



**PUTUSAN**

**Nomor 190 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:

**ERNEST SAROYAN SUDJA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Batu Tulis XV No. 1 RT. 004, RW. 02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat,

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

L. Supandi Suardi, SH., Advokat, pada Kantor Law Firm L. Supandi Suardi & Partners, Kawasan CBD Pluit Blok B-01, Jalan Pluit Selatan, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 20 November 2014;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding / Penggugat ;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I, Jakarta

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Nur Ihwan, SH., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara ;
2. Arianto Kaltara, S.H. Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
3. Catur Yogo Prasetyo, SH., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;
4. Syarifuddin, SH., Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ;
5. Samsi Fitriyani, SH., Staf Seksi Pendaftaran Tanah ;
6. Yayan, SH., Staf Tematik dan Potensi Tanah ;
7. Edison Situngkir, SH., Staf Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT ;
8. Suwarto, S.Sos., Staf Penetapan Hak Tanah ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para Pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat,



berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 118/14-31.71-600/I/2014, tanggal 22 Januari 2014,

**II. PT. PERUSAHAAN PERDAGANGAN PERINDUSTRIAN DAN PEMBANGUNAN OEI (PT OEI)**, diwakili oleh

Lasmono, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama, beralamat di Jalan Batu Tulis Nomor 17 A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat, Pusat, Selanjutnya memberi kuasa kepada:

Maman Suparman, S.H., Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dari Kantor Hukum atau Law Office M. Suparman & Rekan, berkantor di Jalan Batu Tulis Raya Nomor 17, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2014,

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbanding/ Tergugat dan 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 dahulu sebagai Para Terbanding/ Tergugat dan Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**OBJEK SENGKETA**

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2619/Kebon Kelapa, seluas 387 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Februari 2013 atas nama PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) ;

**DASAR-DASAR GUGATAN PENGGUGAT**

1. Bahwa, Penggugat memiliki bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa, seluas +/- 391 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Batu Tulis XV Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : Rumah Bapak Rivai ;
  - Sebelah Timur : Jalan Batu Tulis XVI ;
  - Sebelah Utara : Jalan Batu Tulis XV ;
  - Sebelah selatan : Rumah Ibu Jenny S. ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, bangunan rumah tinggal yang berdiri diatas sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa tersebut, dahulu didirikan oleh Alm. Ayah Penggugat bernama Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 4009/IMB/PG/81 tanggal 21 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Bangunan tersebut diperoleh Penggugat dari saudara-saudara Penggugat, yang adalah ahli waris Alm. Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) berdasarkan Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak dengan Akta Notaris Hadi Winata S.H., Nomor 933/2012 tanggal 02 Mei 2012. Yang sebelumnya Ahli Waris Alm. Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) memperoleh dari Alm. Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris dengan Akta Notaris Anita Sentono S.H., Nomor 13/KHM/NOT/IV/2005 tanggal 19 April 2005. Yang sebelumnya Alm. Kwok Hie Sen (Sugiono Sudja) memperoleh dari Mr. Raden Soetarno Soedja berdasarkan Surat Jual Beli Rumah atas Tanah Sewa dengan Akta Notaris Kho Tilly Nio Nomor 55 tanggal 8 Juli 1963. Yang sebelumnya Mr. Raden Soetarno Soedja memperoleh dari Ny. Noeraini Arifin berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Bangunan Rumah Tinggal dengan Akta Notaris Nomor 25 tanggal 7 Desember 1960. Yang sebelumnya Ny. Noeraini Arifin memperoleh dari Tuan Ambarak bin Djaffar bin Anoez berdasarkan Akte Penjualan dan Pembelian dengan Akta Notaris R.M. Soerojo Nomor 107 tanggal 17 Juli 1958. Yang sebelumnya Tuan Ambarak bin Djaffar bin Anoez memperoleh dari Ny. Ajoenah berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 3 Maret 1939. Yang sebelumnya Ny. Ajoenah memperoleh dari Herman Veen berdasarkan Surat Jual Beli Rumah dengan Penyerahan Hak Sewa atas Tanah dengan Akta Notaris H. Ribbers Nomor 25 tanggal 25 Maret 1927 ;
3. Bahwa tanah negara seluas +/- 391 M2, Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa, yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal Penggugat secara fisik hingga saat ini masih dikuasai dan ditempati oleh Penggugat maupun oleh pemilik terdahulunya sejak berpuluh-puluh tahun lamanya ;
4. Bahwa terkait tanah negara seluas +/- 391 M2, Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa, Penggugat pernah mengajukan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Namun menurut Surat dari Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan

Halaman 3 dari 17 halaman. Putusan Nomor 190 K/TUN/2015

#### 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

Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 2805/3-31.71-200/XI/2013 tanggal 13 November 2013, bidang tanah yang dimohonkan pengukuran oleh Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2619/ Kebon Kelapa, seluas 387 M2, Surat Ukur Nomor 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Februari 2013 atas nama PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI). Dengan demikian gugatan Penggugat ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

5. Bahwa penerbitan Objek Sengketa tersebut jelas-jelas telah merugikan hak dan kepentingan Penggugat karena hak Penggugat terhadap tanah negara tersebut menjadi hilang dan Penggugat sebagai pihak yang menempati dan menguasai tanah negara tersebut secara fisik tidak dapat mengajukan permohonan pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, sebagai dasar untuk diajukannya permohonan Sertipikat terhadap tanah negara seluas +/- 391 M2, Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa, terletak di Jalan Batu Tulis XV, No. 1, RT. 004, RW. 02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. Karena itu berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Penggugat sebagai orang perorangan yang kepentingannya telah dirugikan oleh Tergugat dengan adanya penerbitan Objek Sengketa tersebut, sangat berhak menuntut agar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2619/Kebon Kelapa, seluas 387 M2, Surat Ukur Nomor 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Pebruari 2013 atas nama PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI), dinyatakan batal atau tidak sah dan berdasarkan Pasal 53 ayat (2) penerbitan Objek Sengketa tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan secara tegas mengindikasikan tindakan Tergugat yang sewenang-wenang ;
6. Bahwa tanah negara yang diajukan permohonan sertipikatnya oleh PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) dan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat adalah tanah negara yang berasal dari sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa, Surat Ukur tanggal 31 Juli 1935

Halaman 4 dari 17 halaman. Putusan Nomor 190 K/TUN/2015



Nomor 296, yang merupakan hasil konversi dari Hak Barat berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang pemegang haknya adalah PT. "HANDEL MAATSCHAPPIJ EN OLIE FABRIEK OEI" yang berlaku selama 20 tahun dan berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980 dan ternyata PT. "HANDEL MAATSCHAPPIJ EN OLIE FABRIEK OEI", sekarang PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI), sampai dengan tanggal 23 September 1980 tidak memperbaharui haknya. Dengan demikian tanah tersebut berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 jo. PMDN Nomor 3 Tahun 1979 menjadi Tanah Yang Dikuasai Langsung Oleh Negara, sehingga permohonan dan pemberian hak baru atas tanah negara tersebut diatur dengan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 jo. PMDN Nomor 3 Tahun 1979 ;

7. Bahwa menurut ketentuan Pasal 5 Keppres Nomor 32 Tahun 1979, "Tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak" ;

Maka berdasarkan Pasal 5 ini yang diberikan prioritas untuk mengajukan permohonan Sertipikat terhadap sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa, terletak di Jalan Batu Tulis XV No. 1, RT. 004, RW. 02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kodya Jakarta Pusat, seharusnya adalah Penggugat, bukan PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI), karena yang menduduki, menempati dan menguasai tanah tersebut adalah Penggugat ;

8. Bahwa menurut PMDN Nomor 3 Tahun 1979 (Pasal 3 Ayat (1) dan (2), "orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan atas tanah asal konversi hak barat dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru dan permohonan tersebut wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 ;

Maka berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (2) ini, jika PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) masih memerlukan tanah yang bersangkutan, maka wajib mengajukan permohonan hak baru dalam tenggang waktu selambat-



lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Namun sampai batas waktu yang ditentukan tersebut PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI), faktanya tidak mengajukan permohonan hak baru sampai dengan tanggal 24 September 1980, maka berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 jo. PMDN Nomor 3 Tahun 1979, tanah tersebut sudah menjadi Tanah Yang dikuasai Langsung Oleh Negara, sehingga PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI), bukanlah pihak yang berhak atas sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa. Namun faktanya Tergugat telah menerbitkan Objek Sengketa dari tanah yang berasal dari sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/ Kebon Kelapa, terletak di Jalan Batu Tulis XV No. 1, RT. 004, RW. 02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kodya Jakarta Pusat, karena PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI), sudah tidak mempunyai hak lagi terhadap sebagian tanah negara Ex. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa, karena tanahnya sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Karena itu PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) sudah tidak mempunyai dasar hak lagi untuk mengajukan permohonan Sertipikat yang berasal dari sebagian tanah negara Ex Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa ;

9. Bahwa menurut PMDN Nomor 3 Tahun 1979 Pasal 12 ayat (1)), "tanah-tanah bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika :
- Jika dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3 ;
  - Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya ;
  - Tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum ;
  - Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri ;
  - Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bagi pemegang hak yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak" ;



Maka berdasarkan ketentuan ini berlaku jika PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI), telah mengajukan permohonan hak baru dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Oleh karena PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI), telah ternyata dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 tidak mengajukan permohonan hak baru, maka konsekuensinya ketentuan ini tidak berlaku bagi PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) ;

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 12 ayat (2), "Pemberian hak baru akan diselesaikan menurut tata cara yang diatur dalam PMDN Nomor 5 Tahun 1973, dengan ketentuan, menyimpang dari ketentuan Pasal 5 huruf d PMDN tersebut, maka untuk melengkapi keterangan yang diperlukan guna mengambil keputusan, Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya atau pejabat yang ditunjuknya melakukan pemeriksaan setempat, dengan membuat risalah pemeriksaan tanah" ;

Maka berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) dan (2) ini, jika PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) ingin mengajukan permohonan hak baru, maka harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam ketentuan pasal ini. Namun faktanya PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam ketentuan pasal ini, sehingga dengan demikian penerbitan Objek Sengketa tersebut telah melanggar ketentuan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 dan PMDN Nomor 3 Tahun 1979 ;

10. Bahwa penerbitan Objek Sengketa tersebut disamping telah melanggar ketentuan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 dan PMDN Nomor 3 Tahun 1979, juga telah melanggar ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah "A". Karena faktanya terhadap tanah yang diajukan permohonan Sertipikat oleh PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) tersebut tidak pernah diadakan pengukuran, pemetaan dan pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh Seksi Penatagunaan Tanah terhadap penguasaan fisik tanah. Panitia A tidak melakukan/ mengadakan pemeriksaan tanah bersama-sama Camat, Kepala Desa dan wakil-wakil instansi lainnya ;



11. Bahwa penerbitan Objek Sengketa tersebut tidak melalui prosedur hukum yang tepat dan benar. Hal tersebut jelas-jelas telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang menjadi dasar penerbitan Objek Sengketa dan menunjukkan perbuatan hukum Tergugat yang tidak cermat dan bersifat sewenang-wenang dan telah bertentangan dengan azas kecermatan dan kepastian hukum dalam penerbitan Objek Sengketa. Penerbitan Objek Sengketa nyata-nyata tidak melewati prosedur hukum yang tepat dan benar dan merupakan tindakan sewenang-wenang (*wilkiur*), sehingga penerbitan Objek Sengketa tersebut sudah sepatutnya dibatalkan dan dicoret dari daftar buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat ;
12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka telah terbukti penerbitan Objek Sengketa tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tergugat telah menggunakan wewenangnya tanpa memperhatikan dan tanpa melakukan pengecekan terhadap bukti-bukti tertulis yang wajib diperiksa oleh Tergugat sebelum menerbitkan Objek Sengketa, sehingga perbuatan Tergugat telah bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;
13. Bahwa dengan demikian penerbitan Objek Sengketa tersebut telah memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena alasan-alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang dipersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

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 penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2619/Kebon Kelapa seluas 387 M2, Surat Ukur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Februari 2013 atas nama PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) ;

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2619/Kebon Kelapa, seluas 387 M2, Surat Ukur Nomor 00014/Kebon Kelapa/2013 tanggal 27 Februari 2013 atas nama PT. "Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI" (PT. OEI) ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat agar supaya melanjutkan proses permohonan pengukuran yang diajukan oleh Penggugat (Ernest Sorayan Sudja) terhadap tanah negara seluas +/-391 M2 tersebut ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi tertanggal 18 Februari 2014 yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa dalam gugatan Penggugat pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat mengaku pemilik bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas sebagian tanah sertipikat bekas Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa, seluas  $\pm$  391 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Batu Tulis XV, Jakarta Pusat, yang didirikan oleh Almarhum Ayah Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak dengan Akte Notaris Anita Sentono, SH., Nomor 13/KHM/NOT/IV/2005, tanggal 19 April 2005;

Bahwa oleh karena dalil Penggugat mengenai kepemilikan Hak seharusnya gugatan ini diajukan ke Peradilan Umum, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa sengketa *a quo* ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 01/G/2014/PTUN.JKT., tanggal 30 April 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp382.000,00 (tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 210/B/2014/PT.TUN.JKT., tanggal 4 November 2014 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 05 Desember 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Desember 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/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 Jakarta tersebut pada tanggal itu juga pada tanggal 30 Desember 2014 ;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 07 Januari 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 27 Januari 2015 dan tanggal 08 Januari 2015 ;

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:

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum karena dalam pertimbangannya telah melanggar Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 maupun Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979;
2. Bahwa *Judex Facti* sangat keliru dalam pertimbangannya karena masih menganggap antara Termohon Kasasi II Intervensi dengan Pemohon Kasasi masih mempunyai hubungan sewa-menyewa terhadap tanah objek sengketa;

Halaman 10 dari 17 halaman. Putusan Nomor 190 K/TUN/2015



3. Bahwa inti gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah bahwa Termohon Kasasi (Kantor Pertanahan Jakarta Pusat) telah keliru atau salah menerapkan hukum, dimana Termohon Kasasi sudah menerbitkan hak guna bangunan atas nama Termohon Kasasi II Intervensi (PT. OEI) diatas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sedangkan penguasaan fisik tanah Negara tersebut dikuasai oleh Pemohon Kasasi sejak tahun 1963.
4. Bahwa adapun hubungan hukum atau *Legal Standing* Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah bahwa Pemohon Kasasi sudah menduduki sebidang tanah (yang langsung dikuasai oleh Negara sejak tanggal 24 September 1980 *cq* Keppres No. 32 tahun 1979 Pasal 1), dengan mendirikan bangunan rumah tinggal yang dihuni oleh Pemohon Kasasi sejak tahun 1963 sehingga prioritas untuk memohon hak tas tanah tersebut diberikan kepada Pemohon Kasasi selaku pihak yang menduduki sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 Keppres No. 32 tahun 1979 sebagai berikut :

“Tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak”;
5. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menafsirkan hubungan sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II Intervensi masih ada hingga saat ini. Dalam hal ini *Judex Facti* tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 1 Keppres No. 32 tahun 1979;
6. Bahwa terhadap hak guna bangunan yang berasal dari konversi hak barat, sudah ditegaskan dalam Surat Menteri Dalam Negeri No. BTU.8/ 356/8/79 Tanggal 30-8-1979), tidak akan diperpanjang. Hal mana terlihat dari pasal-pasal ketentuan Keppres No. 32 1979 Jo. Permendagri No. 3 tahun 1979 yang tidak ada satupun pasal yang menyebut perpanjangan/pembaharuan hak, melainkan pemberian hak baru (Pasal 3 Permendagri No. 3 tahun 1979). Hal tersebut bermakna bahwa dalam menyikapi pemberian hak diatas tanah-tanah bekas hak barat tersebut berlaku ketentuan-ketentuan umum yang berlaku terhadap pemberian hak atas tanah Negara Bebas (yang langsung dikuasai oleh Negara) dimana prioritas memohon adalah pihak yang menguasai/menduduki (Pasal 5 Keppres No. 32 tahun 1979);



7. Bahwa tanah Objek Sengketa merupakan bagian dari tanah yang berasal dari Konversi Hak Barat yang jangka waktunya berakhir pada tanggal 24 September 1980. Sampai dengan tanggal 24 September 1980 Termohon Kasasi II Intervensi tidak mengajukan Permohonan Hak Baru. Karena itu berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Surat Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tanah Objek Sengketa tersebut sudah menjadi Tanah Yang Dikuasai Langsung Oleh Negara, sehingga hubungan hukum sewa menyewa antara Termohon Kasasi II Intervensi dengan orang tua Pemohon Kasasi maupun dengan Pemohon Kasasi terhadap tanah Objek Sengketa pasca tanggal 24 September 1980 demi hukum menjadi berakhir. Karena itu Termohon Kasasi II Intervensi sudah tidak mempunyai hak lagi terhadap tanah objek sengketa apalagi untuk menagih uang sewa pasca tanggal 24 September 1980;
8. Bahwa dengan berakhirnya demi hukum hak Termohon Kasasi II Intervensi sebagai bekas pemegang hak atas tanah Objek Sengketa pasca tanggal 24 September 1980, maka sewa menyewa tanah antara Termohon Kasasi II Intervensi dengan Pemohon Kasasi (yang menggantikan posisi orang tuanya yang sudah meninggal) demi hukum juga menjadi berakhir karena objek yang diperjanjikan sudah menjadi Tanah Yang Dikuasai Langsung Oleh Negara, dan tanah Objek Sengketa tersebut saat ini sudah menjadi perkampungan dan telah diduduki, ditempati, digarap, digunakan sendiri secara sah dan dikuasai secara langsung oleh Pemohon Kasasi, sehingga prioritas untuk memperoleh hak atas tanah Objek Sengketa tersebut diberikan kepada Pemohon Kasasi selaku yang menghuni, menempati dan mendudukinya;
9. Bahwa tanah Objek Sengketa saat ini sudah menjadi perkampungan dan sudah diduduki, ditempati, digarap, digunakan sendiri secara sah dan secara fisik tanahnya telah dikuasai secara langsung oleh Pemohon Kasasi berdasarkan Surat Jual Beli Rumah atas Tanah Sewa dengan Akta Notaris Kho Tilly Nio No. 55 tanggal 8 Juli 1963 dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 4009/IMB/PG/81 tanggal 21 Maret 1981, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 5 Surat Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 PRIORITAS untuk memperoleh hak tanah atas Objek Sengketa diberikan kepada Pemohon Kasasi selaku yang menghuni, menempati dan menduduki tanahnya dan berdasarkan ketentuan Pasal 5 Surat Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tersebut Pemohon Kasasi telah mempunyai kedudukan hukum, hubungan hukum atau kepentingan hukum (*legal standing*) dengan



Objek Sengketa, sehingga Pemohon Kasasi sangat memiliki kepentingan hukum, dan dengan adanya kepentingan hukum tersebut Pemohon Kasasi sangat berhak mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memperjuangkan hak Pemohon Kasasi berkaitan dengan tanah objek sengketa tersebut. Dalam hal ini *Judex Facti* telah mengabaikan ketentuan Pasal 5 Surat Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 karena masih menafsirkan “masih adanya” hubungan sewa menyewa dengan tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 1 Surat Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979, dimana tanah objek sengketa merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, sehingga Termohon Kasasi II Intervensi sudah tidak mempunyai hak lagi terhadap tanah objek sengketa;

10. Bahwa kalau Pemohon Kasasi hingga saat ini masih sebagai penyewa tanah sedangkan tanah tersebut sudah menjadi Tanah Yang Dikuasai Langsung Oleh Negara, maka Pemohon Kasasi harus membayar sewa kepada siapa. Kalau menurut *Judex Facti* harus membayar sewa kepada Termohon Kasasi II Intervensi, maka sebagai apa kedudukan Termohon Kasasi II Intervensi dalam Negara Republik Indonesia, bendahara atau aparatur negara dan pasca tanggal 24 September 1980 Termohon Kasasi II Intervensi tidak pernah melakukan tagihan-tagihan sewa lagi kepada Pemohon Kasasi sejak saat itu sampai sekarang karena Termohon Kasasi II Intervensi mengakui sudah tidak punya hak atas objek sengketa tersebut;
11. Bahwa dalam perkara ini kapasitas Pemohon Kasasi bukan lagi sebagai penyewa tetapi sebagai pihak yang menghuni, menempati dan menduduki tanah objek sengketa karena prioritas untuk memperoleh hak atas tanah Objek Sengketa diberikan kepada Pemohon Kasasi. Sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara, prioritas untuk memohon suatu hak atas tanah diberikan kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Pasal 5 Keppres No. 32 Tahun 1979;
12. Bahwa pada saat Termohon Kasasi melaksanakan proses pengukuran tanah objek sengketa atas permohonan Termohon Kasasi II Intervensi, Termohon Kasasi telah melakukan kelalaian yang sangat merugikan Pemohon Kasasi karena Termohon Kasasi tidak melakukan penelitian atas objek sengketa karena faktanya Termohon Kasasi II Intervensi tidak menguasai tanahnya secara fisik;
13. Bahwa menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian ditindaklanjuti dengan Keppres No. 32



Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 bertujuan untuk mengakhiri hak-hak atas tanah yang dibuat berdasarkan Hukum Barat (Penjajah Belanda) karena hak-hak atas tanah yang dibuat berdasarkan Hukum Barat tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan jiwa dan kepribadian bangsa Indonesia dan sangat bertentangan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;

14. Bahwa dalam Surat Pengantar Menteri Dalam Negeri No. BTU.8/356/8/79 tanggal 30-8-1979 Perihal Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979, dengan tegas dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dan hak-hak lain yang berasal dari Konversi Hak-Hak Barat yang tanahnya sudah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara serentak berakhir pada tanggal 24 September 1980 tidak akan diperpanjang lagi karena tanahnya telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara berdasarkan Pasal 1 Keppres No. 32 Tahun 1979. Ketentuan hukum tersebut bermakna bahwa hubungan hukum antara bekas pemegang hak dengan tanahnya menjadi hapus, sehingga jika kepada bekas pemegang hak yang ingin memperoleh hak atas tanahnya diperlakukan sama dengan permohonan biasa;
15. Bahwa menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Diktum Kedua Pasal I, III dan V hak-hak atas tanah asal Konversi Hak Barat akan berakhir masa berlakunya sampai tanggal 24 September 1980 dan karenanya sejak saat itu tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara;
16. Bahwa untuk mengatur akibat-akibat hukum dari ketentuan tersebut dan dalam menentukan hubungan hukum serta penggunaan peruntukannya lebih lanjut dari tanah tersebut telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, dan sebagai tindaklanjut dari Keputusan Presiden tersebut telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Meneri No. 3 Tahun 1979. Maksud dari kedua peraturan tersebut kecuali menegaskan status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara, pada saat berakhirnya hak atas tanah asal Konversi Hak-Hak Barat, juga dimaksudkan untuk mengatur kebijaksanaan secara menyeluruh dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.
17. Bahwa yang menjadi pokok kebijaksanaan dalam Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 adalah untuk menegaskan kembali tentang berakhirnya hak atas tanah asal Konversi Hak-Hak Barat (yang dikonversi menjadi Hak Guna



Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai) pada tanggal 24 September 1980, yang juga merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam UUPA, dengan maksud untuk dapat benar-benar mengakhiri berlakunya Sisa Hak-Hak Barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifat-sifatnya yang sudah tidak sesuai lagi dengan Pancasila dan UUD 1945. Oleh karena itu hak atas tanah yang berasal Konversi Hak-hak Barat itu tidak akan diperpanjang lagi. Dalam posisi demikian hubungan hukum antara bekas pemegang hak dengan tanahnya menjadi terputus dan selanjutnya tanah-tanah asal Konversi Hak-Hak Barat dimaksud sejak tanggal 24 September 1980 statusnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, dan selanjutnya oleh negara akan diatur kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah melalui pemberian hak baru.

18. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya mengakui bahwa status tanah tersebut telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, kalimat mana harus dimaknai bahwa tidak ada lagi hubungan hukum antara bekas pemegang hak dengan tanahnya. Dengan demikian *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan bahwa masih ada ikatan sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II Intervensi.
19. Bahwa inti dari gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara ini adalah bahwa Termohon Kasasi telah keliru menerapkan hukum, dimana seolah-olah masih ada hubungan hukum antara Termohon Kasasi II Intervensi dengan tanah objek sengketa. Dengan demikian Termohon Kasasi telah mengingkari jiwa dan semangat Hukum Agraria Nasional yang tercantum dalam UUPA yang telah mengakhiri semua hak-hak yang berasal dari Hak-Hak Barat.
20. Bahwa dalam permohonan kasasi ini Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung sebagai upaya final dan benteng terakhir dalam penegakan hukum dapat memperjelas hukum yang berlaku sehingga jaminan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dapat tercapai.
21. Bahwa berdasarkan uraian Pemohon Kasasi tersebut diatas maka telah terbukti pertimbangan *Judex Facti* yang menyebutkan Pemohon Kasasi tidak mempunyai kepentingan hukum (*Legal Standing*) dan tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat atas keputusan Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi, adalah pertimbangan yang salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1979, sehingga oleh karena itu sudah sepantasnya jika Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 04 November 2014 No. 210/B/2014/PT.TUN.JKT. yang mengambil alih Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 30 April 2014 No. 01/G/2014/PTUN.JKT. demi hukum harus dibatalkan;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa putusan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sudah tepat dan benar ;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan / *legal standing* untuk mengajukan gugatan terhadap surat keputusan objek sengketa ;

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena 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 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **ERNEST SAROYAN SUDJA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ERNEST SAROYAN SUDJA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 21 Mei 2015, oleh Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN. dan Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH., MS., 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 Rafmiwan Murianeti, SH., MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis : Ketua Majelis,

### 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

Panitera-Pengganti,



Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara

**ASHADI, SH.**  
NIP. : 220 000 754

Anggota Majelis :

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN.

ttd.

Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH. MS.

Ketua Majelis :

ttd.

Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH.

Panitera-Pengganti :

ttd.

Rafmiwan Murianeti, SH. MH.

