



PUTUSAN

Nomor 210 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:

PT. SPARINDO ALFA PERSADA, beralamat di Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta 10330, dalam hal ini diwakili oleh Ir. AGUS DRADJAT, kewarganegaraan Indonesia, jabatan Direktur Utama PT. Sparindo Alfa Persada;

Selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1 H. IMAN SANTOSO, S.H.;

2 DARYO MUKTIKNO, S.H.;

Masing-masing kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "Sapala", beralamat di Jalan Nurul Hidayah Nomor 57A, Kelapadua Wetan, Ciracas, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;

melawan:

I KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA

ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, tempat kedudukan di

Jalan Tanah Abang I, Jakarta Pusat, selanjutnya memberikan

Kuasa kepada:

1 NUR IHWAN, S.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;

2 SURITO, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;

3 SYARIFUDDIN, S.H., jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;

4 SUGANDI, S.H., jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;

5 FENNY NOVITA, S.H., jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;

Masing-masing kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, Jalan Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abang I, Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2592/14-31.71-600/XI/2012, tanggal 1 November 2012;

Termohon Kasasi I dahulu Tebanding/Tergugat;

II PT. POS INDONESIA (PERSERO), tempat kedudukan di Jalan Cilaki Nomor 73, Bandung 40115, dalam hal ini diwakili oleh Dr. I KETUT MARDJANA, jabatan Direktur Utama PT. Pos Indonesia (Persero);

Selanjutnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- 1 UMAR MANSYUR, S.H., jabatan VP Hukum Kantor Pusat PT. Pos Indonesia (Persero);
- 2 LILIS MUSIANI, S.H., jabatan Manajer Litigasi Kantor Pusat PT. Pos Indonesia (Persero);
- 3 MOKO MAHADANTO, S.H., jabatan Fungsional Perusahaan Bidang Litigasi Kantor Pusat PT. Pos Indonesia (Persero);
- 4 ATTERY EDI, jabatan Fungsional Perusahaan Properti Kantor Area Ritel IV Jakarta PT. Pos Indonesia (Persero);
- 5 MUNDARNO, jabatan Staf Properti Kantor Area Ritel IV Jakarta PT. Pos Indonesia (Persero);

Masing-masing kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor PT. Pos Indonesia (Persero), Jalan Cilaki Nomor 73 Bandung 40115, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1287/DIRUT/0713, tanggal 10 Juli 2013;

Termohon Kasasi II dahulu Terbanding/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 Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dahulu sebagai Terbanding/Tergugat dan Termohon Kasasi II dahulu sebagai Terbanding/Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I OBYEK SENGKETA:

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)



Adapun yang menjadi obyek dalam sengketa Tata Usaha Negara ini adalah “Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 999/Cikini tanggal 15-03-2012, Surat Ukur Nomor 00001/Cikini/2012 tanggal 27-2-2012 luas 901 m² NIB: 09.01.03.05.01583. atas nama PT. Pos Indonesia (Persero) berkedudukan di Bandung, yang baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 04 Juli 2012 sesuai surat PT. Pos Indonesia (Persero), tertanggal 04 Juli 2012 Nomor 3844/Ritel-IV/4/A/0712 yang disampaikan kepada Penggugat;

II. TENGGANG WAKTU GUGATAN:

Bahwa sejak diketahuinya Obyek Sengketa yaitu pada tanggal 4 Juli 2012 dan Gugatan ini diajukan serta terdaftar pada Kepaniteraan Peradilan Tata Usaha Negara pada tanggal 12 September 2012, karenanya Gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga secara formal dapatlah diterima;

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DILANGGAR:

Penggugat menempati, menguasai atas tanah dan bangunan tersebut di atas digunakan untuk kantor secara terus-menerus selama lebih 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Surat Laporan Hasil Pemeriksaan Rumah dan Surat Ijin Perumahan (SIP) dengan cara setiap bulannya membayar uang sewa dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 377 m² yang terletak dan dikenal umum di Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat, sementara atas tanah dimaksud Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 999/Cikini tanggal 15-03-2012, Surat Ukur Nomor 00001/Cikini/2012 tanggal 27-2-2012 luas 901 m² NIB:09.01.03.05.01583. atas nama PT. Pos Indonesia (Persero), yang baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 04 Juli 2012 sesuai surat PT. Pos Indonesia (Persero);

Hal tersebut di atas menunjukkan hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah dan bangunan dimaksud sangat jelas dan erat, sekaligus kepentingan Penggugat atas tanah dan bangunan sepanjang luas 377 m² dimaksud nyata-nyata dilanggar oleh Tergugat;

IV. DASAR GUGATAN

1 Penggugat bertindak atas nama PT. Sparindo Alfa Persada diangkat sebagai Direktur sebagaimana tercantum dalam Ketentuan Khusus Pasal 24 dalam Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Salinan Bermaterai Perseroan Terbatas PT. Sparindo Alfa Persada tanggal 3 November 1986 Nomor 3. Notaris R. Sudibio Djojopranoto, S.H. Adapun sebagai Penghadap di depan Notaris yaitu Tuan Insinyur Rama Royani dalam hal ini menjalani sebagai Direktur Utama yang mewakili Direksi dan selaku demikian bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Sparindo Utama berkedudukan di Jakarta (tercantum dalam halaman 1 baris ke-10 sampai dengan baris ke-17);

- 2 Dasar Hukum Penggugat bertindak atas nama PT. Sparindo Alfa Persada yang mendapatkan hak dari PT. Sparindo Utama sebagaimana tercantum pada setiap lembar Surat Izin Perumahan (SIP) dari Dinas Perumahan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yakni pada: C. Diberikan pada: 1. Nama pemegang SIP: PT. Sparindo Utama, 2. Penggunaan untuk: PT. Sparindo Alfa Persada;

Adapun yang menjadi dasar-dasar ataupun alasan-alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat bertindak atas nama PT. Sparindo Alfa Persada berkedudukan di Jakarta beralamat di Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta yang diwakili oleh Ir. Agus Dradjat (Penggugat) sebagai Direktur Utamanya, adalah sebagai pihak yang mendapatkan Hak dari PT. Sparindo Utama yang telah menempati, menguasai dengan cara menggunakannya untuk kantor atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 377 m² yang terletak dan dikenal umum di Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan Kali Pasir.

Sebelah Timur : Rumah Dr. Hadi Sujono.

Sebelah Selatan : Kantor Pos Cikini.

Sebelah Barat : Jalan Cikini Raya.

- 2 Bahwa Penggugat menempati, menguasai atas tanah dan bangunan tersebut di atas digunakan untuk kantor secara terus-menerus selama lebih 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Surat Laporan Hasil Pemeriksaan Rumah dan Surat Ijin Perumahan (SIP) dengan cara setiap bulannya membayar uang sewa dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya seluas 377 m² yang terletak dan dikenal umum di Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat, sementara Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 999/Cikini tanggal 15-03-2012, Surat Ukur Nomor 00001/

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

Cikini/2012 tanggal 27-2-2012 luas 901 m² NIB:09.01.03.05.01583. atas nama PT. Pos Indonesia (Persero), yang baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 04 Juli 2012 sesuai surat PT. Pos Indonesia (Persero), karenanya kepentingan Penggugat dilanggar oleh Tergugat;

- 3 Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut adalah penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka menjalankan urusan pemerintahan yang bersifat konkrit, individual dan final, sehingga memenuhi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 4 Bahwa dengan diterbitkan Surat Keputusan yang menjadi obyek sengketa tersebut, Penggugat merasa dirugikan kepentingannya karena Penggugat sebagai Penghuni, menempati, menguasai atas tanah dan bangunan tersebut di atas digunakan untuk kantor secara terus-menerus selama lebih 20 (dua puluh) tahun secara sah, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Surat Laporan Hasil Pemeriksaan Rumah dan Surat Iin Perumahan (SIP) dengan cara setiap bulannya membayar uang sewa dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga karenanya memenuhi Pasal 53 ayat (1) untuk diajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara;
- 5 Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 999/Cikini tanggal 15-03-2012, Surat Ukur Nomor 00001/Cikini/2012 tanggal 27-2-2012 luas 901 M² NIB: 09.01.03.05.01583. atas nama PT. Pos Indonesia (Persero), merupakan:
a Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dimaksud bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 (1) *juncto* Pasal 34 (1) *juncto* Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;

Pasal 32

- 1 Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Pasal 34

Halaman 5 dari 17 halaman. Putusan Nomor 210 K/TUN/2015

TFR

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)



1 Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah;

- Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 (1) dan Pasal 53 (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Yakni Pasal 53:

- 1 Orang atau badan hukum 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 direhabilitasi;
- 2 Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- a Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Dengan demikian Keputusan Tergugat menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 999/Cikini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 (1), dalam hal data fisik dan data yuridis tersebut tidak sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Adapun Keputusan Tergugat menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 999/Cikini bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 53 ayat (2)



Huruf a.

Cukup Jelas.

Huruf b.

Yang dimaksud dengan “Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik” adalah meliputi asas:

- Kepastian Hukum.
- Tertib penyelenggaraan Negara.
- Keterbukaan.
- Proporsionalitas.
- Profesionalitas.
- Akuntabilitas.

Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme; Dalam hal ini bertentangan dengan asas profesionalitas dimana Tergugat tidak cermat ketika melakukan pengukuran tanah dan bangunan dimaksud, yaitu tanah dan bangunan sepanjang luas 377 m² yang dikuasai dan ditempati Penggugat diikutsertakan dan dimasukkan oleh Tergugat sebagai satu kesatuan luas tanah dan bangunan pada Sertifikat HGB Nomor 999/Cikini yang diterbitkannya;

Juga bertentangan dengan asas keterbukaan yakni: Bahwa setiap Warga Negara Indonesia mempunyai kedudukan yang sama di depan hukum. Dalam hal ini Tergugat melanggar persamaan hak Penggugat semestinya Penggugat mendapatkan kesempatan yang terbuka dan sama dengan PT. Pos Indonesia (Persero), sepanjang tanah dan bangunan seluas 377 m² dimaksud;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya memenuhi syarat untuk dinyatakan kebatalannya atau dinyatakan tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 999/Cikini tanggal 15-03-2012, Surat Ukur Nomor 00001/Cikini/2012 tanggal 27-2-2012 luas 901 m² NIB: 09.01.03.05.01583



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama PT. Pos Indonesia (Persero), sepanjang atas tanah di atasnya berdiri bangunan seluas 377 m² tersebut;

Maka, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dengan ini Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang terhormat berkenan memutuskan:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 999/Cikini tanggal 15-03-2012, Surat Ukur Nomor 00001/Cikini/2012 tanggal 27-2-2012 luas 901 m² NIB: 09.01.03.05.01583. atas nama PT. Pos Indonesia (Persero) berkedudukan di Bandung, sepanjang atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 377 m² tersebut;
- 3 Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dalam register Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 999/Cikini tanggal 15-03-2012, Surat Ukur Nomor 00001/Cikini/2012 tanggal 27-2-2012 luas 901 m² NIB:09.01.03.05.01583 atas nama PT. Pos Indonesia (Persero) berkedudukan di Bandung, sepanjang atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 377 m² tersebut;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Exceptie Obscuri Libelli:

- 1 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah *a quo*, dimana obyek gugatan yang didalilkan oleh Penggugat terletak di Jalan Cikini, Kecamatan Menteng Kota Administrasi Jakarta Pusat;
- 2 Bahwa Surat Keputusan Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta/Surat Ijin Perumahan (SIP) adalah hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Dinas Perumahan sebatas bangunan saja bukan terhadap bidang tanah *a quo*;
- 3 Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukum antara tanah *a quo* dengan Penggugat maka sudah sepantasnya gugatan ini ditolak;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan sebagai bagian pokok perkara ini;

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)



- 2 Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas segala dalil dalam Gugatan yang disampaikan Penggugat kepada Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo*;
- 3 Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas pernyataan Penggugat yang menyatakan penerbitan Sertifikat HGB Nomor 999/Cikini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga pernyataan Penggugat mengada-ada dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;
- 4 Bahwa Tergugat II Intervensi tetap pada pendiriannya sebagaimana diuraikan dalam Permohonan Intervensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 159/G/2012/PTUN-JKT, tanggal 22 April 2013, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

II. DALAM POKOK SENGKETA

- 1 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.008.000,00 (satu juta delapan ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 156/B/2013/PT.TUN.JKT, tanggal 25 November 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 9 Januari 2014 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2013, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Januari 2014, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 159/G/2012/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 Jakarta tersebut pada tanggal 4 Februari 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang masing-masing pada tanggal 4 Februari 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta pada tanggal 12 Februari 2014, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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-ALASAN kasasi

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

Bahwa permohonan kasasi Pemohon Kasasi yang diajukan oleh Pemohon masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesudah diberitahukannya putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 156/B/2013/PT.TUN.JKT., tanggal 25 November 2013 tersebut, sehingga permohonan kasasi Pemohon Kasasi telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang karenanya secara formal dapatlah diterima;

Bahwa pada pokoknya Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta (*Judex Facti*), bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah tepat dan sesuai hukum yang berlaku, oleh karena itu seluruh pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana tertulis pada halaman 7 alinea 1 sampai dengan alinea 5 putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut;

Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut Pemohon Kasasi sangatlah keberatan, karenanya Penggugat sekarang Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kasasi, bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut pada pokoknya pada alenia 1 sampai dengan alenia 4 halaman 29-30 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta (*Judex Facti*) dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi hanya mempunyai hubungan sewa-menyewa dengan bangunannya saja;



- Penguasaan Penggugat adalah atas bangunan Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat seluas yang disewa Penggugat Bukti P-2a, P-2c, P-2d dan T.II.Int-2b tidak ada bukti lain ada hubungan dengan tanah yang diterbitkan sertipikat;
- Bahwa berdasarkan Pasal 53 angka (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang mengatur "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 atas pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut *Judex Facti* pada pokoknya telah menerima eksepsi Termohon Kasasi, bahwa Pemohon Kasasi tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya karena itu Pemohon Kasasi tidak memiliki (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan pembatalan sertipikat obyek sengketa, dan adalah berdasarkan hukum untuk menyatakan atas eksepsi Tergugat untuk dinyatakan diterima, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding keberatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Judex Facti telah salah menerapkan hukum:

DALAM EKSEPSI

- 1 Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum dengan adanya hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan objek sengketa, bahwa adanya sewa adalah merupakan satu kesatuan hukum yang tidak dapat dipisahkan di mana berdiri bangunan di atas tanah tersebut, maka tanah di mana berdiri bangunan merupakan satu kesatuan alas hak yang tidak dapat berdiri-sendiri karena itu alas hak Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut tidak dapat diganggu, walaupun barang tersebut dipindahkan hak sewa tidak menjadi hapus sebagaimana diatur dalam hukum Perdata;
- 2 Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat memperoleh alas hak tersebut telah sesuai berdasarkan prosedur atau sesuai ketentuan hukum yang berlaku yang berupa Surat Ijin Penghunian (SIP), sehingga alas hak Pemohon Kasasi/Penggugat berupa SIP tidak dapat dilanggar oleh siapapun tanpa sepengetahuan dan seijin dari Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut;



- 3 Bahwa berdasarkan keterangan-keterangan saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat, bahwa pada pokoknya saksi-saksi tersebut telah menerangkan Pemohon Kasasi/Penggugat memperoleh/menempati dan menghuni tanah dan bangunan tersebut dari PN Yodia Karya, akan tetapi *Judex Facti* atas hal tersebut telah lalai mempertimbangkan, dan kiranya Majelis Hakim Agung berkenan memeriksa dan mengadili sendiri;
- 4 Bahwa sejak semula sebelum terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 999/Cikini telah terjadi anggapan interpretasi bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat sebagai objek sengketa adalah No.3-4, bahwa faktanya sejak Pemohon Kasasi/Penggugat menempati tanah dan bangunan tersebut bukan Jalan Cikini Raya No.3-4 tetapi sejak Pemohon Kasasi/Penggugat adalah Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat;
Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* ternyata tidak berdasarkan fakta-fakta hukum yang benar, karena tidak pernah terjadi perubahan nomor tanah dan bangunan Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat menjadi Jalan Cikini Raya Nomor 3-4 Jakarta Pusat, karena itu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat bukanlah objek SHGB Nomor 999/Cikini tersebut;
- 5 Bahwa berdasarkan bukti-bukti dari P-2a, P-2b, P-2c, P-3 dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 15 Maret 2013 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Pemohon Kasasi/Penggugat terbukti Pemohon Kasasi/ Penggugat mempunyai hubungan hukum (*legal standing*) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat secara sah yang tidak dapat dibatalkan selain Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi memohon pembatalannya ke Dinas Perumahan, pembatalan untuk menghentikan sewa atau SIP-nya;
- 6 Bahwa Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi dengan tidak membatalkan SIP tersebut dan Tergugat tanpa dasar apapun atau tanpa sepengetahuan dan seijin Pemohon Kasasi/Penggugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 999/Cikini tersebut atas nama Tergugat II Intervensi, tindakan Tergugat dan Tergugat II Intervensi merupakan tindakan atau perbuatan yang melanggar kepentingan Pemohon Kasasi/Penggugat sehingga menimbulkan kerugian karena itu Pemohon Kasasi/Penggugat haruslah dilindungi menurut hukum, maka dengan demikian Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor



999/Cikini atas nama Tergugat II Intervensi haruslah dibatalkan sepanjang tanah seluas 377 m² yang dikuasai dan diduduki tersebut secara sah menurut hukum;

- 7 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 999/Cikini atas nama Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi (PT. Pos Indonesia) haruslah dibatalkan sepanjang tanah dan bangunan seluas 377 m² tersebut karena itu gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi telah memenuhi syarat untuk membatalkan Sertipikat HGB Nomor 999/Cikini, hal ini sesuai sebagaimana diatur dalam Pasal 53 angka (10) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tersebut;
- 8 Bahwa dengan demikian maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas alasan-alasan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, karena *Judex Facti* telah menafsirkan Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai penyewa tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum justru Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi/PT Pos Indonesia tidak pernah ada hubungan hukum dengan objek sengketa, karena itu Sertipikat HGB Nomor 999/Cikini haruslah dibatalkan;

Bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi/PT Pos Indonesia tidak pernah memperoleh hak berupa menguasai dan menduduki objek sengketa, Pemohon Kasasi/Penggugat berhak memperoleh prioritas untuk mengajukan Sertipikat kepada badan yang berwenang;

- 9 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* mengenai eksepsi tidak terbukti kebenarannya, karena itu eksepsi-eksepsi Tergugat/Termohon Kasasi haruslah ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Bahwa oleh karena *Judex Facti* telah tidak memeriksa pada bagian Pokok Perkara ini, kiranya Majelis Hakim Agung yang terhormat berkenan untuk memeriksa dan mengadili pada bagian Pokok Perkara dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- 2 Bahwa hal-hal sebagaimana dikemukakan pada bagian eksepsi tersebut di atas mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam pokok perkara ini;
- 3 Bahwa berdasarkan bukti-bukti Penggugat/Pemohon Kasasi Bukti P-2a, P-2b, P-2c, P-3 dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 15 Maret 2013 justru sama-sama sekali Termohon Kasasi/Tergugat Intervensi II (PT. Pos Indonesia) tidak ada hubungan hukum dengan bangunan dan tanah, karena Termohon Kasasi Tergugat II Intervensi (PT. Pos Indonesia) tidak pernah menguasai dan



menduduki atas tanah dan bangunan seluas 377 m² tersebut yang sudah 20 tahun diduduki dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Penggugat;

4 Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak pernah melepaskan hak atau dibebaskan atas tanah dan bangunan oleh Termohon Kasasi/Tergugat Intervensi II (PT. Pos Indonesia) ataupun oleh siapapun;

1 Bahwa *Judex Facti* telah mengakui adanya hak yang melekat pada Pemohon Kasasi/Penggugat yaitu “hak sewa”, bahwa berdasarkan hukum Perdata walaupun adanya peralihan atas barang yang disewakan kepada pihak lain hak sewa tidak menjadi hapus, justru berhak mendapat prioritas untuk mengajukan sertipikat sebagai bukti hak;

2 Bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas Termohon Kasasi/Tergugat (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat) memberikan hak berupa menerbitkan Hak Guna (HGB) Nomor 999/Cikin atas nama Termohon Kasasi/Tergugat Intervensi II (PT. Pos Indonesia) adalah tidak memenuhi prosedur yang sah, karena:

a penerima hak/Termohon Kasasi/Tergugat Intervensi II (PT. Pos Indonesia) tidak pernah menguasai baik tanah maupun bangunan;

b penerima hak/Termohon Kasasi/Tergugat Intervensi II (PT. Pos Indonesia) tidak pernah membebaskan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat;

c atau Pemohon Kasasi/Penggugat tidak pernah melepaskan hak sewanya atau mengalihkan kepada siapapun;

d Termohon Kasasi/Tergugat Intervensi II (PT. Pos Indonesia) tidak ada hubungan dengan tanah dan bangunan;

5 Bahwa oleh karena atas hal-hal tersebut di atas terbitnya Sertipikat HGB Nomor 999/Cikini yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 3-4 Jakarta Pusat tersebut bertentangan dengan Kepres Nomor 32 Tahun 1979, karena:

1 Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 999/Cikini atas nama Tergugat II Intervensi (PT. Pos Indonesia) bertentangan Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 5 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979;

2 Bahwa Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi tanpa sepengetahuan dan seijin dan tanpa memberi ganti rugi kepada Pemohon Kasasi/ Penggugat, Termohon Kasasi/Tergugat tetap menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 999/Cikini atas nama Tergugat II Intervensi



(PT. Pos Indonesia), karenanya terdapat cacat secara administrasi, sehingga Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi menerbitkan (SHGB) Nomor 999/Cikini melanggar hak-hak atau kepentingan Pemohon Kasasi/Penggugat yang menimbulkan kerugian, dengan demikian maka (SHGB) Nomor 999/Cikini terdapat syarat kebatalannya;

Bahwa dengan demikian maka dengan terbitnya HGB Nomor 999/Cikini tersebut berdasarkan Pasal 53 angka (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi) beralasan menurut hukum karena itu gugatan tersebut haruslah dikabulkan seluruhnya;

- 3 Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 999/Cikini atas nama Tergugat II Intervensi (PT. Pos Indonesia) bertentangan Pasal 45 huruf a sampai dengan huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4 Bahwa Pembanding/Penggugat sebagai pemilik yang menguasai, menduduki dan sebagai penghuni lebih dari 20 tahun yang beriktikad baik adanya Surat Ijin Penghunian, karena itu sebagai orang memperoleh hak prioritas atas tanah dan di atas berdiri bangunan yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 1 Jakarta Pusat;
- 6 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku yaitu Kepres Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, sehingga dengan terjadinya salah penerapan hukum atau melanggar hukum yang berlaku maka Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 999/Cikini atas nama Tergugat II Intervensi (PT Pos Indonesia) dinyatakan batal atau tidak sah;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

- Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum atas objek sengketa karena penguasaan Penggugat terhadap lokasi tanah yang di atasnya telah terbit objek sengketa adalah atas dasar sewa-menyewa, khususnya dengan bangunan yang



disewanya, sehingga yang bersangkutan tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap objek sengketa sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa di samping itu, alasan-alasan kasasi 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 dimaksud dalam Pasal 30 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, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: PT. Sparindo Alfa Persada 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: **PT. SPARINDO ALFA PERSADA** tersebut;

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



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 21 Mei 2015 oleh H. Yulius, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,
ttd./ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.
ttd./ Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,
ttd./ H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./ Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

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

H. Ashadi, S.H.
NIP 19540827 198303 1 002