



**PUTUSAN**  
**Nomor 438 K/TUN/2018**

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

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **NATYA AYU CANDRIKA R**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pondok Labu I-B/18 RT 004, RW 007, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, pekerjaan Swasta;
2. **LITYA AYU KANYA ANINDYA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pondok Labu I-B/18 RT 004, RW 007, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, pekerjaan Swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Afrizal, S.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, Advokat, beralamat di Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2017;

**Para Pemohon Kasasi;**

**Lawan**

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, tempat kedudukan di Ruko Golden Road Blok C.27 No.59-61 BSD Tangerang Selatan;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Kadi Mulyono, A. Ptnh., M.M., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 338/600.7.36.14/VIII/2017, tanggal 15 Agustus 2017;

**Termohon Kasasi I;**

- II. **PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk.**, tempat kedudukan di

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 438 K/TUN/2018



CBD Emerald Blok CE/A Nomor 01, Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang Selatan, yang diwakili oleh Ir. Gatot Setyowaluyo, jabatan Direktur dan Kuasa Direktur Utama;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Endang Hadrian, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat, pada Kantor Hukum Endang Hadrian & Partners, beralamat di Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 086/JRP-DIR/HKM-SK/V/18, tanggal 3 Mei 2018;

**Termohon Kasasi II;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
  2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor: 19695 tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama PT Jaya Real Property, Tbk yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997;
  3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 19695 tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama PT Jaya Real Property, Tbk yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997 dari Buku Tanah Sertipikat HaK Guna Bangunan (HGB ) Nomor 1864/Pondok Karya;
  4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Atau, apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Kewenangan *absolut* (Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*);
2. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing*;
2. Gugatan Para Penggugat melanggar syarat-syarat formal pendaftaran gugatan;
3. Gugatan Para Penggugat telah daluwarsa atau telah lewat tenggang waktu waktu 90 hari (*exceptio temporis*);
4. Gugatan perkara *a quo* sudah masuk dalam ranah kompetensi pengadilan umum;
5. Gugatan Para Penggugat *nebis in idem* (*exceptio res judicate*);
6. Gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum libellum*);
7. Gugatan Para Penggugat *error in persona*;
8. Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum (*exceptie onrechtmatig of ongegrond*);
9. Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II Intervensi (*exceptie persona standi in judicio*);
10. Para Penggugat telah mengajukan gugatannya secara licik (*exceptio doli prae sintis*);
11. Gugatan Para Penggugat tidak bermeterai, sehingga melanggar Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Putusan Nomor 28/G/2017/PTUN-SRG, tanggal 16 November 2017, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 13/B/2018/PT.TUN.JKT, tanggal 26 Maret 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 6 April 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 April 2018, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 2 Mei 2018;

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 dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 2 Mei 2018, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 28/ G/2017/PTUN-SRG tanggal 16 November 2017;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor Putusan Nomor 13/B/2018/PT.TUN.JKT, tanggal 26 Maret 2018;

Serta mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II intervensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 19695, tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Turut Terbanding (PT Jaya Real Property, Tbk) yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997;

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 438 K/TUN/2018

#### 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

- Mewajibkan kepada Terbanding untuk mencoret dan mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1864/Pondok Karya, Gambar Situasi Nomor 19695 tanggal 08 Juli 1997, Luas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Turut Terbanding (PT Jaya Real Property, Tbk) yang diterbitkan tanggal 28 Juli 1997;

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;  
Atau

Dalam hal Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi, sedangkan Termohon Kasasi II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 15 Mei 2018 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa karena masih terdapat masalah kepemilikan antara Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dan Termohon Kasasi II/Tergugat II Intervensi yang harus diselesaikan terlebih dahulu melalui peradilan perdata yang berwenang, maka Pengadilan Tata Usaha Negara belum berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut 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

Halaman 5 dari 8 halaman. Putusan Nomor 438 K/TUN/2018

### 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

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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. NATYA AYU CANDRIKA R, 2. LITYA AYU KANYA ANINDYA;**
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 30 Juli 2018, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. Yosran, S.H., M.Hum., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Dewi Eliza Kusumaningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

Halaman 6 dari 8 halaman. Putusan Nomor 438 K/TUN/2018

#### 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)



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

ttd.

ttd.

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

Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Anggota Majelis:

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Dewi Eliza Kusumaningrum,

S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI  
atas nama Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 438 K/TUN/2018

**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

H. Ashadi, S.H.  
NIP 19540924 198403 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 438 K/TUN/2018

**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)