



P U T U S A N

Nomor 157 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 **SARI B. TOAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Meruya Utara RT. 005, RW. 011 Kembangan, Jakarta Barat ;
- 2 **MASIH binti TOAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Meruya Utara RT. 005, RW. 011, Meruya Utara, Kembangan, Jakarta Barat ;
- 3 **SAMAN Bin TOAN**, Kewarganegaraa Indonesia, Pekerjaan Buruh, bertempat tinggal di Kampung Kembangan, RT. 008, RW. 002, Kembangan, Jakarta Barat ;
- 4 **NEMON Bin TOAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Penggilingan, RT .005, RW. 011, Kembangan, Jakarta Barat ;
- 5 **SAMIN Bin TOAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Meruya Selatan, RT. 003, RW. 004 Kembangan, Jakarta Barat ;

Kesemuanya dalam kedudukan selaku ahli waris dari Almarhum **SENAN Bin DJAGO** berdasarkan akta pembagian warisan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 31/P3HP/2003/PAJB tanggal 24 Juli 2003, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

- 1 **SUGIHARTO, S.H., M.H. ;**
- 2 **M. SALEHUDDIN, S.H. ;**
- 3 **GINANJAR, S.H., M.H. ;**

Ketiganya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Para Advokat pada Kantor Law Office Sugiharto dan M. Salehuddin & Partners, berkantor di Komplek Ruko Cempaka Mas Blok C Nomor 3, Jalan Letjend. Suprpto, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2011 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding ;

m e l a w a n

**I KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DAERAH
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, berkedudukan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Taman Jatibaru Nomor 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- 1 ITO S. WIJAYA, S.H, M.H., Jabatan Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta ;
- 2 KANTI WILUJENG, S.H, M.Si., Jabatan Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta ;
- 3 SUNARDI, S.H., Jabatan Staf Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta ;
- 4 MUNISAH, Jabatan Staf Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta ;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia dan sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2010 ;

I KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT,

berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat. dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- 1 JAKWAN HADINATA, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ;
- 2 HIKMATULLAH, A. Ptnh, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
- 3 DJOKO TAUFIK, S.H., Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
- 4 MUZAINI CHAIR, Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia dan sebagai Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2011 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I **PT. ANTILOPE MADJU PURI INDAH**, berkedudukan di Jalan Puri Agung, Puri Indah, Jakarta 11610, dalam hal ini diwakili oleh IR. HUSIN WIDJAJAKUSUMA, Kewarganegaraan Indonesia, selaku Direktur Utama dan JEFFRI S. TANUDJAJA, Kewarganegaraan Indonesia, selaku Wakil Direktur Utama, yang selanjutnya memberi kuasa kepada :

- 1 HERY SULISTYONO, S.H. ;
- 2 WIASA HARSYA MULYA, S.H. ;

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, berkantor di Jalan Taman Bukit Hijau Nomor 40 Pondok Indah, Jakarta Selatan 12310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2011 ;

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

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

I **Obyek Gugatan ;**

Bahwa obyek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini adalah :

- 1 Dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 162-550.2-09.03-2008 tanggal 17 Juli 2008 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Antilope Madju ;
- 2 Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3695/Kembangan Selatan tertanggal 4 September 2008, yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama PT. Antilope Madju ;

Hal. 3 dari 15 hal. Put. Nomor 157 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)



Bahwa kedua objek sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II ditinjau dari Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 nyata-nyata memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa dan mengadilinya sesuai dengan kompetensi absolutnya, yaitu : konkrit, individual dan final ;

Konkrit : Surat keputusan tersebut nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak absolut akan tetapi terwujud tertentu dan dapat ditentukan ;

Individual : Surat keputusan tersebut nyata-nyata ditetapkan dan berlaku bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata ;

Final : Surat keputusan tersebut definitif dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata ;

II Tenggang Waktu ;

Bahwa gugatan ini diajukan setelah Penggugat mendapat surat laporan atau *progress report* dari Kuasa Hukum tanggal 27 November 2009 yang menyatakan : bahwa di atas tanah milik Penggugat dengan Girik C 374 Persil 147 S III telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3695/Kembangan Selatan atas nama PT. Antilope Madju ;

Bahwa Penggugat mengetahui tanah miliknya telah terbit sertipikat tersebut di atas sejak tanggal 27 November 2009, maka untuk itu gugatan Penggugat ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;

III Alasan Gugatan ;

- 1 Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari alm. Senan Bin Djago yang mempunyai sebidang tanah seluas 9.730 M² dengan Girik C. 374 Persil 147 S.III seluas 9.730 M² atas nama Senan Bin Djago yang terletak di Kelurahan Kembangan Selatan, Jakarta Barat, dan hingga saat ini belum pernah bidang tanah tersebut diperjualbelikan kepada pihak manapun dan masih tercatat atas nama Senan Bin Djago ;
- 2 Bahwa Penggugat merasa dirugikan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor SK :162-550.2-09.03-2008 tanggal 17 Juli 2008 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Antilope Madju oleh Tergugat I dan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3695/Kembangan Selatan yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II, padahal Tergugat mengetahui bahwa penerbitan sertipikat tersebut berada di areal Girik C.374 Persil 147 S.III seluas 9.730 M² atas nama Senan Bin Djago ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Bahwa Penggugat selama ini terus berupaya melakukan penyelesaian masalah tanah tersebut di luar pengadilan dengan jalan musyawarah, namun ketika mengetahui telah terbit sertipikat atas girik tersebut, maka Penggugat merasa haknya telah dirugikan oleh Tergugat, semestinya Tergugat telah lama mengetahui bahwa diareal lahan Girik C.374 Persil 147 S.III tersebut telah terjadi permasalahan antara Penggugat dengan PT. Antilope Madju yakni sebelum terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3695/Kembangan Selatan, Penggugat telah mengajukan blokir kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat, yang diikuti dengan laporan pidana ke Polres Metro Jakarta Barat ;
- 4 Bahwa berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan ditambah dengan kehati-hatian untuk melakukan suatu kebijakan *in casu* penerbitan objek sengketa *a quo* semestinya Tergugat I dan Tergugat II memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat yang sejak lama mencari keadilan atas penyelesaian tanah tersebut di atas, sebab hingga saat ini Girik Asli C.374 Persil 147 S.III masih berada pada Penggugat, lantas atas dasar apa Tergugat menerbitkan Surat Keputusan berupa Sertipikat HGB Nomor 3895 kepada PT. Antilope Madju, sedangkan dalam Girik C 374 Persil 147 S.III tidak terdapat catatan peralihan hak kepada PT. Antilope Madju, hal yang sama pun tidak terdapat peralihan hak dengan PT. Antilope Madju sebagaimana yang tercatat dibuku Leter C Kelurahan Kembangan Selatan, Jakarta Barat. Hal inilah yang membuktikan bahwa Tergugat I dan II telah melanggar hukum dengan diterbitkannya objek sengketa *a quo*. Sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Oleh karena itu sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka oleh karenanya telah memenuhi syarat-syarat untuk dimohonkan pembatalannya ;
- 5 Bahwa mestinya Tergugat I dan Tergugat II dapat mencegah tumpang tindih terjadinya kepemilikan ganda, sebab di atas areal objek sengketa telah terdapat Girik C.374 Persil 147 S.III atas nama Senan Bin Djago. Untuk itu dapat diklasifikasi bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak cermat dalam menerbitkan surat keputusan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan pada objek sengketa, sehingga dapat dikualifisir objek sengketa *a quo* cacat hukum dan cacat prosedur sehingga sangat patut untuk dinyatakan objek sengketa *a quo* dicabut ;
- 6 Bahwa untuk tidak bertambahnya kerugian Penggugat serta mencegah meluasnya persoalan ini, mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk berkenan menanggihkan/menunda berlakunya kedua objek sengketa *a quo* selama sengketa Tata Usaha Negara masih berjalan sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Hal. 5 dari 15 hal. Put. Nomor 157 K/TUN/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Penundaan :

- 1 Menunda/menangguhkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 162-550.2-09.03-2008 tanggal 17 Juli 2008 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Antilope Madju, yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I ;
- 2 Menunda/menangguhkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3695/Kembangan Selatan tertanggal 4 September 2008, atas nama PT. Antilope Madju, yang telah diterbitkan oleh Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
 - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 162-550.2-09.03-2008 tanggal 17 Juli 2008 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Antilope Madju, yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I ;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3695/Kembangan Selatan tertanggal 4 September 2008, atas nama PT. Antilope Madju, yang telah diterbitkan oleh Tergugat II ;
- 3 Mewajibkan kepada Para Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
 - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 162-550.2-09.03-2008 tanggal 17 Juli 2008 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Antilope Madju ;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3695/Kembangan Selatan tertanggal 4 September 2008, atas nama PT. Antilope Madju ;
- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

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

EKSEPSI TERGUGAT II :

1. Kompetensi Absolut :

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini sebagaimana dalil gugatan Penggugat halaman 2-3 angka I,



yang pada pokoknya Penggugat menyatakan sebagai ahli waris dari almarhum Senan Bin Jago yang mengaku mempunyai sebidang tanah seluas 9.730 M² dengan girik C. Nomor 374 persil 147 S.III atas nama Senan Bin Jago yang terletak di Kelurahan Kembangan Selatan, Jakarta Barat sementara di atas tanah *a quo* oleh Tergugat II telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3695/Kembangan Selatan atas nama Perseroan Terbatas "PT. Antilope Madju" berkedudukan di Jakarta ;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya pemilikan/penguasaan atas tanah *a quo* sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan secara keperdataan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa oleh karena permasalahan atas bidang tanah *a quo* berkaitan dengan keperdataan yang memerlukan pembuktian terlebih dahulu, maka kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, akan tetapi merupakan wewenang Pengadilan Negeri ;

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1993 yang menyatakan :

"Meskipun sengketa ini terjadi dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata" ;

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Agustus 1999 Nomor 16 PK/TUN/1998 yang menyatakan :

"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Para Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata" ;

Oleh karena itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Selain itu Tergugat juga memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

1 Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Kedaluarsa) ;

Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 2 angka II mengenai tenggang waktu dimana Penggugat menyatakan baru mengetahui tanah miliknya telah terbit Sertipikat *a quo* sejak tanggal 27 November 2009 setelah Penggugat mendapat Surat Laporan atau *Progress Report* dari Kuasa Hukumnya ;

Hal. 7 dari 15 hal. Put. Nomor 157 K/TUN/2011



Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat bertentangan dengan dalil Penggugat pada halaman 3 angka 3 yang menyatakan Penggugat telah mengajukan laporan pidana ke Polres Metro Jakarta Barat, namun Penggugat tidak menjelaskan atau mencantumkan tanggal laporan tersebut. Hal ini jelas menunjukkan bahwa Penggugat telah menyembunyi-kan fakta hukum sebenarnya bahwa apabila tanggal tersebut dicantumkan maka akan terlihat jelas perhitungan jangka waktu pengajuan gugatan yang sebenarnya dan diduga gugatan Penggugat tersebut telah melebihi batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009) ; Oleh karenanya Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim berkenan untuk memerintahkan pada Penggugat melampirkan bukti Laporan ke Polres Metro Jakarta Barat, hal ini sangat penting mengingat bukti tersebut dapat menunjukkan jangka waktu yang diperbolehkan untuk mengajukan gugatan sesuai undang-undang, dan apabila Penggugat tidak dapat membuktikan laporan tersebut maka jelas dalil-dalil Penggugat hanyalah merupakan dalil omong kosong belaka tanpa didukung bukti yang benar ;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;

Bahwa Tergugat II telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3695/Kembangan Selatan diterbitkan pada tanggal 04 September 2008, yang diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 02 September 2008 Nomor 00295/2008, seluas 9.091 M² tercatat atas nama Perseroan Terbatas "PT. Antilope Madju" berkedudukan di Jakarta, terletak di Kelurahan Kembangan Selatan, Jakarta Barat ;

Bahwa sesuai Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar menarik Perseroan Terbatas "PT. Antilope Madju" berkedudukan di Jakarta selaku pemegang hak sebagai salah satu pihak dalam perkara ini untuk membela dan mempertahankan haknya ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menerima seluruh eksepsi Tergugat II dan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI :

Gugatan diajukan lewat tenggang waktu :

- 1 Bahwa sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang



waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;

- 2 Bahwa objek gugatan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 162-550.2-09.03-2008 tanggal 17 Juli 2008 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Antilope Madju ;
- 3 Bahwa sebelum penerbitan sertipikat sesuai ketentuan sudah melalui proses pengumuman di Kantor Panitia Ajudikasi ;
- 4 Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3695/Kembangan Selatan diterbitkan pada tanggal 04 September 2008, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 162-550.2-09.03-2008 tanggal 17 Juli 2008 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Antilope Madju dari Tergugat I dan sudah dapat dipastikan telah melalui proses pengumuman dan sejak proses pengumuman tersebut sampai dengan diajukan gugatan ini membuktikan bahwa gugatan Penggugat diajukan lewat tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang, jadi adalah tidak tepat/dan tidak benar apabila didalilkan Penggugat baru mengetahui sejak tanggal 27 November 2009 setelah mendapat laporan atau *progress report* dari kuasa hukum ;

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libels*) :

- 1 Bahwa gugatan Penggugat tidak sesuai ketentuan dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 karena Penggugat tidak menguraikan secara terinci dan jelas Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan apa dan pasal berapa sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur (*Obscur Libels*) ;
- 2 Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat dalam gugatannya juga tidak menguraikan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang mana saja karena Putusan Tata Usaha Negara tersebut telah dilakukan secara cermat dan teliti serta memperhatikan Asas Kepastian Hukum, hal ini membuktikan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*Obscur Libels*) ;
Berdasarkan alasan tersebut di atas sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklant*) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 29/G/2010/ PTUN.JKT, tanggal 17 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- 1 Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima ;



2 Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 2.728.000,- (dua juta tujuh ratus dua puluh 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 Nomor 178/B/2010/PTTUN.JKT, tanggal 21 Desember 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 8 Februari 2011, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 18 Februari 2011, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 29/G/2010/PTUN.JKT. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 3 Maret 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II-Tergugat II Intervensi/Para Terbanding yang pada tanggal 8 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2011 diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk Termohon Kasasi I pada tanggal 18 Maret 2011 dan untuk Termohon Kasasi II dan III pada tanggal 21 Maret 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 ;

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

1 Bahwa *Judex factie* dalam putusan banding telah mengambil alih semua pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan hukumnya adalah sama sebagaimana yang termuat dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, sehingga pertimbangan hukum *Judex Factie* tidak menyentuh hal-hal yang menjadi pokok perkara yang mengenai objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*. Bahwa yang menjadi inti dalam pertimbangan hukum kedua putusan *a quo* adalah mengenai penerapan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni mengenai adanya unsur kepentingan dihubungkan dengan perbedaan batas-batas tanah sewaktu sidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lapangan, adalah tidak tepat pengetrapan hukumnya, sebab yang menjadi inti gugatan adalah terbitnya kedua SK yang menjadi objek sengketa sehingga dirugikannya Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat, dan mengenai sengketa batas adalah domeinnya Pengadilan Negeri, untuk itu adalah patut jika Judex Juris nantinya menyatakan bahwa kedua putusan *a quo* dinyatakan tidak tepat dalam pengetrapan hukumnya ;

2 Bahwa untuk itu Para Pemohon Kasasi semula Para Penggugat mohon dengan sangat pula agar Judex Juris Tingkat Kasasi melihat pula fakta-fakta hukum, yakni garis besar pertimbangan hukum yang dibuat oleh Judex Factie adalah mengenai batas-batas tanah yang dilihat pada waktu pemeriksaan setempat, sehingga dalam pertimbangan hukumnya lebih mengarah kepada kepemilikan tanah/*property* yang menjadi domein/ wilayah Pengadilan Negeri (perdata), sehingga penerapan pertimbangan hukum *a quo* bertentangan dengan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa

"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara", untuk itu adalah patut jika dinyatakan pertimbangan Judex Factie *a quo* adalah tidak tepat dalam menerapkan hukum *a quo* di dalam pertimbangan hukumnya ;

3 Bahwa dalam pertimbangan hukum putusannya halaman 46 alinea 1 s.d. 4 Judex Factie pada intinya menyebutkan "menimbang, bahwa dengan demikian yang menyampaikan letak bidang tanah Para Penggugat berada pada Sertipikat HGB Nomor 3695/Kembangan Selatan (obyek sengketa) atas nama PT. Antilope Madju adalah berdasarkan Surat Lurah Kembangan Selatan Nomor 331/1.711.01 tanggal 29 Oktober 2009 bukan langsung dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku yang mengeluarkan sertipikat obyek sengketa "bahwa adalah fakta terbitnya obyek sengketa berupa sertipikat HGB Nomor 3695/Kembangan Selatan adalah berasal dari girik C.374 persil 147 S.III seluas 9.730 M² atas nama Senan Bin Djago sebagaimana yang telah dibuktikan dalam persidangan tingkat pertama *a quo*. Bahwa oleh karena Judex Factie dalam pertimbangannya telah memasuki pokok perkara seharusnya pula memeriksa seluruh pokok-pokok perkara, adalah fakta yang terungkap dalam persidangan bahwa sebelum terbitnya objek sengketa Para Termohon Kasasi mendalilkan telah terbit terlebih dahulu Surat Pelepasan Hak (SPH) tanggal 10 Mei 1979 antara Terbanding III dengan Senan Bin Djago (tidak diakui Para Pemohon Kasasi)), maka girik C. 374 tersebut berubah menjadi girik Nomor

Hal. 11 dari 15 hal. Put. Nomor 157 K/TUN/2011



3086, tetapi perubahan itu tidak tercatat/terdaftar dalam buku leter C Kelurahan Kembangan, Selatan hingga saat ini, bahwa meskipun Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah mengetahui terjadi sengketa antara Para Pemohon Kasasi

Dengan Termohon Kasasi III tetapi tetap saja menerbitkan objek sengketa sehingga merugikan Para Pemohon Kasasi, untuk itu Para Pemohon Kasasi mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara karena merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* objek sengketa *a quo* hal mana sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan "Seseorang 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 dinyatakan batal atau tidak sah dst." ;

4 Bahwa Para Penggugat meminta dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Judex Factie adalah dengan alasan untuk membuktikan bahwa seluruh lahan milik Terbanding III adalah alas haknya Sertipikat HGB Nomor 1 dan tertetak berdampingan dengan objek sengketa tetapi mengapa objek sengketa tidak termasuk saja ke dalam Sertipikat HGB Nomor 1,? karena objek sengketa terbitnya belakangan dikarenakan masih terjadi sengketa dengan Para Pemohon Kasasi, bahwa dalam pertimbangannya pada halaman 46 alinea ke 5 Judex Faktie menyebutkan "Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa yang ditunjuk Para Penggugat adalah bidang

tanah Sertipikat HGB Nomor 1426/Kembangan Selatan yang juga atas nama Tergugat II Intervensi yang berbatasan langsung dengan sertipikat objek sengketa" ;

Mengapa Judex Factie tidak mencermati dari mana Sertipikat HGB Nomor 1426/Kembangan Selatan yang berbatasan langsung dengan sertipikat objek sengketa berasal, tidak lain Sertipikat HGB Nomor 1426 tersebut adalah merupakan pecahan dari Sertipikat HGB Nomor 1, jadi jelasnya bahwa semula hanya ada dua alas hak di areal yang menjadi objek yaitu Sertipikat HGB Nomor 1 atas nama PT. Antilope Madju dan Girik C.374 persil 147 S.III atas nama Senan Bin Djago yang mana girik tersebut hingga saat ini masih berada di tangan Para Pemohon Kasasi ;

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



Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa Judex Factie menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima adalah tepat, karena Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa tidak ada hubungan (tidak berada di atas tanah) yang dimaksud oleh Penggugat ;

Bahwa di samping itu pula alasan-alasan 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 dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : Sari B. Toan, dkk. tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. SARI B. TOAN, 2. MASIH Binti TOAN, 3. SAMAN Bin TOAN, 4. NEMON Bin TOAN, 5. SAMIN Bin TOAN tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 8 Juni 2011 oleh Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum. dan Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung

Hal. 13 dari 15 hal. Put. Nomor 157 K/TUN/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Subur MS., S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim –Hakim Anggota :

ttd.
Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.
ttd.
Dr. H. Imam Soebechi, S.H.,M.H.

K e t u a,

ttd.
Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A.

Biaya – Biaya :

1. M e t e r a i Rp. 6.000,-
. R e d a k s i Rp. 5.000,-
. A d m i n i s t r a s i K a s a s i Rp. 489.000,-
Jumlah = Rp. 500.000,-
=====

Panitera Pengganti,

ttd.
Subur MS., S.H., M.H.

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

**ASHADI, S.H.
NIP. 220000754**

