



PUTUSAN
Nomor 437 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TAN A HUAT HARTONO, kewarganegara Indonesia, pekerjaan Karyawan swasta, tempat tinggal di Jalan Swadaya Raya Nomor I B, Rt.0015 Rw.002, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. M.Tigor P.Simatupang, S.H.
2. Vebe N.A.Pollatu, S.H. M.H.

keduanya kewarganegaraan Indonesia, Advokat-Pengacara dan Konsultan Hukum di Kantor Advokat " SEBELAS BAKTI ASSOCIATES ", beralamat di Jalan Perumahan Taman Mangu Indah Blok E 13 No. 13, Jalan Ebony V, RT. 003 RW. 06, Pondok Aren, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 85/SK-TUN/SBA/IV/2015, tanggal 27 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;
melawan:

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, Berkedudukan di jalan Raya Kembangan Utama, Taman Permata Buana, Jakarta Barat;
2. **TAN BENG TJOEI**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Jelambar Utama VII No. 40 Rt. 04. Rw. 04, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Petamburan, Jakarta Barat, selanjutnya memberi kuasa kepada :
 1. Durakim, S.H.
 2. H.Haris Cahyono, S.H.
 3. Anggari Fornawansyah, S.H.
 4. Togu Riger, S.H.
 5. Micky, S.H.

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat & Assisten Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) FBR Korwil Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 12 Mei 2015;

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Pemanding/Tergugat,
Tergugat II Intervensi;



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan adalah : Sertipikat Hak Milik No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei diterbitkan tanggal 21 Januari 2011, luas 304 M2, semula Sertipikat Hak Pakai No. 618, diterbitkan tanggal 22 Juni 1983, atas nama Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), yang telah berakhir hak pakainya tanggal 16 Juni 1993, Gambar situasi tanggal 3 Januari 1983 No. 1/1/1983 (berdasarkan Surat Jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 25 Januari 2014 dan hasil pengecekan ulang ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat setelah menerima surat tersebut diatas);

Bahwa Atas Permohonan Penggugat untuk membuat Sertipikat, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat menjawab bahwa diatas tanah tersebut telah dikeluarkan Sertipikat. Surat Jawaban Kantor Pertanahan Kota Adminstrasi Jakarta Barat Tersebut dikeluarkan pada tanggal 25 Januari 2014. Kemudian pada tanggal 3 April 2014, Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Gugatan tersebut masih dalam tenggang waktu 90 hari, sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu Gugatan tersebut patut untuk diterima;

TENTANG DUDUK PERKARA:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik tanah dan bangunan diatas tanah Negara bekas Eig No. 6389 Seb Blok BB No. 3 yang terletak di Jl. Rosela IV No 3 RT 010 RW 04 , Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas \pm 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. Rosela IV
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Abun
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Rudi alias Akiong
 - Sebelah barat berbatasan dengan : tanah Budi.



berdasarkan Surat Pemindehan dan Pengoperan Hak tertanggal 20 November 2008 antara Amir sebagai Penjual dan Tan A Huat/Hartono sebagai Pembeli;

2. Bahwa Penggugat telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut, sejak dibeli dari tahun 2008 sampai dengan saat ini, dan tidak pernah ada yang mengganggu gugat serta tidak pernah ada Petugas Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang mengukur tanah tersebut, disamping itu PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) masih dibayarkan oleh Penggugat sampai dengan saat ini;
3. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2010 Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Barat melalui Walikota Jakarta Barat, berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta tanggal 5 Januari 1973 Nomor : Da.11/1/26/1973 tentang Penyerahan Wewenang Untuk Mengadakan Penertiban/Mengkoordinir Penyelesaian Tanah di Kelurahan Wijaya Kusuma Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Walikota Jakarta Barat, mengeluarkan Surat Penunjukan Kavling No : 261/SPK/XII/KB/2010 yang isinya memberikan izin kepada PENGGUGAT untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang terletak di Jl. Rosela No. 3 RT 010 / RW 04 Kelurahan Wijaya Kusuma Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat, dimana Surat penunjukan kavling ini berdasarkan Surat Perintah Setor (SPS) Nomor : 273/SPS/XII/KB/2010 dengan Surat Tanda Setor No: 268/KWI/XII/KB/2010 tertanggal 17 Desember 2010; hal mana Surat Penunjukan Kavling tersebut telah ditembuskan ke berbagai Kepala Instansi termasuk Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang kemudian seharusnya telah tercatat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sehingga apabila ada permohonan hak atas tanah lainnya maka patutlah untuk ditolak, dengan demikian Penggugat patut untuk dipenuhi haknya untuk mendapatkan sertipikat;
4. Bahwa Berdasarkan surat tersebut diatas, Penggugat mengajukan permohonan untuk pembuatan sertipikat. Atas permohonan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat menjawab dengan surat No. 122/200-3.73/II/2014 tgl 25 Januari 2014 yang isinya menyatakan bahwa tanah yang dimohon oleh Penggugat yang terletak di Jl. Rosela IV Blok BB No. 3 RT 010 RW 04, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan penelitian pada peta yang ada dikantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, atas bidang tanah



tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei, sehingga untuk sementara tidak bisa diurus Sertipikat. Atas hal tersebut Penggugat merasa sangat keberatan dan sangat dirugikan, karenanya Penggugat mohon untuk dibatalkan Sertipikat No 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei, sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei seharusnya dilakukan pengukuran ulang, hal mana tidak pernah dilaksanakan, yang dibuktikan dalam Sertipikat tersebut masih menggunakan Gambar Situasi tahun 1983, sehingga Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sangat keliru dengan memproses Hak Pakai yang telah berakhir menjadi Hak Milik;
6. Bahwa pernah ada yang mengaku memiliki IMB atas tanah yang terletak di Jl. Rosela IV Blok BB No. 3 RT 010 RW 04, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan IMB No. 1020/IMB/1998 atas nama Linda Gunawan tanggal 13 Nopember 1998 dan setelah dicek di kantor Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat tidak terdaftar atau "tidak tercatat" dalam arsip;
7. Bahwa oleh karena itu Penggugat merasa sangat keberatan dan memohon agar Sertipikat tersebut (Sertipikat Hak Milik No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei) agar dibatalkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;
8. Bahwa Penggugat memintakan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat agar permohonan pembuatan Sertipikat dari Penggugat dapat diproses;
9. Bahwa dari uraian-uraian diatas, Tergugat terbukti telah melanggar Peraturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya:
 - Menerbitkan Sertipikat Hak Milik diatas tanah milik orang lain melanggar :
 - Hukum Agraria, Peraturan Dasar Pokok Agraria, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, LN 1960-104 TLN 2043/Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah;
 - Pasal 106 ayat (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam menerbitkannya;
 - Pasal 107 yaitu data yuridis atau data fisik tidak benar;



- Tidak pernah mengadakan pengukuran, penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batas tanah melanggar:
 - Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

10. Bahwa memang benar berdasarkan Gugatan Penggugat diatas sudah sangat jelas Tergugat telah salah besar, karena tidak pernah ada pengecekan dan tidak pernah ada pengukuran batas-batas dari tanah tersebut dan juga tidak pernah ada pemanggilan saksi untuk penentuan batas tanah tersebut diatas, sehingga Tindakan Tergugat sudah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu:

- asas kecermatan
 - asas kepastian hukum
- oleh karena berdasarkan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 5/1986 Jo. Undang-Undang No. 9/2004 terdapat cacat yuridis sehingga harus dinyatakan batal;

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei yang terletak Jl. Rosela IV Blok BB No. 3 RT 010 RW 04, Kelurahan Wijaya Kusuma (Dahulu kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
 3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milk No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei yang terletak Jl. Rosela IV Blok BB No. 3 RT 010 RW 04, Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang diterbitkan tanggal 21 Januari 2011, luas 304 M2, Gambar Situasi tanggal 3 Januari 1983 No : 1/1/1983;
 4. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk memproses penerbitan atau permohonan Sertipikat yang diajukan Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara *a quo*;

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



Eksepsi Tergugat

1. Penggugat Tidak Berkualitas sebagai Penggugat

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat pada halaman 2 s.d halaman 4 angka 1 s.d 8 , Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 (seb) Blok BB No.3 yang terletak di Jl. Rosela IV Kavling No.3 Rt.010 Rw.04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Gerogol Petamburan, Jakarta Barat, seluas 180 M².....dst;

Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas, belumlah teruji kebenarannya sehingga keberatan Penggugat dalam gugatan pada halaman 4 angka 7 dan permintaan Penggugat pada halaman 4 angka 8 serta Petitum gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 2 dan 3, hanya berdasarkan Surat Pemindahan dan Pengoperan Hak tertanggal 20 Nopember 2008 antara Amir sebagai Penjual dan Tan A. Huat/Hartono sebagai Pembeli, sedangkan atas bidang tanah *a quo* telah terbit sertipikat Hak Pakai No.618/Jelambar semula atas nama Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983, seluas 304 M², terbit tanggal 22 Juni 1983, selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998, Hak Pakai No.618/Jelambar hapus dan diberikan Hak Milik No.7345/Jelambar kepada Pemegang Haknya, terdaftar tanggal 21 Januari 2011, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Kompetensi Absolut

Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 dan 3 angka 1 s.d 4, Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 (seb) Blok BB No.3 yang terletak di Jl. Rosela IV Kavling No.3 Rt.010 Rw.04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, seluas 180 M².....dst.

Bahwa untuk menguji kebenaran dalil Penggugat tersebut diatas, serta siapa pemilik bidang tanah Aquo, karena di atas bidang tanah aquo telah terbit sertipikat Hak Pakai No.618/Jelambar semula atas nama Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal



3 Januari 1983 seluas 304 M², terbit tanggal 22 Juni 1983, selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998, Hak Pakai No.618/Jelambar hapus dan diberikan Hak Milik No.7345/Jelambar kepada Pemegang Haknya, terdaftar tanggal 21 Januari 2011, adalah merupakan kewenangan Pengadilan Umum/Pengadilan Perdata, oleh karenanya Penggugat telah keliru mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian maka sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. **Penggugat Kurang Teliti dan Pembeli Yang Beritikad Tidak baik**

Bahwa Penggugat menyatakan menempati dan menguasai tanah dan bangunan aquo sejak dibeli pada tahun 2008 sampai dengan saat ini.....dst.

Bahwa Penggugat tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum melakukan pembelian atas bidang tanah aquo, karena bidang tanah obyek perkara telah terbit sertipikat Hak Pakai No.618/Jelambar semula tercatat atas nama Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 M², terbit tanggal 22 Juni 1983 selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998, Hak Pakai No.618/Jelambar hapus dan diberikan Hak Milik No.7345/Jelambar kepada Pemegang Haknya, terdaftar tanggal 21 Januari 2011, oleh karena itu yang menjadi subyek hak dan yang berhak mengalihkan atas bidang tanah aquo adalah Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), sehingga Amir sebagai Penjual tidak berhak mengalihkan bidang tanah *a quo* dan Tan A. Huat/Hartono sebagai Pembeli telah membeli dari Subyek hak yang salah dalam Surat Pindahan dan Pengoperan Hak tertanggal 20 Nopember 2008. Oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II Intervensi

1. Bahwa, pada dasarnya Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;



Penggugat Tidak Berkualitas

2. Bahwa Penggugat mendalihkan dirinya sebagai orang yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 Seb. Blok BB No.3 yang terletak di Jalan Rosela IV Blok BB No.3 RT.10 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat pemindahan dan pengoperan tanggal 20 November 2008 antara Amir sebagai penjual dengan Tan A Huat (Penggugat) sebagai pembeli;
Bahwa perlu Penggugat ketahui Surat Pemindahan Dan Pengoperan yang dibuat tanggal 20 November 2008 bukan merupakan bukti Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud Undang-undang Pertanahan, untuk perolehan hak atas tanah harus melalui proses pendaftaran tanah sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;
Dengan demikian Penggugat tidak punya kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Eksepsi Kewenangan Absolut

3. Bahwa materi Gugatan Penggugat mendalihkan dirinya sebagai orang yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 Seb. Blok BB No.3 yang terletak di Jalan Rosela IV Blok BB No.3 RT.10 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat pemindahan dan pengoperan tanggal 20 November 2008 antara Amir sebagai penjual dengan Tan A Huat Hartono (Penggugat) sebagai pembeli, sedangkan atas tanah dimaksud telah terbit sertifikat Hak Pakai No.618/Jelambar atas nama Linda Gunawan (Mie Sian) Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 Luas 304 M² tertanggal 22 Juni 1983, selanjutnya berdasarkan Surat keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998, Hak Pakai Nomor 618 /Jelambar telah diadakan perubahan/ditingkatkan menjadi Hak Milik Nomor 7345/Jelambar atas nama Tergugat II Intervensi terdaftar pada tanggal 21 Januari 2011, oleh karena itu perkara *a quo* sebenarnya adalah merupakan sengketa keperdataan mengenai hak atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, akan tetapi dibuat cerita seolah-olah merupakan sengketa Tata Usaha Negara;



Menurut Undang-Undang No.5 Tahun 1986 pasal 1 ayat (4) berbunyi:-

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;”;

Bahwa oleh karena substansi/materi gugatan Penggugat sesungguhnya merupakan sengketa keperdataan mengenai tanah antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, maka menurut hukum perkara aquo bukan merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara melainkan merupakan kewenangan Peradilan Umum Pengadilan Negeri; Untuk itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Eksepsi Gugatan Daluwarsa

4. Bahwa tidak benar, posita obyek gugatan halaman 2 alenia kedua gugatan Penggugat yang menyatakan pada tanggal 25 Januari 2014 baru mengetahui adanya obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No.7345/Desa Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 22 Juni 1983, Gambar Situasi No.1/1/1983, luas 304 M², atas nama Tan Beng Tjoei (Tergugat II Intervensi);

Bahwa sesuai Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/2060/VI/2013/PMJ/Dit Reskrim tanggal 17 Juni 2013 Tergugat II Intervensi pernah melaporkan dugaan terjadinya tindak pidana memasuki pekarangan tanpa ijin sebagaimana diatur dalam pasal 167 KUHP terhadap 2 (dua) orang terlapor: 1). Rudy (Akiong) 2). Tan A Huat Hartono (Penggugat) di Polda Metro Jaya, selanjutnya perkara laporan Tergugat II Intervensi dilimpahkan ke Polres Metro Jakarta Barat, Penggugat (sbg Terlapor) dipanggil oleh Polres Metro Jakarta Barat dengan surat panggilan tanggal 27 September 2013 untuk dimintai keterangan, selanjutnya Penggugat menghadiri Panggilan Polres Metro Jakarta Barat pada tanggal 04 Oktober 2013;

Berdasarkan hal tersebut ternyata Penggugat telah mengetahui keputusan Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik No.7345/Desa Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 22 Juni 1983, Gambar Situasi No.1/1/1983, seluas 304 M² sejak tanggal 4 Oktober 2013, dengan demikian terbukti tenggang waktu 90 hari pengajuan gugatan telah terlampaui;



Eksepsi Gugatan Obscur Libel/Tidak Jelas

5. Bawa Penggugat mendalihkan sebagai pihak yang berhak atas tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 yang terletak Jalan Rosela IV Blok BB No.3 RT.10 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat pemindahan dan pengoperan tanggal 20 November 2008 antara Amir sebagai penjual dengan Tan A Huat (Penggugat) sebagai pembeli sedangkan tanah milik Tergugat II Intervensi sesuai Sertifikat Hak Milik No.7345/Desa Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 22 Juni 1983, Gambar Situasi No.1/1/1983, seluas 304 M² (tiga ratus empat meter persegi), perlu diketahui pada posita gugatan Penggugat terdapat perbedaan luas tanah yang sangat jauh, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan mengenai tanah yang diakui sebagai milik Penggugat apakah sebagian ataukah seluruhnya dari luas tanah dalam sertifikat Hak Milik No.7345 seluas 304 M², ada selisih luas tanah 124 M² (seratus duapuluh empat meter persegi), bagaimana hubungan hukum antara luas tanah 180 M² dalam gugatan Penggugat dengan tanah seluas 304 M² milik Tergugat II Intervensi ? sehingga berdasarkan uraian tersebut terbukti gugatan Penggugat tidak jelas/kabur dan tidak lengkap;
6. Bahwa Penggugat mendalihkan sebagai pihak yang berhak atas tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 yang terletak Jalan Rosela IV Blok BB No.3 RT.10 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma akan tetapi Penggugat tidak dapat menjelaskan Eigendom No.6389 yang dimaksud atas nama siapa, 180 M² dari luas utuh/asal berapa ?

Oleh karena gugatan Penggugat terbukti tidak jelas/kabur dan tidak lengkap maka menurut hukum Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 71/G/2014/PTUN-JKT., Tanggal 14 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor. 7345/Jelambar Gambar Situasi Tanggal 3 Januari 1983 No. 1/1/1983 terdaftar Tanggal 21 Januari 2011 Luas 304 M² atas nama Tan Beng Tjoei;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor. 7345/Jelambar Gambar Situasi Tanggal 3 Januari 1983 No. 1/1/1983 terdaftar Tanggal 21 Januari 2011 Luas 304 M² atas nama Tan Beng Tjoei;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan penerbitan sertipikat yang diajukan oleh Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II-Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 782.000 (tujuh ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 12 /B/2015/PT.TUN.JKT., Tanggal 24 Maret 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 71/G/2014/PTUN-JKT tanggal 14 Oktober 2014 yang dimohonkan banding, dan dengan :

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada Tanggal 23 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 85/SK-TUN/SBA/IV/2015, Tanggal 27 April 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 28 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 71/G/2014/PTUN-JKT yang



dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 12 Mei 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang pada Tanggal 21 Mei 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi oleh Termohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tanggal 05 Juni 2015; namun sampai dengan waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan Pemohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN KASASI

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

- I. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan yaitu :

Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 12/B/2015/PT.TUN-JKT yang diputus pada tanggal 24 Maret 2015 pada halaman 8, 9 dan 10

yang menyatakan bahwa Penggugat/Terbanding tidak berkualitas sebagai Penggugat, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

1. Penggugat/Terbanding tidak berkualitas mengajukan gugatan karena dasar kepemilikan tanah dan bangunan hanya surat pemindahan dan pengoperan hak tanggal 20 November 2008.....(Vide Putusan PTTUN halaman 8)
2. Menimbang bahwa setelah diteli lebih lanjut substansi dari perjanjian pemindahan dan pengoperan hak yang dijadikan dasar Penggugat/Terbanding memiliki hak atas tanah tersebut (bukti P-6) Surat tersebut dibuat dibawah tangan.....(vide Putusan PPTUN halaman 9)
3. Menimbang bahwa setelah terbitnya Surat perintah setor kemudian Walikota Jakarta Barat menerbitkan Surat Penunjukan Kavling tanggal



21 Desember 2010 (bukti P-3), apabila dipelajari lebih lanjut substansi(Vide Putusan PTTUN halaman 9-10)

Ad.1 dan Ad.2. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar hukum atau salah menerapkan hukum dalam:

1. Pasal 21 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Pasal 1457 KUHPerdata : Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hakatas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual tentang harga yang disepakati.
3. Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian.
4. KEPMEN NO. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak milik atas tanah untuk rumah tinggal pasal 1 ayat (1), pasal 2 ayat (1).

Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi :

Hak pakai yang telah habis masa jangka waktunya dapat diberikan hak milik dengan 3 (tiga) syarat yaitu :

1. masih dipunyai oleh bekas pemegang hak
2. diajukan permohonan oleh yang bersangkutan; dan
3. membayar uang pemasukan kepada Negar sesuai ketentuan yang berlaku

Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :

"Permohonan Pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana contoh dalam Lampiran I Keputusan ini dengan disertai:

- a. Sertipikat tanah yang bersangkutan;
- b. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
 - Fotocopy IMB (Izin Mendirikan Bangunan) yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal atau
 - Surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila izin mendirikan bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
- c. Fotocopy SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 m² atau lebih);
- d. Bukti Identitas Pemohon;



e. Pernyataan dari Pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai hak milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) m² dengan menggunakan contoh sebagaimana lampiran II keputusan ini;

5. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa :

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

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan alasan dan penjelasan sebagai berikut :

a. Bahwa masalah pengoperan hak tidak harus selalu dinotaris, tetapi biasa saja pengoperan dan pemindahan hak atas tanah dilakukan dibawah tangan, Status hukum jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan tetaplah **sah**, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria pasal 21 yaitu syarat materil dan formil yang bersifat tunai, rill dan terang, yang dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971, selain itu juga jual beli tersebut telah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian.

b. Bahwa disamping itu Tergugat II Intervensi/Pembanding tidak menguasai tanah secara fisik dan tidak berhak atas tanah, karena tanah ini adalah tanah Negara yang riwayat tanahnya, sebelumnya berasal dari tanah bekas eigendom verponding No. 6389 sisa tertulis atas nama Chineesshe Raad Batavia yang telah dilepaskan kepada Negara (sebelumnya dikuasai oleh H. Effendi sejak tahun 1982-2001 berdasarkan bukti P-9 dan kemudian dikuasai oleh Amir sejak tahun 2001-2008 berdasarkan bukti P-8 dan selanjutnya dikuasai oleh Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi sejak tahun 2008 sampai dengan saat ini)



C. Bahwa dari segi substansi dan prosedur dalam penerbitan sertipikat (objek sengketa) mengandung cacat yuridis dan cacat fisik, yang mana Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah bertindak tidak cermat yaitu :

- Hak pakai yang dipakai sebagai dasar untuk memberikan Hak Milik untuk selanjutnya Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat memberikan Hak milik kepada Linda Gunawan dan akhirnya menerbitkan Obyek Sengketa atas nama Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi yaitu Hak Pakai No. 618/Jelambar Gambar situasi Nomor 1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 m2 atas nama Linda Gunawan telah berakhir pada tanggal 30 Mei 1993, karena diberikan hanya untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun.
- Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tidak ada satu satu buktipun yang menunjukkan bahwa Linda Gunawan telah mengajukan permohonan Hak milik dengan dilampiri data-data serta bukti setoran uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan KEPMEN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak milik atas tanah untuk rumah tinggal pasal 1 ayat (1), pasal 2 ayat (1).
- Hak pakai No. 618/Jelambar telah berakhir dan tidak dimohonkan dan tidak dikuasai oleh Linda Gunawan, maka pemberian Hak Milik kepada Linda Gunawan bukanlah perubahan atau peningkatan hak melainkan pemberian hak baru yang harus melalui prosedur pengecekan data fisik dan data yuridis.
- Bahwa akibat tidak dilakukan pengecekan data fisik dan data yuridis, maka Tergugat telah bertindak tidak cermat antara lain dibuktikan dengan tidak dikuasainya objek sengketa oleh Linda Gunawan serta telah berubahnya nama Desa Jelambar menjadi kelurahan Wijaya Kusuma (Bukti P-15) namun tidak pernah dilakukan perubahan data Yuridis oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, sehingga didalam objek sengketa hingga kini masih tercatat terletak didesa Jelambar.

Bahwa Diperoleh fakta hukum yaitu :



- Baik Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi menunjuk fisik tanah pada lokasi yang sama;
- Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dalam Sertipikat Hak Milik yang terbit tahun 2011 (Bukti T.II Int -2) dan Akta Jual Beli yang terbit tahun 2011 (Bukti T.II Int-1) menggunakan alamat tanahnya dengan nama Kelurahan Jelambar, padahal yang terjadi adalah tanah tersebut terletak di Kelurahan Wijaya Kusuma.
- Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dalam Peta tanahnya/ gambar situasinya No. 1/I/1983 tidak sesuai dengan data fisik tanah dilapangan.
- Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dalam Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah Bangunan (Bukti T.II Int-2) tercatat Lokasi Objek Pajak yaitu: Jalan Jelambar dan kelurahan Jelambar, padahal sesuai dengan data fisik dilapangan terbukti bahwa lokasi tanah terletak di Jalan Rosela, Kelurahan Wijaya Kusuma.
- Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dalam IMB yang dipakai sebagai persyaratan dalam menerbitkan Sertipikat hak Milik tercantum bangunan 2 lantai, padahal bangunan yang ada di lapangan adalah : bangunan permanen hanya lantai dasar atau tidak bertingkat.

Berdasarkan Uraian diatas terbukti bahwa Penggugat/Terbanding/ Pemohon kasasi berkualitas sebagai Penggugat. Olehkarena itu dapat disimpulkan bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum.

Ad.3. Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* telah melanggar hukum atau salah menerapkan hukum dalam : Keputusan Gubernur DKI Jakarta tanggal 5 Januari 1973 Nomor: Da. 11.1/26/1973 tentang Penyerahan wewenang untuk mengadakan Penertiban/mengkoordinir penyelesaian tanah di Kelurahan Wijaya Kusuma Kota Administrasi Jakarta Barat, yang berlaku umum.

Bahwa dengan ini berarti Surat Penunjukan Kavling tanggal 21 Desember 2010 dari walikota Jakarta Barat bukanlah berlaku sepihak, tetapi berlaku umum, sehingga *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum (Vide Putusan PTTUN halaman 9)



Bahwa diperoleh fakta hukum berdasarkan Surat Penunjukan Kavling No. 261/SPK/XII/JB/2010 tanggal 21 Desember 2010 yang diterbitkan oleh Walikota Administrasi Jakarta Barat (Bukti P-3), Penggugat telah memperoleh izin untuk menggunakan tanah dan izin untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang terletak di Jalan Rosela IV No. 3 RT 010/04 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat seluas 180 M2, berdasarkan Surat Perintah Setor No : 273/SPS/XII/JB/2010 dan telah disetorkan berdasarkan Surat Tanda Setoran Nomor 268/KWI/XII/JB/2010 tanggal 17 Desember 2010, sehingga telah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah yang dikuasainya tersebut

Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sependapat dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Jakarta No : 71/G/2014/PTUN-JKT tertanggal 14 Oktober 2014 sebagai berikut :

“menimbang hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas action in personan.....(Vide Putusan PTUN halaman 42-halaman 43).

“menimbang.....bahwa Orang atau badan hukum perdata selaku subjek hukum, yang(Vide Putusan PTUN halaman 43)

“Menimbang bahwa Penggugat keberatan terhadap diterbitkannya obyek sengketa in Litis karena Penggugat telah menguasai secara fisik tanah.....(vide Putusan PTUN halaman 44-45)

“Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan aquo karena.....(Vide Putusan PTUN halaman 45)

Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat telah berkualitas sebagai Penggugat dan memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan aquo karena telah memiliki izin penggunaan tanah dan menguasai tanah secara fisik akan tetapi diatas tanah tersebut diterbitkan keputusan pemberian hak, atas nama orang lain (Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi;

Oleh karena itu telah terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

II. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 12/B/2015/PT.TUN-JKT yang diputus pada tanggal 24 Maret 2015 pada halaman 11 dan 12 yang menyatakan sengketa ini merupakan ranah hukum perdata dan merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri setempat.

dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan.....oleh karena itu untuk menentukan pihak mana yang berhak atas tanah tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Negeri....(Vide Putusan PTTUN halaman 11).

“menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut.....bahwa terdapat masalah kepemilikan tanah (vide Putusan PTTUN halaman 12)

Bahwa *Judex facti* telah melanggar peraturan atau *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam:

- a. pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”
- b. pasal 50 Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum menyebutkan Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama
- c. pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 adalah :
 1. Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara ;
 2. Antara orang atau Badan Hukum Perdata melawan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah;
 3. Sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian;”

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan alasan dan penjelasan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mohon dinyatakan batal atau tidak sah sertipikat Hak Milik No 7345/Jelambar, Gambar situasi tanggal 3 Januari 1983 No. 1/1/1983 terdaftar tanggal 21 Januari 2011 luas 304 m² atas nama Tan Beng Tjoei (Bukti T-3, Bukti TII-Int.1)
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat, bukanlah masalah keperdataan, bukan soal kepemilikan, tetapi yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah terbitnya Putusan Pejabat Tata Usaha Negara (Sertipikat Hak Milik No 7345/Jelambar, Gambar situasi tanggal 3

Halaman 18 dari 24 Putusan Nomor 437 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 1983 No. 1/1/1983 terdaftar tanggal 21 Januari 2011 luas 304 M2 atas nama Tan Beng Tjoei) yang tidak berdasarkan hukum yaitu:

Dari segi substansi dan prosedur dalam penerbitan sertipikat (objek sengketa) mengandung cacat yuridis dan cacat fisik, yang mana TERMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT telah bertindak tidak cermat yaitu :

- Hak pakai yang dipakai sebagai dasar untuk memberikan Hak Milik untuk selanjutnya Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat memberikan Hak milik kepada Linda Gunawan dan akhirnya menerbitkan Obyek Sengketa atas nama Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II - Intervensi yaitu Hak Pakai No. 618/Jelambar Gambar situasi Nomor 1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 m2 atas nama Linda Gunawan telah berakhir pada tanggal 30 Mei 1993, karena diberikan hanya untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun.
- Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tidak ada satu satu buktipun yang menunjukkan bahwa Linda Gunawan telah mengajukan permohonan Hak milik dengan dilampiri data-data serta bukti setoran uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan KEPMEN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak milik atas tanah untuk rumah tinggal pasal 1 ayat (1), pasal 2 ayat (1).
- Hak pakai No. 618/Jelambar telah berakhir dan tidak dimohonkan dan tidak dikuasai oleh Linda Gunawan, maka pemberian Hak Milik kepada Linda Gunawan bukanlah perubahan atau peningkatan hak melainkan pemberian hak baru yang harus melalui prosedur pengecekan data fisik dan data yuridis
- Bahwa berdasarkan keterangan dari saksi-saksi antara lain saksi Amir, Slamet maupun Solihin diterangkan bahwa Linda Gunawan tidak pernah menguasai secara fisik tanah yang diterbitkan objek sengketa.
- Bahwa Pemberian Hak milik No. 7345/Jelambar kepada Linda Gunawan terdaftar tanggal 21 Januari 2011 mengandung cacat yuridis baik dari segi substansi maupun dari segi prosedur yaitu bertentangan dengan pasal 1 ayat (1) huruf b dan pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal sehingga oleh karenanya secara mutatis mutandis pendaftaran peralihan hak milik No. 7345/Jelambar Gambar situasi tanggal 3 Januari 1983 No. 1/1/1983 terdaftar atas nama Tan Beng Tjoei juga mengandung cacat

Halaman 19 dari 24 Putusan Nomor 437 K/TUN/2015



hukum sehingga cukup beralasan hukum untuk dinyatakan batal dan kepada Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat untuk mencabut Sertipikat objek sengketa.

- Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sejak tahun 2008 telah menguasai secara fisik tanah bekas eigendom verponding No. 6389 sisa tertulis atas nama *Chineesshe Raad Batavia* yang telah dilepaskan kepada Negara (sebelumnya dikuasai oleh H. Effendi sejak tahun 1982-2001 berdasarkan bukti P-9 dan kemudian dikuasai oleh Amir sejak tahun 2001-2008 berdasarkan bukti P-8) dan telah memperoleh Surat Penunjukan Kavling yang berisi Izin untuk menggunakan tanah dan izin utk mengajukan permohonan hak atas tanah yang terletak di Jalan Rosella IV No. 3 RT 010/04 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat seluas 180 m2 berdasarkan Surat Perintah Setor No : 273/SPS/XII/JB/2010 dan telah disetorkan berdasarkan Surat Tanda Setoran Nomor 268/KWI/XII/JB/2010 tanggal 17 Desember 2010 (Bukti P-4), sehingga cukup beralasan untuk Termohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat menerbitkan Sertipikat atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat.
- Bahwa akibat tidak dilakukan pengecekan data fisik dan data yuridis, maka Tergugat telah bertindak tidak cermat antara lain dibuktikan dengan tidak dikuainya objek sengketa oleh Linda Gunawan serta telah berubahnya nama Desa Jelambar menjadi kelurahan Wijaya Kusuma (Bukti P-15) namun tidak pernah dilakukan perubahan data Yuridis oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, sehingga didalam objek sengketa hingga kini masih tercatat terletak didesa Jelambar.

Disamping itu juga Diperoleh fakta hukum yaitu :

- Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dalam Sertipikat Hak Milik yang terbit tahun 2011 (Bukti T.II Int -2) dan Akta Jual Beli yang terbit tahun 2011 (Bukti T.II Int-1) menggunakan alamat tanahnya dengan nama Kelurahan Jelambar, padahal yang terjadi adalah tanah tersebut terletak di Kelurahan Wijaya Kusuma.
- Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dalam Peta tanahnya/gambar situasinya No. 1/I/1983 tidak sesuai dengan data fisik tanah dilapangan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dalam Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah Bangunan (Bukti T.II Int-2) tercatat Lokasi Objek Pajak yaitu: Jalan Jelambar dan kelurahan Jelambar, padahal sesuai dengan data fisik dilapangan terbukti bahwa lokasi tanah terletak di Jalan Rosela, Kelurahan Wijaya Kusuma.
 - Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dalam IMB yang dipakai sebagai persyaratan dalam menerbitkan Sertipikat hak Milik tercantum bangunan 2 lantai, padahal sesuai dengan data fisik dilapangan pada saat dilakukan Sidang Lapangan (Cek Fisik) oleh PTUN Jakarta perkara No : 71/G/2014/PTUN.JKT pada tanggal 5 September 2014 terbukti bahwa bangunan yang ada di lapangan adalah : bangunan permanen hanya lantai dasar atau tidak bertingkat.
3. Bahwa karena proses penerbitan Sertipikat perkara *a quo* tidak benar, karena hak pakai yang menjadi dasar penerbitan sertipikat Hak milik perkara *a quo* telah berakhir tahun 1993, tetapi pada tahun 2011 terbit Sertipikat Hak milik perkara *a quo*, jadi selama 8 (delapan) tahun tanah tersebut tidak pernah diajukan pembuatan Sertipikat hak milik oleh Linda Gunawan (Bekas Pemegang Hak Pakai) dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding, sehingga diperoleh fakta hukum bahwa terdapat cacat Yuridis dan cacat fisik dalam penerbitan sertipikat, apalagi secara fisik tanah dari Sertipikat Hak Milik perkara *a quo* tidak pernah dikuasai atau tidak pernah ditempati oleh Tergugat II - Intervensi/ Pembanding/Termohon Kasasi.
4. Bahwa dalam perkara *a quo* diuraikan tentang asal usul tanah bukan dalam rangka masalah kepemilikan, tetapi menunjukkan objek sengketa PTUN/Produk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat/Termohon kasasi/ Pembanding/Tergugat) yaitu: Sertipikat Hak Milik Perkara *a quo* yang mekanisme proses penerbitan atau prosedur penerbitan Sertipikat Hak milik Perkara *a quo* yang melanggar ketentuan hukum (Cacat Yuridis dan cacat fisik), yang membuktikan bahwa Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat telah bertindak tidak cermat
5. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat adalah orang sedangkan Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Obyek gugatan dalam sengketa *a quo* adalah Sertipikat hak atas tanah yang merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara yang lahir karena hukum yang sifatnya konkrit, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi orang

Halaman 21 dari 24 Putusan Nomor 437 K/TUN/2015



atau badan hukum perdata, sehingga sangat tepat dan berdasarkan apabila Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) , bukan ke Pengadilan Negeri, karena termasuk kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) .

6. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berpendapat bahwa sengketa *a quo* telah memenuhi sebagai sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 diatas, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa *a quo*.

Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sependapat dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Jakarta No : 71/G/2014/PTUN-JKT tertanggal 14 Oktober 2014 yang dalam pertimbangannya menguraikan bahwa :

“menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 47 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “Pengadilan”(Vide Putusan PTUN halaman 41)

“menimbang bahwa unsur-unsur atau elemen-elemen dari sengketa Tata Usaha Negara”(Vide Putusan PTUN halaman 41).

“menimbang bahwa dalam sengketa aquo. Penggugat adalah orang.....”(vide Putusan PTUN halaman 42)

“menimbang bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, maka majelis hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* telah memenuhi sebagai sengketa Tata Usaha Negara.....”(Vide Putusan PTUN halaman 42)

“menimbang, bahwa sengketa aquo adalah sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada pasal 1 angka 10.....(vide Putusan PTUN halaman 42)

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masih ada masalah keperdataan yang harus diputus lebih dahulu oleh Pengadilan yang berwenang, sebelum menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa;
- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya 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 dilaksanakannya atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung 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 tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: TAN A HUAT HARTONO, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknyanya permohonan kasasi, maka Pemohon 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,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TAN A HUAT HARTONO**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 30 September 2015 oleh Dr.H.Imam Soebechi, SH.,MH., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan

Halaman 23 dari 24 Putusan Nomor 437 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.Irfan Fachruddin, SH.,CN., dan Dr.H.Supandi, SH.,M.Hum., 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 Elly Tri Pangestuti, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis:

Ttd.

Dr.Irfan Fachruddin, SH.,CN.

Ttd.

Dr.H.Supandi, SH.,M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd.

Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Elly Tri Pangestuti, SH., MH

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 RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

A S H A D I, SH
Nip. 220000754