



**PUTUSAN**  
**Nomor 128 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:

**I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA**

**JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru Nomor 1, Jakarta 10150, Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. BINTARWAN WIDHIATSO, S.H., M.Kn. ;
2. TATANG MULYANA, S.H., M.Si. ;
3. IGNATIUS ARDI SUSANTO, S.H. ;
4. TATA SUBRATA ;
5. EVA HASNAINI, S.H., M.M. ;
6. SUNARDI, S.H. ;
7. MUNISAH, S.H. ;

Semuanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3412/SK-31/XI/2013, tertanggal 21 November 2013;

**II. H. ABDUL AZIZ**, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Adityawarman Nomor 2, RT.007/RW.001, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Selanjutnya memberikan kuasa kepada :

1. ALDI FIRMANSYAH, S.H. ;
2. MARTIN PATRICK NAGEL, S.H. ;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada FIRMANSYAH & KURNIAGUNG LAW FIRM, berkantor di Kemang Point Building Lt.1, Unit 104-A, Jalan Kemang Raya Nomor 3, Jakarta 12730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2014;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai ParaTerbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

**Melawan**



**HIDAYAT LATIF**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Raya Kebayoran Lama, RT.009/RW.001, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I. OBJEK GUGATAN :

1. Bahwa, adapun Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Gugatan dalam Gugatan ini adalah :

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.88/HM/BPN.31-BTL/2013 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif seluas 2.813 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Simprug Golf I RT.001, RW.08, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Karena Cacat Hukum Administrasi, tertanggal 3 Oktober 2013 (selanjutnya disebut sebagai “ Keputusan No.88/HM/BPN.31-BTL/2013”);

II. ASPEK FORMAL GUGATAN ;

2. Bahwa, Keputusan No.88/HM/BPN.31-BTL/2013 tersebut dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU 51/2009”) yang berbunyi :

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan*



*peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ;*

3. Bahwa Keputusan No.88/HM/BPN.31-BTL/2013 tersebut telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat karena dengan diterbitkannya Surat Keputusan tersebut telah mengakibatkan Penggugat kehilangan haknya sebagai pemilik bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.1919/Grogol Selatan ;

4. Bahwa, atas tindakan Tergugat yang menerbitkan Keputusan No.88/HM/BPN.31-BTL/2013 tersebut, Penggugat mengalami kerugian yang sangat mendesak oleh karena dapat hilangnya hak Penggugat atas bidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar, hal ini sebagaimana diatur 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 (“UU 9/2004”) yang berbunyi *“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 direhabilitasi”*, dan oleh karenanya Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan Gugatan ini ;

5. Bahwa, terhitung semenjak Keputusan No.88/HM/BPN.31-BTL/2013 diterbitkan oleh Tergugat hingga Gugatan ini didaftarkan oleh Penggugat di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Jakarta, masih berada dalam Tenggang Waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU 5/1986”), yang mengatur sebagai berikut :

*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan badan atau Pejabat Tata usaha Negara” ;*

### III. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA ;

6. Bahwa, sebagaimana Pasal 47 UU 5/1986 Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan



menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yaitu yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 47

*"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";*

Sedangkan yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara dijelaskan sebagaimana Pasal 1 angka (10) UU 51/2009 yang berbunyi:

*"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";*

IV. LEGAL STANDING PENGGUGAT ATAS KEPEMILIKAN SERTIFIKAT HAK MILIK No.1919/Grogol Selatan ;

7. Bahwa, Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah, yang tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif, yang terletak di Jalan Simprug Golf I RT.001/RW.08, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, sebagaimana juga diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 April 2001 No.: 00775/2001, luas 2.813 m<sup>2</sup> ;
8. Bahwa, Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan membeli Tanah tersebut dari Drs. Tjeptjep Sudhira Latif dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sebagaimana tercantum di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 126 tertanggal 22 Juni 2001 yang dibuat di hadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tercantum di dalam Akta Jual Beli No. 136/2003 tertanggal 1 Desember 2003 yang dibuat di hadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
9. Bahwa, Sertifikat Hak Milik No.1919/Grogol Selatan tersebut diterbitkan berdasarkan pengakuan hak tanah bekas milik adat Girik C No.136 Blok D.III Persil No.25 yang tercatat atas nama Sairi bin Muhamad, adapun riwayat kepemilikannya sebagai berikut :
  - 1) Akta pengikatan diri untuk melakukan jual beli tanggal 01 Januari 1989 No.29 yang dibuat dihadapan Mohamad Said Tadjoeidin, S.H.,



Notaris di Jakarta, yang menerangkan bahwa Sairi bin Muhamad telah melakukan perikatan jual beli dengan Drs.Tjetjep Sudhira Latif atas sebidang tanah bekas milik adat Girik C No.136 Persil No.25 Blok D.III atas nama Sairi bin Muhamad seluas 2.570 m<sup>2</sup> yang kemudian ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli tanggal 24 Juli 1991 No.142/Keb.Lama/1991;

- 2) Surat Keterangan Lurah Grogol Selatan tanggal 21 Juli 2000 No.19/1.711.2 yang menerangkan bahwa tanah bekas milik adat Girik C No.136 Persil No.25 Blok D.III atas nama Sairi bin Muhamad seluas 2.570 m<sup>2</sup>, telah dijual kepada Drs.Tjetjep Sudhira Latif berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 24 Juli 1991 No.142/Keb.Lama/1991 ;
- 3) Drs.Tjetjep Sudhira Latif pada tanggal 18 September 2000 telah mengajukan Surat Permohonan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik kepada Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Selatan ;
- 4) Kemudian berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Selatan tanggal 18 Januari 2001 No.1.711.2/72/S/2001 yang ditujukan kepada Ketua Badan Pengelola Gelora Senayan perihal konfirmasi apakah bidang tanah yang terletak di Jl.Simprug Golf I RT.001/RW.08, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan tersebut berada di luar pengelolaan Badan Pengelola Gelora Senayan ditanggapi dengan Surat dari Sekretariat Negara Cq. Badan Pengelolaan Gelanggang Olah Raga Bung Karno tanggal 14 Februari 2001 No.B-14/Set/BPGBK/02/2001 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Selatan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang terletak di Jl. Simprug Golf I RT.001/RW.08 Kelurahan Grogol Selatan tersebut terletak di luar HPL milik Badan Pengelola Gelora Bung Karno ;
- 5) Maka berdasarkan data-data tersebut, bidang tanah bekas milik adat Girik C No.136 Persil No.25 Blok D.III atas nama Sairi bin Muhamad seluas 2.570 m<sup>2</sup> kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.1919/Grogol Selatan atas nama Drs.Tjetjep Sudhira Latif seluas 2.813 m<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 25 Mei 2001 setelah melalui proses Panitia A dan pengumuman di Kelurahan Grogol Selatan ;

## V. DASAR/ALASAN GUGATAN ;



Bahwa adapun yang menjadi dasar/alasan Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* adalah sebagai berikut :

10. Bahwa, Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah, yang tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif, yang terletak di Jalan Simprug Golf I RT.001/RW.08, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, sebagaimana juga diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 April 2001 No.: 00775/2001, luas 2.813 m<sup>2</sup>;
11. Bahwa, Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan membeli tanah tersebut dari Saudara Drs. Tjeptjep Sudhira Latif dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sebagaimana tercantum di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 126 yang dibuat di hadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta tertanggal 22 Juni 2001 dan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tercantum di dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 136/2003 tertanggal 1 Desember 2003 yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
12. Bahwa, Penggugat guna memperoleh Kepastian Hukum atas bidang tanah sebagaimana Penggugat uraikan pada Poin 7 Gugatan, Penggugat bermaksud melakukan balik nama atas bidang tanah tersebut, yakni dengan mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah pada tanggal 14 Desember 2004 kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan ;
13. Bahwa, setelah Penggugat mengajukan Surat tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, kemudian Penggugat mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik No.1919/ Grogol Selatan telah diblokir berdasarkan Surat dari H.Abdul Aziz Marzuki tertanggal 25 Agustus 2003 karena diduga overlap dengan Sertifikat Hak Milik No.235/ Grogol Selatan tercatat atas nama Muhadjar bin H. Djapar ;
14. Bahwa, bermula dari permasalahan tersebut kemudian Tergugat pada tanggal 3 Oktober 2013 mengeluarkan Keputusan No.88/HM/BPN.31-BTL/2013 ;
15. Bahwa, Keputusan No.88/HM/BPN.31-BTL/2013 tersebut didasarkan kepada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :
  - *"Bahwa, yang dimohon pembatalannya adalah Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Latif seluas 2.813M2 sesuai Surat Ukur tertanggal 3 April 2001 No.00775/2001 terletak di Jalan Simprug Golf I RT.001/RW.008 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta”;*

- “Bahwa, Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama  
Drs. Tjeptjep Sudhira Latif diterbitkan di atas lokasi tanah Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar Bin Djapar”;
- “Riwayat Perolehan Tanah ;
  - a. Riwayat penerbitan Sertifikat Hak Milik No.1919/Grogol selatan atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif :
    - Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah/luran Rehabilitasi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 8 Agustus 1972, tercatat C No.136 Persil 25 Blok D-III atas nama Wajib Pajak Sairi bin Muhamad seluas 5.810 M2 ;
    - Surat Keterangan tanggal 21 Juli 2000 No. 19/1.711.2 yang menerangkan bahwa terhadap tanah tersebut telah terjadi perubahan-perubahan, terakhir telah dijual seluas 2.570M2 kepada Drs. Tjeptjep Sudhira Latif berdasarkan Akta Jual beli tanggal 24 Juli 1991 No. 142/Keb.Lama/1991 yang dibuat di hadapan H. Zawir Simon, Notaris-PPAT di Jakarta ;
    - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 14 Agustus 2000 yang dibuat dan ditandatangani oleh Drs. Tjeptjep Sudhira Latif diketahui Grogol Selatan dicatat di register No. 11/1.711.2 tanggal 15 Agustus 2000, yang isinya menyatakan bahwa berdasarkan hasil pengukuran terdapat kelebihan tanah seluas 260M2 yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dimiliki, tidak dijadikan jaminan, tidak pernah diperjual belikan dan tidak sengketa ;
    - Berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 2001 No.126 yang dibuat dihadapan Afdal Gazali, S.H Notaris/PPAT di Jakarta, Drs. Tjeptjep Sudhira Latif mengikatkan diri untuk menjual bidang tanah tersebut kepada Hidayat Latif (belum dilakukan pencatatan peralihan hak) ;

Halaman 7 dari 50 halaman. Putusan Nomor 128 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)



b. Riwayat penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 235/ Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar ;

- C No.231 seb blok 208 S-1 tercatat atas nama Muhadjar bin Haji Djapar ;
- Surat Keterangan Tanah Milik Adat dari Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah/Iuran Rehabilitasi DKI Jakarta tanggal 27 Maret 1973 No. IPD.2074/6/1973 yang menerangkan bahwa terhadap tanah C No. 231 Persil 208 S-I seluas 3.940M2 masih tercatat atas nama Muhadjar bin Haji Djapar ;
- Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Haji Djapar, semula berasal dari Milik Adat Daftar C No.231 seb Blok 208 S-I yang dikonversi sesuai Undang-undang Pokok Agraria No. 5/1960 jo. Peraturan Menteri Agraria No.2/1960, seluas 2.802M2 sesuai dengan Gambar situasi No.323/785/1973 tanggal 10 April 1973 terletak di Kampung Grogol Selatan Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- Berdasarkan Akte Kuasa no. 41 tanggal 19 November 1973 yang dibuat oleh Soerojo Wongsowidjojo, S.H. Notaris di Jakarta, bidang tanah tersebut telah dialihkan kepada Abdul Aziz Marzuki (belum dilaksanakan pencatatan peralihan hak);
- “Bahwa, berdasarkan hasil penelitian lapangan dan penelitian pada peta yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang dituangkan dalam berita acara penelitian fisik tanggal 2 Juli 2013 No. 47/BA/SPP/JS/2013, dengan hasil sebagai berikut :
  - Bahwa, diatas bidang tanah yang dipermasalahkan fisiknya masih dalam keadaan kosong dikuasai secara fisik oleh Abdul Aziz Marzuki ;
  - Berdasarkan Gambar Situasi No.00785/1973 tanggal 10 April 1973 (Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan) dan Surat Ukur No. 00775/2001 tanggal 3 April 2001 (Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan), dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik No.235/Grogol Selatan dan Sertifikat Hak Milik No.



1919/Grogol Selatan letak/posisinya berada pada bidang yang sama/tumpang tindih ;

- “Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif, pada saat proses pengukuran maupun pemetaan tidak sesuai dengan prosedur Karena tanah yang diterbitkan haknya berada di atas tanah Sertifikat Hak Milik No.235/Grogol Selatan yang secara fisiknya dikuasai oleh Abdul Aziz marzuki dengan dasar Akte Kuasa no.41 tanggal 19 November 1973, sehingga dalam penerbitannya terdapat cacat hukum administrasi”;
- “Bahwa, berdasarkan hasil gelar internal di Kantor Wilayah BPN Provisni DKI Jakarta pada tanggal 21 Agustus 2013, penerbitan Sertifikat Hak Milik No.1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif dapat dibatalkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya. Terhadap akan dibatalkannya Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tersebut, Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta telah memberitahukan kepada Hidayat Latif selaku pihak yang memperoleh tanah aquo dari Pemegang SHM No.1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif, sesuai surat No. 2507/600.18-31/IX/2013 tanggal 12 September 2013;
- Bahwa, terhadap pemberitahuan akan dibatalkannya Sertifikat Hak Milik No.1919/Grogol Selatan tersebut Sdr. Hidayat Latif mengajukan keberatan sesuai suratnya tanggal 25 September 2013, yang kemudian telah ditanggapi oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta sesuai surat No.2635/600.18-31/IX/2013 tanggal 30 September 2013, yang intinya pembatalan Sertifikat Hak Milik No.1919/Grogol Selatan atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif adalah semata-mata karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, yaitu tumpang tindih dengan Sertifikat hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar dan tidak menutup hak keperdataan dari Sdr. Hidayat Latif/Drs.Tjeptjep Sudhira Latif seandainya hak keperdataan tersebut memang ada, serta apabila Sdr. Hidayat Latif masih berkepentingan terhadap tanah tersebut, maka dipersilahkan untuk menyelesaikan baik melalui jalur musyawarah atau menempuh jalur hukum’ ;



- *Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, mengingat penerbitan Sertifikat Hak Milik No.1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif, pada saat proses pengukuran maupun pemetaan tidak sesuai dengan prosedur karena tanah yang diterbitkan haknya berada diatas tanah Sertifikat hak Milik No. 235/Grogol Selatan, maka untuk tertib administrasi pertanahan dan dengan mendasarkan pada Pasal 62 huruf d dan huruf e Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, perlu dilakukan pembatalan Sertifikat Hak Milik No.1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif, karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya” ;*
16. Bahwa, sebagaimana Penggugat uraikan pada poin 15 Gugatan, maka dapat diketahui bahwa alasan Tergugat membatalkan Sertifikat Hak Milik No.1919/ Grogol Selatan milik Penggugat adalah karena Sertifikat tersebut terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya, yakni tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No.235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar Bin Djapar yang saat ini diakui oleh H. Abdul Aziz Marzuki sebagai miliknya ;
17. Bahwa, mendasarkan kepada uraian tersebut, maka dapat diketahui bahwa Tergugat melakukan kesalahan dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam memberikan dasar pertimbangan Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, yakni sebagai berikut :
- 17.1. Sertifikat Hak Milik No.235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin. Djapar adalah CACAT HUKUM, dengan dasar-dasar sebagai berikut :
- Sertifikat Hak Milik No.235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar DITERBITKAN PADA TANGGAL 26 JUNI 1973, PADAHAL MUHADJAR BIN DJAPAR TELAH MENINGGAL PADA TAHUN 1964, sebagaimana tercantum didalam Surat Ketetapan/ Fatwa Waris Almarhum Muhadjar bin Djapar tertanggal 6 Maret 1973 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya ;
  - Penerbitan SHM No. 235/ Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar didasarkan kepada Surat Permohonan Konversi Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh Muhadjar Bin Djapar



kepada Kepala Kantor Sub. Direktorat Pendaftaran Tanah tertanggal 21 April 1973, padahal sebagaimana Penggugat telah uraikan di atas, Saudara Muhadjar Bin Djapar telah meninggal dunia jauh sebelum Permohonan tersebut diajukan, yakni pada tahun 1964;

17.2. Penerbitan Sertifikat Hak Milik No.235/ Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar BERTENTANGAN dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1962, yang mengatur sebagai berikut :

*"Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang telah diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah yang dibuat menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, Ordonnantie tersebut dalam S. 1873-38, Peraturan-peraturan yang khusus di Daerah Istimewa Yogyakarta dan karesidenan Surakarta, Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :*

- a. *tanda bukti haknya (kalau ada disertakan pula surat ukurnya);*
- b. *tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, yang menyatakan kewarganegaraannya pada tanggal 24 September 1960; Bagi orang-orang warga negara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraannya itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959, Pasal IV Peraturan Penutup dari Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang warga negara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraan diserahkan kepada kebijaksanaan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang Bersangkutan.*
- c. *keterangan dari pemohon apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian,yaitu jika hal itu tidak ternyata dari tanda bukti hak tersebut di atas ;*

Bahwa, dari isi Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1962 adalah yang dapat mengajukan permohonan konversi atas



tanah hanyalah yang Pemohon sendiri, yang mana dalam hal ini (penerbitan Sertifikat Hak Milik No.235/ Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar), Pemohon yakni Muhadjar bin Djapar telah meninggal dunia jauh sebelum Surat Permohonan diajukan. Oleh karenanya adalah sangat tidak berdasar Sertifikat Hak Milik No.235/ Grogol Selatan dapat diterbitkan padahal Pemohon telah meninggal dunia ;

17.3. Tergugat menerbitkan Keputusan No.88/HM/BPN.31-BTL/2013 dengan tidak memperdulikan ataupun mengindahkan surat-surat dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan yang menyatakan bahwa ada kesalahan cacat administrasi hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar, yakni sebagai berikut :

Surat Kepala Kantor BPN Jakarta Selatan kepada Tergugat No.: 1.711.2/425/S-IV/2004 tertanggal 27 Februari 2004, yang menyatakan sebagai berikut :

*“Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diadakan penelitian pada warkah penerbitan Sertifikat Hak Milik No.235/Grogol Selatan, apabila dikaji dari penerbitan Sertifikat Hak Milik No.235/Grogol Selatan tersebut telah terdapat kesalahan prosedur/cacat hukum administrasi oleh karena :*

- *Secara nyata bahwa pada saat mengajukan permohonan konversi atas tanah tersebut pada tanggal 21 April 1973 orangnya (Muhadjar bin Djapar berdasrakan Surat Ketetapan/ Fatwa Ahli Waris tanggal 6 Maret 1973 No. 96/C/1972 Muhadjar bin Haji Djapar pekerjaan tani telah meninggal dunia pada tahun 1964 di Simprug, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan), sehingga yang mengajukan bukan Subyek Hak yang benar/setidak-tidaknya yang menandatangani formulir permohonan adalah bukan Muhadjar bin Djapar. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1999 Hak Milik No.235/Grogol Selatan tersebut memenuhi syarat untuk dibatalkan”----- (bagian kesimpulan poin 4 Surat Kepala BPN Jakarta Selatan);*

17.4. Tergugat menerbitkan Keputusan No.88/HM/BPN.31-BTL/2013, dengan tidak memperdulikan ataupun mengindahkan Surat



Kepala Kantor BPN Jakarta Selatan kepada Deputi bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI No. 1544/0154-669 tertanggal 30 Juli 2007, yang menyatakan bahwa ada kesalahan cacat hukum administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar, yakni sebagai berikut :

*“Bahwa, berdasarkan hasil penelitian pada warkah penerbitan Sertifikat Hak Milik No.235/Grogol Selatan, diduga adanya kesalahan prosedur/cacat hukum administrasi dalam penerbitan Sertifikat hak Milik No.235/Grogol Selatan, karena secara nyata bahwa pada saat mengajukan permohonan konversi atas tanah tersebut pada tanggal 21 April 1973, orangnya/subyeknya (Muhadjar bin Djapar) telah meninggal dunia pada tahun 1964 di Simprug, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan (berdasarkan Surat Keterangan/Fatwa Ahli Waris tanggal 6 Maret 1973 No.96/C/1972), sehingga yang mengajukan bukan subyek hak yang benar”* (bagian kesimpulan no.2 a Surat Kepala Kantor BPN Jakarta Selatan No. 1544/0154-669 tertanggal 30 Juli 2007) ;

17.5. Tergugat menerbitkan Keputusan No.88/HM/BPN.31-BTL/2013 tertanggal 3 Oktober 2013, BAHKAN TIDAK MEMPERDULIKAN SURAT TERGUGAT SENDIRI, yakni SURAT KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA No. 1.711.72/406/09/PT/2004 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang menyatakan bahwa ada kesalahan cacat hukum administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar, yakni sebagai berikut :

*“Bahwa, berdasarkan penelitian baik data fisik maupun data yuridis yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kodya Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik No.235/Grogol Selatan an. H. Muhadjar bin Djapar terdapat kesalahan prosedur/cacat hukum administrasi.”* ----- (bagian kesimpulan No.2, Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta);



18. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat di atas, maka jelaslah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, yakni Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.: 88/HM/BPN.31-BTL/2013 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif seluas 2.813 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Simprug Golf I RT.001, RW.008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Karena Cacat Hukum Administrasi tertanggal 3 Oktober 2013 TELAH BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DAN OLEH KARENANYA KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA TERSEBUT DAPAT DIBATALKAN sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 2 poin (a) UU 09/2004 ;

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 Surat Keputusan yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.: 88/HM/BPN.31-BTL/2013 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif seluas 2.813 M2, terletak di Jalan Simprug Golf I RT.001, RW.008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Karena Cacat Hukum Administrasi, tertanggal 3 Oktober 2013 ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut surat keputusan berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.: 88/HM/BPN.31-BTL/2013 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif seluas 2.813 M2, terletak di Jalan Simprug Golf I RT.001, RW.008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Karena Cacat Hukum Administrasi, tertanggal 3 Oktober 2013 ;



4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

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

EKSEPSI TERGUGAT:

I. DALAM EKSEPSI ;

1. KOMPETENSI ABSOLUT ;

- a. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 88/HM/BPN.31-BTL/2013 tentang : Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan Tercatat Atas Nama Drs. Tjetjep Sudhira Latif Seluas 2.813 M<sup>2</sup>, Terletak Di Jalan Simprug Golf I Rt. 001 Rw. 008 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Hukum Administrasi, yang selanjutnya didaftar terbit Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan yang mana dengan diterbitkannya keputusan aquo Penggugat sebagaimana dalil gugatannya pada huruf 2 mendalilkan telah kehilangan haknya sebagai pemilik bidang tanah perkara ;

- b. Dengan demikian Penggugat didalam gugatannya yang mengakui memiliki bidang tanah aquo dengan dasar Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan haruslah diuji terlebih dahulu Perdata di Pengadilan Negeri sehingga dapat diketahui secara jelas pemilik tanah aquo karena dalil sengketa kepemilikan kompetensi perkara perdata dan berdasarkan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 62 ayat 1 menyatakan :

Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal :

- a) Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan ;



- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka pada pokok gugatannya Penggugat mendalihkan tentang kepemilikan terhadap obyek sengketa sehingga perkara ini tidak termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 62 ayat (1), dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa perkara ini, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili/memeriksa perkara ini menolak gugatan atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN ;
- a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan telah dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 88/HM/BPN.31-BTL/2013 tentang : Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan Tercatat Atas Nama Drs. Tjetjep Sudhira Latif Seluas 2.813 M<sup>2</sup>, Terletak Di Jalan Simprug Golf I Rt. 001 Rw. 008 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Hukum Administrasi ;
- b. Bahwa dengan telah dibatalkannya Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan, maka Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah aquo sehingga tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. KURANG PIHAK ;
- a. Bahwa Tergugat didalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 88/HM/BPN.31-BTL/2013 tentang : Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan Tercatat Atas Nama Drs. Tjetjep Sudhira Latif Seluas 2.813 M<sup>2</sup>, Terletak Di Jalan Simprug Golf I Rt. 001 Rw. 008 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran



Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Hukum Administrasi berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 1241/13-31.74-600/VII/2013 tanggal 02-07-2013, tentang usulan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama Drs. Tjetjep Sudhira Latif ;

- b. Bahwa seharusnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dijadikan pihak dalam perkara ini, dengan tidak dijadikannya pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam perkara ini maka gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:

### I. DALAM EKSEPSI ;

#### 1. KOMPETENSI ABSOLUT ;

- a. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 88/HM/BPN.31-BTL/2013 tentang : Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan Tercatat Atas Nama Drs. Tjetjep Sudhira Latif Seluas 2.813 M<sup>2</sup>, Terletak Di Jalan Simprug Golf I Rt. 001 Rw. 008 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Hukum Administrasi, yang selanjutnya didaftar terbit Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan yang mana dengan diterbitkannya keputusan aquo Penggugat sebagaimana dalil gugatannya pada huruf 2 mendalilkan telah kehilangan haknya sebagai pemilik bidang tanah terperkara ;
- b. Dengan demikian Penggugat didalam gugatannya yang mengakui memiliki bidang tanah aquo dengan dasar Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan haruslah diuji terlebih dahulukan Perdata di Pengadilan Negeri sehingga dapat diketahui secara jelas pemilik tanah aquo karena dalil sengketa kepemilikan kompetensi perkara perdata dan berdasarkan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986



Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 62 ayat 1 menyatakan :

Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal :

- a) Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan ;
- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka pada pokok gugatannya Penggugat mendalilkan tentang kepemilikan terhadap obyek sengketa sehingga perkara ini tidak termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 62 ayat (1), dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa perkara ini, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili/memeriksa perkara ini menolak gugatan atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## 2. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN ;

- a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan telah dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 88/HM/BPN.31-BTL/2013 tentang : Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan Tercatat Atas Nama Drs. Tjetjep Sudhira Latif Seluas 2.813 M<sup>2</sup>, Terletak Di Jalan Simprug Golf I Rt. 001 Rw. 008 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Hukum Administrasi ;
- b. Bahwa dengan telah dibatalkannya Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan, maka Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah aquo sehingga tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara



Jakarta yang memeriksa perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

3. KURANG PIHAK ;

- a. Bahwa Tergugat didalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 88/HM/BPN.31-BTL/2013 tentang : Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan Tercatat Atas Nama Drs. Tjetjep Sudhira Latif Seluas 2.813 M<sup>2</sup>, Terletak Di Jalan Simprug Golf I Rt. 001 Rw. 008 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Karena Cacat Hukum Administrasi berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 1241/13-31.74-600/VII/2013 tanggal 02-07-2013, tentang usulan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama Drs. Tjetjep Sudhira Latif ;
- b. Bahwa seharusnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dijadikan pihak dalam perkara ini, dengan tidak dijadikannya pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam perkara ini maka gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 16 April 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi :
  1. Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;
  2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa dalam perkara *a quo* ;
- II. Dalam Pokok Sengketa :
  1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah : Rp. 462.000,- (empat ratus enam 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 dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 184/B/2014//PT.TUN.JKT, Tanggal 2 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor. 196/G/2013/PTUN.JKT tanggal 16 April 2014 yang dimohon banding, dan dengan :

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat /Pembanding untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan BATAL Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat/Terbanding berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No: 88/HM/BPN.31-BTL/2013 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjjetjep Sudhira Latif seluas 2.813 M2, terletak di Jalan Simprug Golf I RT.001, RW.008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta , tertanggal 3 Oktober 2013 ;
3. Mewajibkan Tergugat/Terbanding untuk mencabut surat keputusan berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No: 88/HM/BPN.31-BTL/2013 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjjetjep Sudhira Latif seluas 2.813 M2, terletak di Jalan Simprug Golf I RT.001, RW.008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tertanggal 3 Oktober 2013 ;
4. Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- ( dua ratus lima puluh ribu rupiah );

Halaman 20 dari 50 halaman. Putusan Nomor 128 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi masing-masing pada Tanggal 07 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada Tanggal 20 November 2014 dan tanggal 26 November 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 196/G/2013/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 masing-masing pada tanggal 02 Desember 2014 dan tanggal 08 Desember 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tanggal 26 November 2014, sedangkan pemberitahuan isi putusan yang dimohonkan kasasi *in casu* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 196/G/2013/PTUN.jkt, Tanggal 16 April 2014 pada Tanggal 7 November 2014. Dengan demikian, penerimaan permohonan kasasi tersebut telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 46 ayat (1) 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. Oleh karena itu, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: II **HIDAYAT LATIF**, tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dinyatakan tidak dapat diterima, maka Memori Kasasi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada Tanggal 05 Desember 2014 dan tanggal 12 Desember 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tanggal 17 Desember 2014 dan tanggal 22 Desember 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta 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 I dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor. 196/G/2013/PTUN.JKT tanggal 16 April 2014 yang dimohon banding tersebut, memori banding dari Penggugat/Pembanding dan Kontra memori banding dari Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding beserta seluruh berkas perkaranya, Majelis Hakim pengadilan tingkat banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya telah mengabulkan eksepsi Tergugat/Terbanding dengan alasan dan pertimbangan hukum yang pada intinya menyatakan: “ternyata kepemilikan atau hak atas tanah dari objek sengketa terjadi sengketa, dan sengketa tersebut adalah menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk mengadilinya, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta harus menyatakan secara absolut tidak berwenang mengadili mengenai keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara Objek sengketa” (Pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada halaman 58);
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru dalam menentukan kewenangan pengadilan karena hanya mendasarkan pertimbangan pada adanya sengketa kepemilikan atas tanah, tanpa memperhatikan dan mempertimbangkan esensi persengketaan bagi pihak yang berperkara;
3. Bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat/Pembanding serta Jawaban Tergugat/Terbanding maupun dalil-dalil intervensi dari Tergugat II Intervensi/Terbanding dalam perkara ini, dapat disimpulkan bahwa yang disengketakan Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding bukan persoalan hak milik, melainkan sengketa tata usaha negara, dengan alasan: Yang Pertama, bahwa pihak yang digugat (yang menjadi Tergugat)



dalam perkara ini adalah Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta selaku Pejabat tata Usaha Negara yang menerbitkan obyek sengketa. Yang Kedua, bahwa apabila gugatan Penggugat menyangkut sengketa milik atas tanah, maka Tergugat/Terbanding tidak tepat dijadikan sebagai Tergugat, melainkan dengan pemilik sertipikat obyek sengketa, karena gugatan tentang hak milik hanya dimungkinkan antara Penggugat/Pembanding dengan pemilik sertipikat obyek sengketa. Yang Ketiga, bahwa dalil yang dibangun Penggugat/Pembanding sebagai alasan gugatannya didasarkan pada alasan-alasan hukum yang ditentukan dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara (Pasal 53 (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) yakni dengan menyatakan bahwa obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat/Terbanding telah melanggar peraturan perundang-undangan dan asas umum pemerintahan yang baik. Yang keempat, bahwa petitum gugatan penggugat bukan menyangkut tuntutan hak milik atas tanah, melainkan tuntutan agar keputusan obyek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah, sebagaimana yang ditentukan dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara (Pasal 53 (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara);

4. Bahwa meskipun dalam uraian gugatan Penggugat/Pembanding menyinggung persoalan hak milik, akan tetapi hal itu hanyalah dalam rangka menjelaskan kepentingannya untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena menurut Pasal 53 (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara disyaratkan adanya suatu kepentingan untuk mengajukan gugatan;
5. Bahwa dengan alasan pertimbangan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak diterima dengan alasan karena terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu secara perdata di peradilan umum,



haruslah dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan dibatalkannya putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka selanjutnya Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian gugatan Penggugat/Pembanding, dapat disimpulkan bahwa maksud dan tujuannya mengajukan gugatan ini adalah untuk memohon pembatalan terhadap keputusan tata usaha negara yang diterbitkan Tergugat/Terbanding yakni;

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 88/HM/BPN.31-BTL/2013 tanggal 3 Oktober 2013 tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik nomor 1919/Grogol selatan tercatat atas nama Drs. Tjejep Sudhira Latif seluas 2813 M2 terletak di jalan Simprug Golf I RT 002 RW 08 Kelurahan Grogol Selatan, kecamatan kebayoran lama, kota administrative Jakarta Selatan, propinsi daerah khusus ibukota Jakarta; (vide bukti T-1);

Menimbang, bahwa alasan Penggugat/Pembanding untuk memohon pembatalan atau dinyatakan tidak sah terhadap keputusan Tergugat/Terbanding, karena menurut Penggugat/Pembanding penerbitan keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas umum pemerintahan yang baik;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tuntutan pembatalan obyek sengketa, pertama-tama akan dipertimbangkan tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/terbanding yang pada pokoknya selain yang telah dipertimbangkan diatas tentang kewenangan absolute pengadilan tata usaha negara ini, ada eksepsi lain-lain dan ternyata eksepsi-ekspepsi lainnya adalah sudah mengarah ke pembuktian pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, untuk itu eksepsi-ekspepsi Tergugat/terbanding dan Tegugat II Intervensi/Terbanding patut dinyatakan Ditolak;



Menimbang bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat/Terbanding dan eksepsi tergugat II Intervensi/Terbanding telah dinyatakan tidak diterima, maka Pengadilan tingkat banding akan mempertimbangkan pokok perkara sebagaimana dalam pertimbangan hukum berikut ini;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa gugatan Penggugat/Pembanding adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Penggugat/Pembanding mengajukan gugatan ini adalah untuk memohon pembatalan atau dinyatakan tidak sah keputusan Tergugat/Terbanding yaitu:

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 88/HM/BPN.31-BTL/2013 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif seluas 2.813 m2, terletak di Jalan Simprug Golf I RT 001/ RW 08, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta karena Cacat Hukum Administrasi, tertanggal 3 Oktober 3012 (vide bukti P.1/obyek gugatan);

Menimbang bahwa menurut hemat Majelis Hakim Banding surat keputusan Tergugat/Terbanding mengenai pembatalan Sertipikat Hak milik No. 1919, tersebut adalah merupakan obyek sengketa (keputusan in litis) yang diterbitkan Tergugat/Terbanding dan digugat Penggugat/Pembanding dalam perkara ini telah melalui syarat sebagai keputusan tata usaha negara, oleh karenanya akan dipertimbangkan apakah keputusan itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dasar kepentingan/legal standing Penggugat/Pembanding dalam mengajukan gugatan sengketa tata usaha negara ini adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah, yang tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif, yang terletak di Jalan Simprug Golf I RT 001 RW 08 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, sebagaimana juga diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 April 2001 No.: 00775/2001, luas 2813 M2, dan Penggugat/Pembanding memperoleh tanah tersebut dengan membeli



tanah tersebut dari Drs. Tjeptjep Sudhira Latif dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual beli, sebagaimana tercantum di dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 126 tertanggal 22 Juni 2001 yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tercantum di dalam Akta Jual Beli No. 136/2003 tertanggal 1 Desember 2003 yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (vide bukti P.3);

Menimbang bahwa fakta yuridis yang tidak bisa disangkal kebenarannya alasan Tergugat/Terbanding membatalkan Sertifikat Hak Milik Penggugat/Pembanding Nomor 1919/ Grogol Selatan adalah dikarenakan sertifikat tersebut terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya yakni tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama H. Abdul Aziz Marzuki, sebagai Pemohon pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919 tersebut (vide bukti T.II Inter-7); Menimbang bahwa kenyataan tumpang tindih yang dipergunakan alasan diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat/Terbanding tersebut adalah merupakan suatu ketidakpastian hukum, lebih-lebih sesuai dengan bukti P-16 surat kakanwil badan pertanahan nasional propinsi daerah khusus Ibukota Jakarta Nomor 1.711.71/406/09/PT/2004 tanggal 6 April 2004 menyatakan bahwa ada kesalahan cacat hukum administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama H. Muhadjar bin H.Djafar, yakni sebagai berikut:

Bahwa, berdasarkan penelitian baik data fisik maupun data yuridis yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kodya Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik No. 235/ Grogol Selatan an. H. Muhadjar bin Djapar terdapat kesalahan prosedur/cacat hukum administrasi.” (bagian kesimpulan No. 2, Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta);

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim banding seharusnya Tergugat/Terbanding dengan adanya permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1919/Grogol Selatan dengan alasan hukum telah terjadi tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 235/Grogol Selatan wajib mencatat dalam buku tanah dengan melakukan blokir selama 30 (tiga puluh) hari dan mempertimbangkan apakah ada sengketa perdata sebelumnya yang telah terjadi mengenai tumpang tindih hak milik tersebut sesuai dengan Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria/Kepala



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tertanggal 1 Oktober 1997;

Menimbang bahwa ternyata Tergugat/terbanding tanpa memperhatikan ketentuan tersebut diatas telah mengambil sikap melakukan pembatalan Sertifikat hak Milik Nomor 1919/Grogol Selatan tersebut tanpa didasari adanya putusan pengadilan perdata yang menentukan hak siapa tanah tumpang tindih tersebut, tindakan tersebut adalah merupakan suatu tindakan yang tidak sesuai dengan aturan dalam peraturan menteri Agraria/Kepala badan pertanahan Nasional tersebut diatas sehingga tidak ada kepastian hukum yang bisa dipedomi pencari keadilan yang telah mendapatkan Sertifikat Hak Milik yang merupakan suatu alat bukti kuat dan sempurna sepanjang belum dapat dibuktikan sebaliknya dalam sengketa perdata;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas tindakan Tergugat/Terbanding telah tidak sesuai dengan aturan hukum dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, khusus asas kecermatan materill dan asas kepastian hukum, untuk itu terhadap obyek sengketa menjadi catat hukum dan harus dibatalkan;

Menimbang bahwa dengan demikian Penggugat/Pembanding telah bisa membuktikan gugatannya secara hukum dan dengan demikian gugatan Penggugat/Pembanding tersebut harus dikabulkan dan dengan terbuktinya gugatan Penggugat/Pembanding tersebut maka putusan pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 196/G/2013/PTUN/JKT tanggal 16 April 2014 tidak bisa dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengadili sendiri dengan amar selengkapny dalam putusan ini;

Menimbang bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat/Pembanding, maka Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan oleh karena itu dihukum untuk membayar perkara secara tanggung rentang yang timbul dalam pemeriksaan ini;"

## **AMAR PUTUSAN PTUN NO. 196**

Halaman 27 dari 50 halaman. Putusan Nomor 128 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)



Lebih lanjut, Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 196/G/2013/PTUN-JKT tanggal 16 April 2014 (selanjutnya disebut "**Putusan PTUN No. 196**"), berbunyi sebagai berikut:

*"MENGADILI*

*I. Dalam Eksepsi:*

- 1. Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;*
- 2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa dalam perkara a quo;*

*II. Dalam Pokok Sengketa:*

- 1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;*
- 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah: Rp. 462.000,- (empat ratus enam puluh dua ribu rupiah).*

**TANGGAPAN PEMOHON KASASI II ATAS PERTIMBANGAN HUKUM DAN AMAR PUTUSAN PT TUN NO. 184**

1. Bahwa PEMOHON KASASI II tidak sependapat dan menolak dengan tegas seluruh pertimbangan hukum dan amar Putusan PT TUN No. 184, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh PEMOHON KASASI II. Karenanya PEMOHON KASASI II mengajukan Memori Kasasi ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Akta Permohonan Kasasi Nomor 196/G/2013/PTUN-JKT tertanggal 26 November 2014 sebagai bukti atas sahnya permohonan kasasi yang diajukan kepada MARI melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap Putusan PT TUN No. 184.
2. Bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan PT TUN, sama sekali tidak berdasarkan hukum dan hanya merupakan pengulangan saja dari dalil-dalil TERMOHON KASASI yang tidak berdasar hukum. Karenanya Putusan PT TUN No. 184, menurut hukum haruslah ditolak dan dibatalkan, dengan alasan bahwa Majelis Hakim Tinggi PT TUN Jakarta telah tidak cermat dan tepat serta salah dalam menafsirkan dasar-dasar hukum dan bukti-bukti yang diajukan TERMOHON KASASI dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti dari PEMOHON KASASI II, berdasarkan alasan sebagaimana yang akan PEMOHON KASASI II uraikan lebih lanjut di bawah ini:

**LATAR BELAKANG LAHIRNYA SENGKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH MILIK**



**PEMOHON KASASI II DALAM PERKARA A QUO TIMBUL AKIBAT ADANYA  
TINDAKAN TIDAK SAH DARI TERMOHON KASASI**

Bahwa mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia (“**Majelis Hakim Agung**”) sebelum PEMOHON KASASI II menguraikan secara rinci mengenai alasan dan dasar hukum untuk menolak pertimbangan hukum dan amar Putusan PT TUN No. 184, mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Agung memeriksa keterangan singkat mengenai Pokok Sengketa yang diajukan dalam perkara *a quo*.

Bahwa PEMOHON KASASI II (d/h H. Abdul Aziz) adalah pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana tercatat pada Sertifikat Hak Milik No, 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Haji Djapar, yang terletak di Kampung Grogol Selatan, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, semula berasal dari Milik Adat Daftar C No. 231 seb Blok 208 S-I yang dikonversi sesuai Undang-Undang Pokok Agraria No.5/1960 jo. Peraturan No. 2/1960 (“**SHM No. 235**” atau “**Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan**”);

Bahwa adapun dasar alasan TERMOHON KASASI mengajukan gugatan *aquo* adalah untuk dapat (i) memperoleh dan mendapatkan hak kepemilikan atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan, (ii) mengesampingkan hak PEMOHON KASASI II atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan, (iii) mengesampingkan kekuatan hukum atas pertimbangan hukum dan amar/diktum **Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 285 K/TUN/2006 tanggal 12 maret 2007 Jo. Putusan No. 73/PK/TUN/2007 yang telah secara tegas** menyatakan bahwa Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan adalah sah milik PEMOHON KASASI II yang ternyata di lain pihak justru **menilai masih terdapat masalah keperdataan terkait keabsahan TERMOHON KASASI dalam menyatakan sebagai pemilik Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan;**

Lebih lanjut, TERMOHON KASASI mengajukan Perkara aquo dengan tuntutan berupa pembatalan dan pencabutan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No: 88/HMBPN.31-BTL/2013 tertanggal 3 Oktober 2013 tentang “*Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama Drs. Tjetjep Sudhira Latif seluas 2813 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Simprug Golf I RT 001, RW 008,*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Kelurahan Grogol Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Karena Cacat Hukum Administrasi*" (selanjutnya disebut "**Keputusan No. 88**") dengan menggunakan dasar-dasar argumentasi (*feitelijke gronden*) yang secara langsung hanya menerangkan mengenai keabsahan kepemilikan TERMOHON KASASI atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan (quod non) berdasarkan SHM No. 1919/Grogol Selatan ("**SHM No. 1919**") yang jelas merupakan sengketa keperdataan;

Padahal jelas Keputusan No. 88 diterbitkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan in casu Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta Jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Jo. Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 285 K/TUN/2006 tanggal 12 maret 2007 Jo. Putusan No. 73/PK/TUN/2007 tertanggal 30 April 2008;

Bahwa perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim Agung, mengenai alas hak PEMOHON KASASI II atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan yaitu **SHM No. 235** adalah merupakan bukti hak kepemilikan yang sempurna, karena tidak pernah terdapat satupun putusan pengadilan atau keputusan dari institusi yang berwenang yang membatalkan SHM No. 235 untuk menjadi dasar kepemilikan PEMOHON KASASI II atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan tersebut. Namun sebaliknya, justru Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 285 K/TUN/2006 tanggal 12 Maret 2007 telah pada pokoknya menyatakan bahwa **SHM No. 1919** masih terdapat permasalahan keabsahan hak keperdataan sehingga tidak dapat digunakan sebagai bukti hak milik atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan;

Kemudian terhadap putusan Mahkamah Agung RI ini, TERMOHON KASASI selanjutnya mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali, yang mana pada faktanya Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No. 73/PK/TUN/2007 dengan tegas telah menolak permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh TERMOHON KASASI tersebut;

Oleh karena itu telah terdapat Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan bahwa SHM No. 1919 adalah TIDAK SAH ("**Putusan Berkekuatan Hukum Tetap Terkait Kepemilikan PEMOHON KASASI II Atas Tanah Dengan SHM 235**"). Berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, sangatlah jelas dan nyata bahwa TERMOHON KASASI dari sejak awal hanya ingin menguasai dan

Halaman 30 dari 50 halaman. Putusan Nomor 128 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)



memiliki Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan dengan melakukan segala bentuk upaya yang mengada-ada dan tanpa dasar hukum apapun untuk membatalkan SHM No. 235;

Bahwa adakag tepat dan berdasarkan hukum dilakukannya pembatalan SHM No. 1919 oleh PEMOHON KASASI I sehingga tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah yang letaknya sama dengan Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan;

Dengan demikian, berdasarkan seluruh rangkaian hal di atas, sudah sepatutnya berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Agung untuk membatalkan Putusan PT TUN No. 184 dan menguatkan menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 196/G/2013/PTUN-JKT tanggal 16 April 2014, karena seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim PTUN tersebut adalah benar dan berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan dan agar tidak bertentangan dengan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap Terkait Kepemilikan PEMOHON KASASI II Atas Tanah Dengan SHM 235;

-I-

**PENGAJUAN KASASI OLEH PEMOHON KASASI II TELAH MEMENUHI SYARAT  
FORMIL YANG DITENTUKAN OLEH UNDANG-UNDANG**

#### **I.A. Permohonan Kasasi Terhadap Putusan PT TUN No. 184 Telah Diajukan Dalam Jangka Waktu Yang Disyaratkan Undang-Undang**

Bahwa terhadap Putusan PT TUN No. 184, PEMOHON KASASI II telah mengajukan permohonan kasasi kepada MARI melalui Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 26 November 2014 sebagaimana dinyatakan dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 196/G/2013/PTUN-JKT. Dengan mengacu kepada Pasal 47 ayat (1) Undang-undang No. 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan Undang-undang No. 5 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Undang-undang No. 3 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ("UUMA"), maka PEMOHON KASASI II mengajukan Memori Kasasi ini pada tanggal sebagaimana dinyatakan di halaman pertama Memori Kasasi dalam tenggat waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak permohonan kasasi;

Halaman 31 dari 50 halaman. Putusan Nomor 128 K/TUN/2015



**I.B. Permohonan Kasasi Diajukan Berdasarkan Alasan-Alasan Yang Telah Diatur dalam Undang-Undang;**

Berdasarkan Pasal 30 UUMA, maka alasan yang digunakan dalam memori kasasi yang diajukan oleh PEMOHON KASASI II adalah sebagaimana yang diatur dalam UUMA tersebut, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut (kutipan):

*“Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:*

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;*
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;*
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;*

Dengan demikian Memori Kasasi diajukan oleh PARA PEMOHON KASASI dalam (i) tenggat waktu yang dipersyaratkan dalam UUMA dan (ii) alasan-alasan yang sah berdasarkan Pasal 30 UUMA –yang akan diuraikan lebih lanjut dalam Memori Kasasi ini-, dan karenanya adalah wajar, beralasan, dan telah sesuai dengan hukum bagi Yang Mulia MARI untuk menerima dan memeriksa permohonan kasasi PARA PEMOHON KASASI terhadap Putusan PT TUN No. 184, dengan rincian dalil-dalil sebagai berikut:

-I-

**MAJELIS HAKIM PT TUN TIDAK BERWENANG UNTUK MENILAI MASALAH SENGKETA KEPERDATAAN YANG DIJADIKAN DALIL DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO DAN DIAKUI TERMOHON KASASI DALAM DOKUMEN PADA PERKARA AQUO**

Mohon kiranya dapat diperiksa terlebih dahulu oleh Yang Mulia Majelis Hakim Agung atas pertimbangan Majelis Hakim PT TUN yang dijadikan dasar untuk mengeluarkan Putusan PT TUN No. 184, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa dasar kepentingan/legal standing Penggugat/Pembanding dalam mengajukan gugatan sengketa tata usaha negara ini adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah, yang tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama*



*Drs. Tjeptjep Sudhira Latif, yang terletak di Jalan Simprung Golf I RT 001 RW 08 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, sebagaimana juga diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 April 2001 No.: 00775/2001, luas 2813 M2, dan Penggugat/Pembanding memperoleh tanah tersebut dengan membeli tanah tersebut dari Drs. Tjeptjep Sudhira Latif dengan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual beli, sebagaimana tercantum di dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 126 tertanggal 22 Juni 2001 yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta dan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tercantum di dalam Akta Jual Beli No. 136/2003 tertanggal 1 Desember 2003 yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (vide bukti P.3)."*

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan TERMOHON KASASI dalam Gugatan aquo, maka dasar alasan yang diajukan TERMOHON KASASI adalah jelas berkaitan erat dengan pertentangan-pertentangan yang terkait dengan permasalahan keperdataan atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan antara kepemilikan (i) PEMOHON KASASI II -yang telah sah dan diakui berdasarkan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap Terkait Kepemilikan PEMOHON KASASI II Atas Tanah Dengan SHM 235-, dan (ii) TERMOHON KASASI -yang keabsahannya dipermasalahkan berdasarkan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap Terkait Kepemilikan PEMOHON KASASI II Atas Tanah Dengan SHM 235-, sebagaimana dapat dilihat antara lain pada dalil di bawah ini:

- (i) Dokumen Gugatan pada angka 7 halaman 3, yang menyatakan:  
"Bahwa, PENGGUGAT adalah pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah, yang tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif, yang terletak di Jalan Simprug Golf I RT. 001/RW.08, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, sebagaimana juga diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 April 2001 No.: 00775/2001, luas 2.813 m<sup>2</sup>";
- (ii) Dokumen Gugatan pada angka 17.1 halaman 8, yang menyatakan:  
"Sertifikat Hak Milik, Nol. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar adalah CACAT HUKUM..."



- (iii) Dokumen Memori Banding pada angka 1 halaman yang menyatakan:

*“Bahwa, PENGGUGAT adalah pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah, yang tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif, yang terletak di Jalan Simprug Golf I RT. 001/RW.08, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, sebagaimana juga diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 April 2001 No.: 00775/2001, luas 2.813 m<sup>2</sup>”;*

- (iv) Dokumen Memori Banding pada angka 1 halaman yang menyatakan:

*“Sertifikat Hak Milik Nol. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar adalah CACAT HUKUM...”*

Mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung bersedia menilai atas yang secara singkat hendak kami sampaikan mengenai pengetahuan kami atas fungsi dan kekuasaan dari Pengadilan Tata Usaha Negara yang diatur dalam hukum yang berlaku di Indonesia;

Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (**“Undang-Undang Peradilan TUN”**) menyatakan bahwa:

*“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;*

Dengan memperhatikan ketentuan pada Undang-Undang Peradilan PTUN di atas, maka jelas bahwa pada dasarnya undang-undang memberikan kewenangan secara terbatas/limitatif kepada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa khusus mengenai sengketa Tata Usaha Negara. Tentunya kewenangan limitatif tersebut menimbulkan konsekuensi logis bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, menilai, dan mempertimbangkan mengenai masalah keperdataan;

Bahwa selain dari ketentuan dalam Undang-Undang Peradilan TUN, ternyata dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman



juga memberikan pembatasan secara tegas mengenai kewenangan antara lingkungan peradilan sebagaimana dinyatakan dalam:

(i) Pasal 25 angka 2 yang berbunyi sebagai berikut:

*“Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;*

(ii) Pasal 25 angka 5 yang berbunyi sebagai berikut:

*“Peradilan tata usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka undang-undang memberikan aturan secara jelas bahwa pemeriksaan, penilaian, dan pertimbangan terhadap hal yang bersifat sengketa keperdataan adalah merupakan kewenangan dari Peradilan Umum. Adapun yang kami pahami mengenai sengketa keperdataan adalah terkait dengan sengketa tentang hak-hak individu-individu termasuk pertentangan kepemilikan atas suatu benda antara lain tanah. Sebagaimana diketahui bahwa begitu banyak putusan yang berkekuatan hukum tetap yang dapat dijadikan acuan bahwa penilaian dan pemeriksaan mengenai sengketa hak kepemilikan atas tanah diputuskan oleh Pengadilan Umum;

Namun demikian, ternyata Majelis Hakim PT TUN dalam Perkara aquo telah melampaui kewenangannya dengan menilai dan mempertimbangkan bahwa TERMOHON KASASI merupakan pemilik sah dari Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan, meskipun nyatanya hal ini masih dipermasalahkan, sehingga perlu diselesaikan dan diputus melalui pemeriksaan di Peradilan Umum., dimana pertimbangan Majelis Hakim PT TUN tersebut kembali dipertegas yaitu antara lain berbunyi:

*“....Penggugat/Pembanding dalam mengajukan gugatan sengketa tata usaha negara ini adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah;*

Berdasarkan uraian di atas, dengan adanya penilaian dan pertimbangan yang dilakukan Majelis Hakim PT TUN atas dalil TERMOHON KASASI yang mempertentangkan mengenai masalah keabsahan kepemilikan Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan, maka jelas Majelis Hakim PT TUN telah melanggar kewenangan yang diberikan oleh (i) Undang-Undang



Peradilan TUN, dan (ii) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dengan demikian sudah sepatutnya dan sepantasnya bagi Yang Mulia Majelis Hakim Agung untuk membatalkan Putusan PT TUN No. 184 dan menguatkan Putusan PTUN No. 196, dan memutuskan bahwa Peradilan pada perkara aquo tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa dalam perkara *aquo*;

Bahwa selain itu, Keputusan No. 88 bukan merupakan Keputusan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang dimasud dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Peradilan TUN karena termasuk dalam pengecualian sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 huruf (e) Undang-Undang Peradilan TUN diatas **–yang akan diuraikan lebih lanjut pada bab berikutnya–**. Karena Surat Keputusan No. 88 ini bukan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, maka keberatan dan/atau upaya hukum terhadap penerbitan Keputusan No. 88 adalah **bukan wewenang daripada Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksanya**;

Jikalau Keputusan No. 88 dianggap sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (*quad non*), maka Keputusan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai objek sengketa dalam ranah Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan adanya sengketa kepemilikan atas sengketa kepemilikan atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan di yang menjadi dasar untuk penerbitan Keputusan No. 88 dan/atau dalam proses penerbitan Keputusan No. 88 tersebut, yang jelas harus terlebih dahulu diperiksa oleh Peradilan Umum, dan bukannya dinilai oleh Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa TERMOHON KASASI sesungguhnya telah mengakui bahwa Keputusan No. 88 mengandung sengketa kepemilikan dan pengadilan yang berwenang yang mengadili adalah Pengadilan Umum/Pengadilan Perdata, dengan adanya dalil-dalil antara lain sebagai berikut:

- a. Pernyataan TERMOHON KASASI dalam Dokumen Replik-nya pada angka 8 halaman 3, jelas TERMOHON KASASI telah mengakui bahwa TERMOHON KASASI masih harus terlebih dahulu membuktikan keabsahan SHM No. 1919/Grogol Selatan melalui Putusan Pengadilan Umum/Pengadilan Perdata. Adapun pengakuan TERMOHON KASASI tersebut sudah sepatutnya dinilai sebagai bukti sah dalam Perkara *a quo*, yang berbunyi:



**"Oleh karenanya untuk membuktikan keabsahan SHM No. 1919/Grogol Selatan harus dibuktikan terlebih dahulu berdasarkan Putusan Pengadilan Perdata";**

b. Dalil TERMOHON KASASI dalam Dokumen Gugatan pada halaman 9 angka 17.3, yang menyatakan:

**".....ada kesalahan cacat administrasi hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Djapar";**

c. Dalil TERMOHON KASASI pada halaman 11 Memori Banding yang menyatakan:

**"1. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 285 K/TUN/2006 tanggal 12 Maret 2007 pada pokoknya menyatakan bahwa masih terdapat permasalahan keabsahan hak keperdataan sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk membatalkan SHM 2345/Muhadjar;**

**2. Bahwa dengan adanya Putusan Mahkamah Agung dimaksud pada angka 1 seharusnya Terbanding/Tergugat tidak secara dini membatalkan Sertifikat Pembanding/Penggugat namun terlebih dahulu mempersilahkan kepada Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat II Intervensi untuk menyelesaikan permasalahan kepemilikan atas bidang tanah ke Pengadilan Umum/ Ke Pengadilan Perdata";**

Sehingga, sangatlah jelas dan nyata bahwa TERMOHON KASASI dalam hal ini telah mengakui secara berulang kali bahwa sesungguhnya perkara yang diajukan adalah mengenai sengketa kepemilikan atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan yang merupakan ranah atau domain wewenang pemeriksaan dari permasalahan *aquo* adalah Pengadilan Umum; Karenanya adalah sangat tidak tepat dan bertentangan dengan hukum atas pertimbangan Majelis Hakim PT TUN yang sama sekali tidak nilai pengakuan-pengakuan TERMOHON KASASI sendiri bahwa dasar pengajuan perkara *aquo* adalah mengenai sengketa kepemilikan yang harus terlebih dahulu diperiksa dan diputus di Pengadilan Umum, yang tentunya bertentangan dengan doktrin yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, SH, pada bukunya Hukum Pembuktian, Hlm. 52, yang menyatakan sebagai berikut:



*“Baiklah ditegaskan di sini bahwa **pengakuan yang merupakan bukti yang mengikat dan sempurna** tadi adalah pengakuan yang dilakukan di muka sidang Hakim”;*

Bahwa kemudian, apabila kita cermati gugatan TERMOHON KASASI pada halaman 2 angka 4 yang menyatakan:

*“.. Penggugat **mengalami kerugian** yang sangat mendesak oleh karena **dapat hilangnya hak Penggugat atas bidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1919 /Grogol Selatan ...**”;*

Maka, dapat ditarik kesimpulan bahwa penggunaan terminologi “*kerugian*” pada kalimat tersebut ditambah dengan anak kalimat yang menerangkan bahwa “*dapat hilangnya hak Penggugat atas bidang tanah..*” sebagaimana yang kami uraikan diatas, hal ini membuktikan bahwa TERMOHON KASASI sesungguhnya menyadari bahwa ranah atau *domain* daripada permasalahan ini adalah Pengadilan Umum dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara. Substansi pokok dari Gugatan sebagaimana dinyatakan oleh TERMOHON KASASI pada kalimat tersebut adalah karena adanya kerugian dan mengenai klaim TERMOHON KASASI atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan (*quad non*), maka secara logika hukum sederhana, dari kedua terminologi dan anak kalimat tersebut sudah sepatutnya penyelesaian permasalahan atau tuntutan tersebut diajukan pada Pengadilan Umum karena bersifat keperdataan;

Bahwa sepanjang mengenai perkara yang menyangkut sengketa kepemilikan, terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.: 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 jo. No.:16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 jo. No.: 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 yang memiliki kaidah hukum, sebagai berikut:

*“Keputusan Tata Usaha Negara **yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum**”;*

Kemudian juga sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 88 K/TUN1993 tertanggal 7 September 1994, yang menyatakan:

*“Walaupun “objek gugatan” yang diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara (PERATUN) adalah “Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negar” berupa: Surat Perintah Bongkar dari walikota KDH atas rumah liar yang berdiri diatas tanah milik sesoreang. Masalah ini benar merupakan wewenang Peratun, namun kemudian ternyata di dalam proses*



*pembuktian menyangkut masalah “kepemilikan tanah” dimana rumah tersebut berdiri, maka masalah hukum kepemilikan tanah ini merupakan sengketa bersifat perdata, sehingga gugatan ini harus diajukan lebih dahulu ke Pengadilan Negeri, untuk ditentukan lebih dulu siapa yang menjadi pemilik tanah tersebut”;*

Bahwa berdasarkan seluruh alasan, bukti dan dasar hukum tersebut di atas, jelas bahwa terkandung sengketa kepemilikan dalam perkara *aquo*, sehingga apa yang dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan TUN pada tingkat pertama adalah sudah tepat. Akan tetapi Majelis Hakim PT TUN hanya memeriksa perkara ini secara parsial semata, yaitu hanya mendasarkan pada siapa pihak yang menjadi Tergugat dalam perkara *a quo* untuk menentukan apakah perkara ini merupakan sengketa tata usaha Negara atau bukan. Padahal Majelis Hakim PT TUN harus memeriksa suatu perkara secara menyeluruh dengan memperhatikan seluruh berkas, bukti-bukti dan penerapan hukum atas Putusan PTUN No. 196. Pada kenyataannya, pertimbangan hukum Majelis Hakim PT TUN dalam menentukan apakah perkara ini merupakan perkara tata usaha Negara atau bukan, sangatlah tidak jelas dan tidak berdasar, padahal fakta-fakta yang terungkap di persidangan sudah sangat jelas bahwa perkara ini merupakan perkara sengketa kepemilikan yang merupakan kewenangan peradilan umum untuk memeriksa dan mengadilinya. Oleh karenanya sudah sepatutnya menurut hukum bagi Majelis Hakim Agung untuk membatalkan seluruh Putusan PT TUN No. 184 dan menguatkan Putusan Pengadilan TUN tingkat pertama;

-II-

**MAJELIS HAKIM PT TUN TELAH SALAH MENILAI BAHWA KEPUTUSAN NO. 88 MERUPAKAN PRODUK KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA**

Bahwa sebagaimana telah dinyatakan oleh PEMOHON KASASI II sebelumnya, PEMOHON KASASI II secara tegas menolak dengan tegas dalil TERMOHON KASASI yang menyatakan bahwa Keputusan No. 88 adalah merupakan Keputusan Tata Usaha sebagaimana diuraikan pada pertimbangan hukum Putusan PT TUN No. 184 sebagai berikut:



*“Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 88/HM/BPN.31-BTL/2013 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan tercatat atas nama Drs. Tjeptjep Sudhira Latif seluas 2.813 m2, terletak di Jalan Simprug Golf I RT 001/ RW 08, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta karena Cacat Hukum Administrasi, tertanggal 3 Oktober 3012 (vide bukti P.1/obyek gugatan);*

*Menimbang bahwa menurut hemat Majelis Hakim Banding surat keputusan Tergugat/Terbanding mengenai pembatalan Sertipikat Hak milik No. 1919, tersebut adalah merupakan obyek sengketa (keputusan in litis) yang diterbitkan Tergugat/Terbanding dan digugat Penggugat/Pembanding dalam perkara ini telah melalui syarat sebagai keputusan tata usaha negara, oleh karenanya akan dipertimbangkan apakah keputusan itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik;*

Bahwa Majelis Hakim PT TUN telah tidak cermat dalam mengkualifikasikan Keputusan No. 88 sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, karena PEMBANDING hanya melihat pada hasil keputusannya tanpa memperhatikan alasan dan dasar hukum serta pertimbangan dari Keputusan tersebut. Adapun yang menjadi pertimbangan dan dasar hukum dikeluarkannya Keputusan No. 88 adalah dengan mendasarkan pada fakta di lapangan dimana pada saat dilakukannya pengukuran maupun pemetaan SHM No. 1919 ternyata tidak sesuai dengan prosedur karena tanah yang diterbitkan SHM No. 1919 tersebut berada di atas tanah SHM 235 milik PEMOHON KASASI II yang telah terbit terlebih dahulu dari SHM No. 1919 (tumpang tindih). Sehingga berdasarkan Pasal 62 huruf (d) dan huruf (e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 perlu dilakukan pembatalan SHM No. 1919 untuk memenuhi asas kepastian hukum bagi PEMOHON KASASI II sebagai pemilik sah atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan; Bahwa tidak hanya mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, Keputusan No. 88 juga telah terbit atas dasar hasil pemeriksaan atas perkara yang diajukan oleh TERMOHON KASASI pada Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta Jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Jo. Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana Putusan Mahkamah



Agung R.I. No. 285 K/TUN/2006 tanggal 12 maret 2007 Jo. Putusan No. 73/PK/TUN/2007 yang secara tegas menyatakan bahwa **SHM No. 1919 tidak sah karena masih terdapat permasalahan keabsahan hak keperdataan, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar/alas untuk membatalkan SHM No. 235 yang telah terlebih dahulu ada dari keberadaan dan terbitnya SHM No. 1919.** Justru atas dasar hasil pemeriksaan pada badan peradilan tertinggi yang telah berkekuatan hukum tetap ini, dengan dihubungkan pada fakta-fakta yang ada serta didukung dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dikeluarkanlah Keputusan No. 88; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa sesungguhnya Keputusan No. 88 adalah suatu **keputusan yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, sehingga berdasarkan Pasal 2 huruf (e) Undang-Undang Peradilan TUN, Keputusan No. 88 tidak dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara. Adapun Pasal 2 huruf (e) selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**Tidak termasuk** dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. **Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;**

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas, terbukti secara tegas dan terang bahwa Majelis Hakim PT TUN yang memutus perkara *a quo* telah tidak cermat dalam mengkategorikan Keputusan No. 88 sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, karena pada kenyataannya Keputusan No. 88 yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan tidak



termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 2 huruf (e) Undang-Undang Peradilan TUN. Sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara *aquo*, karena objek dalam perkara *aquo* bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Maka sudah patut dan sepatasnya Majelis Hakim Agung menolak seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim PT TUN dan menyatakan Gugatan dalam perkara *aquo* ditolak *atau setidaknya tidaknya* tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*);

-III-

**MAJELIS HAKIM PT TUN TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DENGAN TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BAHWA SESUNGGUHNYA GUGATAN AQUO ADALAH KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) KARENA TERMOHON KASASI TIDAK MENARIK KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN PROVINSI DKI JAKARTA**

Bahwa TERMOHON KASASI secara sengaja telah menyesatkan fakta dengan tidak menguraikan secara lengkap mengenai proses penerbitan Keputusan No. 88, dimana pada kenyataannya salah satu dasar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta menerbitkan Keputusan No. 88 adalah karena adanya permohonan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan DKI Jakarta melalui Surat No. 1241/13-31.74-600/VII/2013 perihal Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas Sebidang Tanah Seluas 2.813 m<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi DKI Jakarta Wilayah Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Kelurahan Grogol Selatan RT.001/RW.008 tercatat atas nama Drs. Tjejep Sudhira Latif yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan seluas 2.802 m<sup>2</sup> atas nama Muhadjar Bin Haji Djapar tertanggal 2 Juli 2013 ("**Surat Permohonan BPN Jakarta Selatan**");

Bahwa dalam hal ini seharusnya TERMOHON KASASI menarik serta Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan DKI Jakarta dalam dalam perkara *aquo*, karena sesungguhnya pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan DKI Jakarta memiliki hubungan yang sangat erat dengan objek Gugatan dalam perkara *aquo*, dimana dasar utama dikeluarkannya Keputusan No.88 adalah karena adanya permohonan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta



melalui Surat No. 1241/13-31.74-600/VII/2013 perihal Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan Atas Sebidang Tanah Seluas 2.813 m<sup>2</sup> yang Terletak di Provinsi DKI Jakarta Wilayah Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Grogol Selatan RT. 001/RW.008 Setempat Dikenal Dengan Jalan Simprug Golf 1 RT. 001/RW.008 Tercatat Atas Nama Drs. Tjejep Sudhira Latif Yang Tumpang Tindih Dengan Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan Seluas 2.802 m<sup>2</sup> atas nama MUHADJAR Bin Haji DJAPAR tertanggal 2 Juli 2013, hal ini sebagai mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2872 K/Pdt/1998 tertanggal 29 Desember 1998 yang memiliki kaidah hukum:

***“Selanjutnya pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum: “plurium litis consortium”. Sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan “tidak dapat diterima”;***

Bahwa Majelis Hakim PT TUN tidak memeriksa keseluruhan berkas perkara ini secara seksama, sehingga telah ada kesalahan penerapan hukum dalam implementasi salah satu prinsip umum dalam hukum acara. Sebagaimana berdasarkan prinsip umum memaksa yang mengharuskan ditariknya pihak ketiga sebagai TERGUGAT apabila terdapat pihak yang sangat berkaitan dengan objek Gugatan yang diajukan oleh TERMOHON KASASI. Sehingga, Gugatan yang diajukan oleh TERMOHON KASASI adalah jelas tidak lengkap atau kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan telah melanggar prinsip umum dalam sengketa kepemilikan tanah atau Tata Usaha Negara, yang mengakibatkan pihak dalam Gugatan menjadi tidak lengkap dan kurang, sehingga Gugatan aquo tergolong cacat formil dan sepantasnya demi hukum Gugatan aquo dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet ovankelijk verklaard*);

-IV-

**MAJELIS HAKIM PT TUN TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DAN TIDAK CERMAT DALAM MEMERIKSA KESELURUHAN RANGKAIAN FAKTA KARENA MAJELIS HAKIM PT TUN SAMA SEKALI TIDAK MEMPERTIMBANGKAN MENGENAI BUKTI-BUKTI BAHWA PEMOHON KASASI II ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH SHM 235**



Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, terdapat **Putusan Berkekuatan Hukum Tetap Terkait Kepemilikan PEMOHON KASASI II Atas Tanah Dengan SHM 235** yang secara tegas menyatakan bahwa **PEMOHON KASASI II** merupakan pemilik Tanah Milik **PEMOHON KASASI II** Yang Dipersengketakan dan sebaliknya telah menyatakan SHM No. 1919 adalah tidak sah. Sehingga jelas bahwa secara *de juris* tanah SHM No. 235 adalah benar milik **PEMOHON KASASI II**;

Bahwa hal ini didukung dengan bukti-bukti yang sudah diajukan di hadapan persidangan pada tingkat pertama. Berdasarkan Riwayat Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Haji Djapar, dinyatakan hal-hal sebagai berikut:

- a. C No. 231 seb Blok 208 S-I tercatat atas nama Muhadjar bin Haji Djapar;
- b. Surat Keterangan Tanah Milik Adat dari Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah/Iuran Rehabilitasi DKI Jakarta tanggal 27 Maret 1973 No. Ipd. 2074/6/R/1973 yang menerangkan bahwa terhadap tanah C No. 231 Persil 208 S-I seluas 3.940 M<sup>2</sup> masih tercatat atas nama Muhadjar bin Haji Djapar;
- c. Sertipikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama Muhadjar bin Haji Djapar, semula berasal dari Milik Adat Daftar C No. 231 seb Blok 208 S-I yang dikonversi sesuai Undang-Undang Pokok Agraria No. 5/1960 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 2/1960, seluas 2.802 M<sup>2</sup> sesuai dengan Gambar Situasi No. 323/785/1973 tanggal 10 April 1973 terletak di Kampung Grogol Selatan Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- d. Berdasarkan Akte Kuasa No. 41 tanggal 19 Nopember 1973 yang dibuat oleh Soerojo Wongsowidjojo, SH, Notaris di Jakarta, bidang tanah tersebut telah dialihkan kepada Abdul Aziz Marzuki (belum dilaksanakan pencatatan peralihan hak);

Bahwa berdasarkan hasil penelitian lapangan dan penelitian pada peta yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Fisik tanggal 2 Juli 2013 No. 47/BA/SPP/JS/2013, dengan hasil sebagai berikut:



- a. **Bahwa di atas bidang tanah yang dipermasalahkan fisiknya masih dalam keadaan kosong dikuasai secara fisik oleh Abdul Aziz Marzuki (PEMOHON KASASI II);**
- b. Berdasarkan Gambar Situasi No. 00785/1973 tanggal 10 April 1973 (Sertipikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan) dan Surat ukur No. 00775/2001 tanggal 3 April 2001 (Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan), **dapat disimpulkan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan dan Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan letak/posisinya berada pada bidang yang sama/tumpang tindih;**

Bahwa adapun dalam perkara terkait Putusan Berkekuatan Hukum Tetap Terkait Kepemilikan PEMOHON KASASI II Atas Tanah Dengan SHM 235, merupakan fakta tetap dan tidak terbantahkan lagi bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memeriksa fakta-fakta, dalil-dalil dan dasar hukum yang diajukan oleh TERMOHON KASASI dalam perkara tersebut, yang ternyata sama dengan fakta-fakta, dalil-dalil, dan dasar hukum dalam perkara *aquo*, khususnya mengenai hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalil-dalil TERMOHON KASASI atas kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan (Angka IV Halaman 3 Dokumen Gugatan) yang merupakan sama dengan dalil-dalil dalam perkara terkait Putusan Berkekuatan Hukum Tetap Terkait Kepemilikan PEMOHON KASASI II Atas Tanah Dengan SHM 235 sebagaimana dapat dibuktikan pada halaman 3 sampai dengan halaman 5 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 73/PK/TUN/2007 tanggal 30 April 2008;
- b. Dalil-dalil dan dasar alasan TERMOHON KASASI dalam menyatakan PEMOHON KASASI II telah melakukan kesalahan dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam memberikan dasar pertimbangan untuk menerbitkan Keputusan No. 88 (Angka 17 Dokumen Gugatan) merupakan hal yang sama dengan dalil-dalil dalam perkara yang telah diputuskan dengan suatu Putusan Berkekuatan Hukum Tetap Terkait Kepemilikan PEMOHON KASASI II Atas Tanah Dengan SHM 235, sebagaimana dapat dibuktikan pada Angka 2 dan Angka 3 Halaman 29 sampai dengan Halaman 31 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 73/PK/TUN/2007 tanggal 30 April 2008;



Bahwa tidak hanya *de juris*, secara *de facto* PEMOHON KASASI II telah bertindak secara sah sebagai pemilik atas tanah SHM No. 235 sejak tahun 1973 dan telah membayarkan seluruh Pajak Bumi dan Bangunan (“PBB”) sampai dengan sekarang, sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan TERMOHON KASASI telah mendalilkan tanpa dasar hukum dan alasan yang jelas bahwa sejak tahun 2001 dirinya adalah pemilik atas SHM No. 1919/Grogol Selatan yang letaknya tumpang tindih dengan tanah milik PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan, padahal penerbitan SHM 235 milik PEMOHON KASASI II telah dilakukan dengan sah sejak tahun 1973 tanpa adanya suatu tuntutan dan/atau upaya hukum apapun dari pihak manapun;

Bahwa jelas dalam sengketa kepemilikan Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan telah diperiksa dan diputuskan dengan Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*), dan menyatakan bahwa PEMOHON KASASI II sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut. Serta PEMOHON KASASI II juga telah menguasai fisik dan membayarkan PBB atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan sejak tahun 1973. Oleh karenanya seluruh dokumen kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh PEMOHON KASASI II merupakan tanda bukti yang sah dan mutlak. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

*“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;*

Bahwa dengan berdasarkan pada fakta-fakta tetap dan tidak terbantahkan atas kepemilikan PEMOHON KASASI II terhadap Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan serta pengakuan TERMOHON KASASI atas ketidakabsahan SHM No. 1919, maka penerbitan Keputusan No. 88 yang telah membatalkan SHM No. 1919 adalah sudah tepat dan berdasarkan hukum, dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum kepada PEMOHON KASASI II terkait kepemilikan atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan;

Bahwa sudah sepatutnya menurut hukum bagi Majelis Hakim Agung Yang Terhormat, untuk menolak seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim PT TUN yang telah terbukti salah dalam menerapkan hukum dan tidak memeriksa perkara *a quo* secara menyeluruh tanpa didukung dengan alasan dan dasar hukum apapun;



-V-

**MAJELIS HAKIM PT TUN TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DALAM  
PUTUSANNYA DALAM MEMBENARKAN ADANYA 2 SERTIFIKAT HAK  
MILIK ATAS TANAH PEMOHON KASASI II YANG DIPERSENGKETAKAN  
SEHINGGA MENGAKIBATKAN TERJADINYA PELANGGARAN ATAS ASAS  
KEPASTIAN HUKUM**

Bahwa PEMOHON KASASI II secara tegas menyatakan tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim PT TUN yang menyatakan sebagai berikut:

*“Menimbang bahwa **kenyataan tumpang tindih yang dipergunakan alasan diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat/Terbanding tersebut adalah merupakan suatu ketidakpastian hukum**, lebih-lebih sesuai dengan bukti P-16 surat kakanwil badan pertanahan nasional propinsi daerah khusus Ibukota Jakarta Nomor 1.711.71/406/09/PT/2004 tanggal 6 April 2004 menyatakan bahwa ada kesalahan cacat hukum administrasi dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 235/Grogol Selatan atas nama H. Muhadjar bin H.Djafar, yakni sebagai berikut:*

*Bahwa, berdasarkan penelitian baik data fisik maupun data yuridis yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kodya Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik No. 235/ Grogol Selatan an. H. Muhadjar bin Djapar terdapat kesalahan prosedur/cacat hukum administrasi.” (bagian kesimpulan No. 2, Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta); “*

Bahwa tidak ada satupun fakta yang membuktikan bahwa PEMOHON KASASI I tidak memperhatikan atau tidak mempertimbangkan Surat Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1.711.71/406/09/PT/2004 tanggal 6 April 2004 dalam penerbitan Keputusan No 88. Adapun justru PEMOHON KASASI dalam menerbitkan Keputusan No. 88 tersebut telah mendasarkan dan mempertimbangkan seluruh fakta-fakta yang dianggap valid dan benar, serta didukung dengan adanya Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap Terkait Kepemilikan PEMOHON KASASI II Atas Tanah Dengan SHM 235, yang mana dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.

Halaman 47 dari 50 halaman. Putusan Nomor 128 K/TUN/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

285 K/TUN/2006 tanggal 12 Maret 2007 telah pada pokoknya menyatakan bahwa **SHM No. 1919 masih terdapat permasalahan keabsahan hak keperdataan sehingga tidak dapat digunakan sebagai bukti hak milik atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan**. Kemudian terhadap putusan Mahkamah Agung RI tersebut, TERMOHON KASASI telah mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali, yang mana pada faktanya Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No. 73/PK/TUN/2007 dengan tegas telah menolak permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh TERMOHON KASASI tersebut. Oleh karena itu telah terdapat Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan bahwa SHM No. 1919 adalah TIDAK SAH;

Bahwa selain tidak ada fakta yang membuktikan bahwa PEMOHON KASASI I tidak memperhatikan atau tidak mempertimbangkan Surat Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1.711.71/406/09/PT/2004 tanggal 6 April 2004, tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan yang mewajibkan PEMOHON KASASI I untuk mengacu pada surat-surat instansi di bawah-nya, dalam mengeluarkan suatu keputusan. Berdasarkan hirarkis hukum pembuktian, jelas bahwa suatu Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap adalah bukti konkrit yang sudah sepatutnya dijadikan sebagai bukti untuk acuan dalam menerbitkan suatu keputusan, yang mana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 285 K/TUN/2006 tanggal 12 Maret 2007 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 73/PK/TUN/2007 telah menyatakan pada pokoknya bahwa SHM No. 1919 adalah tidak sah. Sedangkan, tidak ada satupun Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa SHM No. 235 adalah tidak sah atau terdapat cacat administratif dalam penerbitannya;

Bahwa selain itu, berdasarkan Riwayat Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1919/Grogol Selatan atas nama Drs. Tjetjep Sudhira Latif sebagaimana dituangkan dalam Keputusan No. 88, salah satu dokumen yang menjadi dasar klaim kepemilikan atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan adalah Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah/iuran Rehabilitasi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 8 Agustus 1972, tercatat C No. 136 Persil 25 Blok D-III atas nama wajib pajak **Sairi bin Muhamad** seluas 5.810 M<sup>2</sup>. Akan tetapi setelah diadakan pemeriksaan pada persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, terungkap suatu fakta tetap dan tidak terbantahkan dari keterangan saksi **Mudjeni Bin Sairi** yang merupakan anak kandung dan ahli

Halaman 48 dari 50 halaman. Putusan Nomor 128 K/TUN/2015



waris dari Sairi bin Muhammad yang memberi keterangan di bawah sumpah di muka pengadilan sebagai berikut:

1. Saksi tahu girik atas tanah Alm. Sairi Bin Muhammad adalah berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Rahabilitasi Daerah Daerah Khusus Ibu Kota Djakarta (GIRIK) No. 136 dengan nama pemilik yaitu Sairih Bin Muhammad Kelurahan Grogol Selatan RW 05 RT 010;
2. **Saksi dan Para ahli waris Alm. Sairi Bin Muhammad tidak pernah membuat Sertifikat tanah atas Surat Ketetapan Iuran Rahabilitasi Daerah Daerah Khusus Ibu Kota Djakarta (GIRIK) No. 136 dengan nama pemilik yaitu Sairi Bin Muhammad Kelurahan Grogol Selatan RW 05 RT 010;**
3. **Saksi menyatakan Alm. Sairi Bin Muhammad tidak pernah mempunyai tanah di Simprug Golf;**
4. **Saksi tahu tanah Alm. Muhadjar berada di Simprug Golf sedangkan tanah Alm. Sairi Bin Muhammad berada di Jalan Alteri dan jarak masing-masing tanah kira-kira berjarak 5 kilometer;**
5. Saksi Menunjukkan girik atas tanah Alm. Sairi Bin Muhammad berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Rahabilitasi Daerah Daerah Khusus Ibu Kota Djakarta (GIRIK) No. 136 dengan nama pemilik yaitu Sairih Bin Muhammad Kelurahan Grogol Selatan RW 05 RT 010 Kepada Majelis Hakim;

Bahwa keterangan saksi dan dokumen bukti yang diajukan oleh saksi berupa Girik Asli milik atau atas nama Sairi bin Muhammad -yang di klaim telah dibeli dan disertifikatkan oleh TERMOHON KASASI-, telah membuktikan bahwa dasar kepemilikan TERMOHON KASASI terhadap Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan adalah tidak sah, bahkan lokasinya jauh berbeda dengan Tanah PEMOHON KASASI II yang berdasarkan SHM 235 terletak di simprug Golf. Dengan kata lain, TERMOHON KASASI hanya mendasarkan kepemilikan atas TANAH PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan pada dokumen SHM 1919 yang pada faktanya tidak pernah diterbitkan di atas lokasi Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan. Sehingga tidak ada satupun dasar yang dapat dijadikan sebagai alasan oleh TERMOHON KASASI untuk melakukan perlawanan atas penerbitan SHM 235 dan Keputusan No. 88. Bukti-Bukti tersebut justru tidak dipertimbangkan dan tidak diperiksa oleh Majelis Hakim Tinggi PT TUN yang mengadili perkara *aquo* sehingga jelas



bahwa perturbation hukum dan amar Putusan PT TUN No. 184 telah mengandung kesalahan dalam penerapan hukum;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, justru akan menimbulkan suatu ketidakpastian hukum apabila SHM No. 1919 tidak dibatalkan, karena (i) pada faktanya telah ada Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap Terkait Kepemilikan PEMOHON KASASI II Atas Tanah Dengan SHM 235 yang menyatakan bahwa SHM No. 1919 adalah tidak sah, dan (ii) PT TUN membenarkan apabila terdapat 2 bukti kepemilikan atas Tanah PEMOHON KASASI II Yang Dipersengketakan yang jelas melanggar ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria. Dengan kata lain, pembatalan yang dilakukan oleh Majelis Hakim PT TUN adalah suatu hal yang kontradiktif atau bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 285 K/TUN/2006 tanggal 12 Maret 2007 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 73/PK/TUN/2007 yang mengakibatkan timbulnya suatu kebingungan normatif bagi para pihak dan masyarakat, yang berujung pada suatu ketidakpastian hukum;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa tidak memperhatikan ketentuan dalam Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena 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 No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004”.

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 oleh Pemohon Kasasi **I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA, I** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II dinyatakan tidak dapat diterima dan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I ditolak, maka Pemohon Kasasi I dan II dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam 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: **I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA,** tersebut;

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **II. H. ABDUL AZIZ,** tersebut tidak dapat diterima;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 16 April 2015, oleh Dr.H. Supandi,S.H.,M.Hum, Hakim Agung yang ditetapkan oleh **Ketua Mahkamah Agung** sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H.,C.N. 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 Kusman,S.IP.,S.H.,M.Hum Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Is Sudaryono, S.H., M.H

ttd/ Dr. Irfan Fachruddin, S.H.,C.N

Ketua Majelis,

ttd/ Dr.H. Supandi,S.H.,M.Hum



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

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman,S.IP.,S.H.,M.Hum

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

ASHADI, SH  
NIP : 220 000 754