidangan, sebagaimana Bukti P – 1 s/d P – 4, secara hukum adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang tercatat dengan SHM No. 98/ Tjipinang Besar, seluas 6.147 m<sup>2</sup> ;
- Bahwa karena Para Pemohon Kasasi terbukti sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut maka Para Pemohon Kasasi mempunyai kualitas hak untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 83/G/2010/PTUN.Jkt, tanggal 27 Oktober 2010 yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya tertanggal 21 Juni 2011, Nomor : 08/B/2011/ PT.TUN.JKT, beralasan hukum untuk DIBATALKAN ;

**KEBERATAN KE TIGA :**

- Bahwa Para Pemohon Kasasi, sangat berkeberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama di halaman 67 alinea terakhir s/d halaman 68



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, yang pada pokoknya menyatakan :

*“ Menimbang bahwa oleh karena eksepsi ke-2 Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas dinyatakan diterima maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, dengan demikian gugatan Para Penggugat patut dinyatakan tidak diterima “ ;*

- Bahwa sebagaimana diuraikan pada *keberatan pertama* diatas, Para Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan diri sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang tercatat dengan SHM No. 98/Tjipinang Besar, seluas 6147 m2 oleh karenanya eksepsi Para Termohon Kasasi dan pertimbangan Majelis Hakim PTUN Jakarta tersebut diatas patut dan beralasan hukum untuk DIBATALKAN ;
- Bahwa perlu kiranya Para Pemohon Kasasi sampaikan disini, peralihan hak dari Ny. Erna Emanbhudi yang melalui Kuasanya yaitu Tn. Sosropartono kepada Para Pemohon Kasasi, telah dilakukan menurut ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku dan juga telah dilakukan dihadap pejabat yang berwenang, oleh karenanya tanah objek sengketa *a quo* telah sah menjadi milik Para Pemohon Kasasi ; hal ini selaras dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 992 K/Sip/1979, tanggal 14 April 1980, yang pada pokoknya menyatakan :

*“Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah, Hak Milik atas tanah yang dijual beralih kepada Pembeli“.*

- Bahwa sebagai para pembeli yang beritikad baik maka sudah seharusnya dan selayaknya Para Pemohon Kasasi mendapat perlindungan hukum, sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 April 1982, yang pada pokoknya menyatakan : *“ .... Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum “ ;*
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 25 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yang pada pokoknya menyatakan : *“ Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah “ ;*
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 932 K/Sip/1973, tanggal 12 Desember 1975, yang pada pokoknya menyatakan : *“ Bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada*

Halaman 35 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*Pembelinya, terlepas apakah Penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan “ ;*

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sudah tepat dalam pertimbangan hukumnya dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tanah Penggugat berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap telah dibatalkan sebagian karena merupakan hak Tergugat II Intervensi, maka Penggugat sudah tidak mempunyai kualitas lagi untuk mengajukan gugatan terhadap Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa;

Bahwa di samping itu alasan-alasan kasasi ini pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : HINDHARTO BUDIMAN dan THE ODORUS DICKY DAENG tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, dan Undang-Undang No. 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang



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

No. 9 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**MENGADILI,**

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **HINDHARTO BUDIMAN** dan **THE ODORUS DICKY DAENG** tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 29 Desember 2011 oleh Marina Sidabutar, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A., dan Dr. H. Imam Soebechi, S.H., MH., 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 Fitriamina, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:  
ttd/ Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A  
ttd/ Dr. H. Imam Soebechi, S.H., MH

Ketua Majelis,  
ttd/ Marina Sidabutar, S.H., M.H

<u>Biaya – biaya :</u>		Panitera Pengganti,
1. Meterai.....	Rp. 6.000,00	ttd/ Fitriamina, S.H., M.H
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,00	
3. Administrasi.....	Rp489.000,00	
Jumlah .....	Rp500.000,00	

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.  
NIP. 220000754

Halaman 37 dari 35 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2011



