



**PUTUSAN**

**Nomor 382 K/TUN/2016**

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

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- I. LIOE PETER**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sumur Batu Nomor 1 RT 011 RW 001, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. FRANSISCA INDRASARI, S.H.;
2. REGINA R. R. TALLOGA, S.H.;
3. M. NUR ICHSAN, S.H.;
4. SHAHINSHAH SATRIA AL AZIZ, S.H.;
5. VINA SARASTIANI, S.H.;

Kesemuanya Advokat pada Kantor Hukum "Fransisca Indrasari & Partners", beralamat di Perkantoran Grogol Permai Blok C 51 – 52, Jalan Dr. Latumenten Nomor 19, Jakarta Barat, 11460, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 7 Desember 2015;

- II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA**, tempat kedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso Nomor 27 - 29, Jakarta Utara;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. BAMBANG BHAROTO, S.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertahanan;
2. M. GAZALI, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertahanan;
3. AGUS RIDUAN, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertahanan;
4. SUDARNA, S.H., jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertahanan;
5. YUNIARTO, S.H., M.H., jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertahanan;
6. DEDI SUDADI, S.H., M.H., jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertahanan;



Kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Jalan Laksda Yos Sudarso Nomor 27 - 29, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 259/Sk-31.72-600.13/IV/2016 tanggal 25 April 2016;

**Pemohon Kasasi I, II dahulu Pembanding II, I/Tergugat II Intervensi/Tergugat;**

melawan:

**DHARMADI BUDIMAN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Rajawali Raya Nomor 17 RT 002 RW 006, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. DANIEL TONAPA MASIKU, S.H.;
2. VINSENSIUS H. RANTEALLO, S.H., M.H.;
3. YULIUS SATTU MASIKU, S.H.;

Kesemuanya Advokat pada Kantor Hukum "Topadatindo Law Office", beralamat di Gedung ITC Cempaka Mas Lantai 7, Nomor 12 C, Jalan Letjend. Soeprapto Kav. 1, Jakarta Pusat, 10640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2016;

**Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Objek Gugatan:

Bahwa, Surat/Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

1. Surat Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara Nomor : 955/31.2-600.13/IV/2015 tanggal 21 April 2015 perihal : Mohon Penerbitan Sertifikat atas tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur Blok K-7 Nomor 15 RT 007/015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara atas dasar Putusan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Utara Nomor: 074/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT tanggal 28 Oktober 2014, selanjutnya disebut Objek Sengketa I;

2. Surat Keputusan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara Nomor : 2716/HGB/BPN.3172/2014 tanggal 26 Februari 2014, selanjutnya disebut Objek Sengketa II;
  3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13063/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015 atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony, selanjutnya disebut Objek Sengketa III;
  4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13064/Sunter Agung Tanggal 16 Maret 2015 atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony, selanjutnya disebut Objek Sengketa IV;
  5. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13065/Sunter Agung, tanggal 16 Maret Tahun 2015 atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony, selanjutnya disebut Objek Sengketa V;
- (Objek Sengketa III, IV dan V atas nama Lioe Peter, Veronica dan Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony adalah pecahan dari Sertifikat HGB Nomor : 12931/Sunter Agung Tahun 2014 atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony);

## **Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;**

6. Bahwa, Surat Penolakan Tergugat untuk menerbitkan Surat Keputusan/ Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat diterbitkan pada tanggal 21 April 2015 dan diterima oleh Penggugat pada 24 April 2015. Adapun Objek Sengketa II, Objek Sengketa III, Objek Sengketa IV, Objek Sengketa V dan Objek Sengketa diketahui Penggugat dari Isi Surat Penolakan Tergugat (Objek Sengketa). Dengan demikian, pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, gugatan Penggugat secara formal haruslah diterima;

## **Kepentingan Hukum Dan Kerugian Penggugat;**

7. Bahwa, Penggugat adalah pihak yang berkepentingan langsung dengan Objek Sengketa karena Objek Sengketa I ditujukan langsung kepada Penggugat selaku Pemohon Sertifikat. Adapun Objek Sengketa I, II, III, IV dan V ditujukan kepada Lioe Peter, Cs adalah Sertifikat Hak Guna

Halaman 3 dari 45 halaman. Putusan Nomor 382 K/TUN/2016

### **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)



Bangunan atas tanah yang sama dengan yang dimohonkan Sertifikat oleh Penggugat sehingga dengan telah diterbitkannya Sertifikat HGB oleh Tergugat kepada Lioe Peter, Cs telah merugikan kepentingata Penggugat sebagai pihak yang memiliki Hak sesuai Putusah Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 074/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT tanggal 28 Oktober 2014;

## **Keputusan Tergugat Bersifat Tertulis, Konkrit, Final, Individual Serta Telah Menimbulkan Akibat Hukum Bagi Penggugat;**

8. Bahwa, tindakan Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Objek Sengketa adalah suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KPTUN) sehingga merupakan Objek Sengketa dalam sengketa Tata Usaha Negara. Surat Keputusan Tergugat tersebut, telah memenuhi syarat dan kriteria sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka (3) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bersifat:

### **1) Penetapan Tertulis:**

*"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 Konkrit, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum Perdata;"*

### **2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN):**

*Bahwa, Surat Keputusan Tergugat a quo yang menjadi objek sengketa adalah keputusan atau tindakan hukum Tata Usaha Negara dibidang eksekutif yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sehingga dengan demikian maka terbuktiilah keputusan dimaksud merupakan keputusan yang ditetapkan atau dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN);*

### **3) Bersifat Konkrit, Final dan Individual:**

*Bahwa, Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat a quo adalah Keputusan TUN yang bersifat:*

*a. Konkrit dimana Objek sengketa yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan;*



- b. Final yaitu dimana Keputusan Tata Usaha Negara itu telah dapat menimbulkan akibat hukum, tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain dan dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan;
- c. Individual yaitu dimana Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik nama, alamat maupun hal yang dituju;

4) Menimbulkan Akibat Hukum Bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata:

Bahwa, Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum, yang antara lain terjadinya kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat dimana Penggugat tidak dapat memperoleh tanda bukti haknya yaitu Sertifikat atas tanah dimaksud;

**Keputusan Tergugat Telah Melanggar Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku;**

9. Bahwa, surat *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

**Keputusan Tergugat Telah Melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;**

10. Bahwa, tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa atas dasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 33/G/ 2013/ PTUN-JKT tanggal 02 Juli 2013 yang secara hukum tidak memberikan putusan terhadap siapa yang berhak atas tanah objek sengketa menunjukkan bahwa, Tergugat telah bertindak tidak cermat dan teliti serta





melakukan tindakan sewenang-wenang dan nyata-nyata telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan, Asas Profesionalitas sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena;

**Dasar Dan Alasan Diajukannya Gugatan/Sengketa Tata Usaha Negara;**

11. Bahwa, yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah penolakan Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak yang dimohonkan Penggugat atas tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur Blok K-7, Nomor 15 RT 007/015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 074/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT tanggal 28 Oktober 2014. Penolakan Tergugat tersebut sesuai Surat Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara Nomor 955/31.2-600.13/IV/2015, tanggal 21 April 2015, Perihal : Mohon Penerbitan Sertifikat atas tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur Blok K-7, Nomor 15 RT 007/015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 074/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT, tanggal 28 Oktober 2014. (Objek Sengketa I);
12. Bahwa, ternyata secara diam-diam Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 2716/HGB/BPN.3172/2014, tanggal 26 Februari 2014, (Objek Sengketa II) dan selanjutnya menerbitkan Sertifikat HGB Nomor : 12931/Sunter Agung atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;
13. Selanjutnya Sertifikat HGB Nomor : 12931/Sunter Agung atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony telah dipecah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13063, (Objek Sengketa III), Sertifikat HGB Nomor 13064 (Objek Sengketa IV) dan 13065/Sunter Agung (Objek Sengketa V) masing-masing atas nama Lioe Peter, Veronica dan Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;
14. Bahwa, tindakan Tergugat tersebut dengan menolak menerbitkan Sertifikat Hak atas nama Penggugat yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 074/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT tanggal 28 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembangkangan terhadap Putusan Pengadilan yang merupakan perbuatan melawan hukum



oleh penguasa dan bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

15. Bahwa tindakan Tergugat tersebut juga jelas-jelas melanggar Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan yang menerangkan sebagai berikut:

- (1). *BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya;*
- (2). *Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:*
  - a. *Terhadap objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;*
  - b. *Terhadap objek putusan sedang diletakkan sitajaminan;*
  - c. *Terhadap objek putusan sedang menjadi objek gugatan dalam perkara lain;*
  - d. *Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;*

16. Bahwa, Tergugat bukannya menunggu adanya Putusan Pengadilan Perdata yang menetapkan pihak mana yang berhak atas tanah tersebut, tetapi Tergugat secara diam-diam telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 2716/HGB/BPN.3172/2014, tanggal 26 Februari 2014, (Objek Sengketa II) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12931/Sunter Agung atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony dan telah dipecah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 13063 (Objek Sengketa III), 13064 (Objek Sengketa IV) dan 13065/Sunter Agung (Objek Sengketa V);

17. Bahwa, berdasarkan Surat Tergugat tanggal 21 April 2015 (Objek Sengketa I) Penggugat mengetahui bahwa dasar Tergugat menerbitkan Surat Keputusan (Objek Sengketa II) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12931/Sunter Agung atas nama Lioe Peter, Cs., yang telah dipecah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13063 (Objek Sengketa III), 13064 (Objek Sengketa IV) dan 13065/Sunter Agung (Objek Sengketa V) ternyata didasarkan pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT, tanggal 02 Juli 2013;

18. Bahwa, Keputusan Tergugat yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 33/G/2013/PTUN.JKT, tanggal 2 Juli 2013, jelas adalah suatu pelanggaran dan tindakan melawan hukum karena dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut baik amar



putusan maupun pertimbangan hukumnya, tidak ada satu katapun yang menyatakan bahwa, pihak yang berhak adalah Lioe Peter, Cs., karena putusan tersebut hanya membenarkan Surat Tergugat yang menyatakan ada perselisihan hak sehingga persoalan hak yang merupakan kompetensi Peradilan Umum harus diselesaikan terlebih dahulu. Dengan demikian Tergugat telah terbukti memanipulasi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 2 Juli 2013 sebagai dasar menerbitkan Sertifikat kepada Lioe Peter, Cs;

19. Bahwa, untuk itu Penggugat menganggap penting untuk mengutip kembali amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 2 Juli 2013, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI :**

**I. Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat Intervensi;

**II. Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 202.000,00 (dua ratus dua ribu rupiah);
20. Bahwa, tindakan Tergugat tersebut bukan hanya telah melanggar prosedur dan menimbulkan ketidakpastian hukum tetapi juga merupakan tindakan pembangkangan dan pelecehan terhadap putusan pengadilan karena semestinya Tergugat cukup melaksanakan tindakan administrasi dengan mengacu kepada Putusan Pengadilan Perdata yang telah menetapkan Penggugat sebagai pihak yang berhak atas tanah yang terletak di Komplek Nyiur Melambai Blok K-7 Nomor 15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
21. Bahwa, sesungguhnya Penggugat pada Tahun 2012 telah melengkapi semua persyaratan yang diperlukan dan diminta oleh Tergugat sebagai syarat kelengkapan Permohonan Sertifikat Hak yaitu:
- 21.1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132, tertanggal 15 Pebruari 1995, yang dibuat oleh Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, pada tanggal 2 Februari 1995, antara Penggugat dengan PT. Toras Inter World Agencies Muda Contractor disingkat PT. Tiwa Muda Contractor melakukan jual beli atas tanah seluas 400 M<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) yang terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung,





Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

- 21.2. Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133, tertanggal 15 Februari 1995 yang dibuat oleh Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, pada tanggal 2 Februari 1995, Penggugat telah menerima kuasa dari PT. Tiwa Muda Contractors, untuk mendirikan satu bangunan/rumah tinggal di atas tanah a quo, menjual, memindahkan dan menyerahkan bangunan dan seterusnya, teristimewa hak-hak yang terlahir dari Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah yang diberikan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 5145/11/1983, tertanggal 20 Agustus 1983, Perihal : Pengurangan Luas Tanah Yang Tercantum Dalam Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah Nomor 2170/A/K/BKD/1974, tanggal 26 Oktober 1974 jo. 2292/A/K/BKD/1976 tanggal 25 Oktober 1976 jo. Nomor 9134/XH/1981 tanggal 8 Desember 1981;
- 21.3. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.286/HGB/DA/80, tertanggal 17 September 1980, PT. Tiwa Muda Contractor mendapatkan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 149.500 M<sup>2</sup> (seratus empat puluh sembilan ribu lima ratus meter persegi) atas bidang tanah bekas<sup>^</sup>Hak Eigendom Verp. Nomor 53, 49 seb. dan JVb. 5599 seb., yang terletak di Kelurahan Sunter dan Papanggo, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta;
- 21.4. Surat Keterangan Nomor : 247/1.711.1, tertanggal 10 April 2003, yang dibuat dan ditandatangani oleh A. Hariadi selaku Lurah Sunter Agung dan diketahui oleh Camat Tanjung Priok, pada pokoknya menerangkan "*tanah yang terletak di Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, tidak dalam sengketa, keterangan ini untuk mengurus sertifikat di Kantor BPN Jakarta Utara*", dengan demikian tanah yang dibeli oleh Penggugat dari PT. Toras Inter World Agencies Muda Contractor disingkat PT. Tiwa Muda Contractor bukan merupakan milik/hak pihak lain, *in casu* Lioe Peter, Cs.;
- 21.5. Surat Ukur yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 29 Maret 2001, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Sdr. Gampang Julan berdasarkan Surat Tugas tertanggal 29 Maret 2001 Nomor 252/01 selaku Petugas Ukur melakukan pengukuran atas tanah/persil TN. Bek. Eig. 5599;



- 21.6. Bukti Penggugat sebagai Wajib Pajak atas Objek Pajak tanah *a quo*, yang selalu melakukan pembayaran pajak atas tanah dan bangunan yang terletak di Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara sebagaimana dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 tertanggal 02 Januari 2012 dan Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 21 Maret 2012;
- 21.7. Surat Ketetapan Rencana Kota tertanggal 9 April 2012 atas tanah seluas 378 M2 yang terletak di Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara yang diterbitkan Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Utara;
- 21.8. Akta Pernyataan Nomor 21, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat oleh Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menyatakan bahwa, benar terjadinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Februari 1995 dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, sesungguhnya yang bertindak selaku Pembeli/Pihak Kedua adalah Penggugat, dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133, tanggal 15 Februari 1995, dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menyatakan sesungguhnya yang bertindak selaku Penerima Kuasa pada akta tersebut adalah Penggugat;
- 21.9. Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat oleh Pranata Nusantara, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menerangkan bahwa, PT. Tiwa Muda Contractor selaku Pihak Penjual atau Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pihak Pembeli atau Pihak Kedua menerangkan bahwa, dengan Akta Nomor 132 tanggal 15 Februari 1995 dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, *juncto* Akta Pernyataan Nomor 21, tertanggal 14 Juni 2012, yang dibuat oleh Notaris Pranata Nusantara, S.H., Penggugat telah membeli dari Pihak Pertama sebuah bangunan rumah tinggal berikut hak atas tanah seluas  $\pm 400 \text{ M}^2$  yang terletak di Blok K, Kav. 15, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter seluas  $\pm 400 \text{ M}^2$  (empat ratus meter persegi) saat ini terletak di Komp. Taman Nyiur



Kav. Blok K.15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

- 21.10. Bahwa, sebagai pengakuan Tergugat bahwa Penggugat telah melengkapi semua persyaratan yang diperlukan untuk mendapatkan Sertifikat Hak atas tanah tersebut di atas, Penggugat telah mendapatkan bukti Register Permohonan Hak dari Tergugat (yang kemudian dicoret oleh Tergugat) dan telah membayar biaya administrasi yang disyaratkan oleh Tergugat;
22. Bahwa, setelah melengkapi syarat-syarat untuk mendapatkan tanda bukti sertipikat hak atas tanah milik Penggugat, maka pada tanggal 03 September 2012, Penggugat mengajukan Permohonan Hak atas Tanah yang terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara seluas 374 M<sup>2</sup> kepada Tergugat, namun atas Surat Permohonan Penggugat tersebut, Tergugat menerbitkan Surat Nomor 1974/31.72.600.13/XII/ 2012, tertanggal 26 Desember 2012, yang pada pokoknya memutuskan menolak permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat dan mencoret permohonan Penggugat dari buku register dengan alasan karena adanya pemblokiran dari Lioe Peter, Cs yang diajukan kepada Tergugat pada tanggal 28 September 2012 dan tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dengan Lioe Peter.Cs dalam proses mediasi yang dilaksanakan oleh Tergugat;
23. Bahwa, selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan Tata Usaha Negara terhadap Surat Penolakan Tergugat Nomor : 1974/31.72.600.13/XII/2012, tertanggal 26 Desember 2012, yang pada pokoknya memutuskan menolak permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat dan mencoret permohonan Penggugat dari buku register dengan alasan karena adanya pemblokiran dari Lioe Peter, Cs;
24. Bahwa, terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menolak gugatan Penggugat, yang berarti bahwa, Surat Tergugat Nomor : 1974/31.72.600.13/Xn/2012, tertanggal 26 Desember 2012, yang pada pokoknya memutuskan menolak permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat dan mencoret permohonan Penggugat dari buku register dengan alasan karena adanya pemblokiran dari Lioe Peter, Cs harusnya tetap berlaku dan Tergugat harus menunggu adanya putusan Peradilan Umum/Perdata untuk menentukan siapa yang berhak atas tanah yang dimohonkan sertifikat tersebut;



25. Bahwa, atas dasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 02 Juli 2013 maka Penggugat mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan pada tanggal 28 Oktober 2014 Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memutus perkara tersebut sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 074/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT, tanggal 28 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
- 3) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daat*) yang merugikan Penggugat;
- 4) Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;
- 5) Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Februari 1995 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133, tanggal 15 Februari 1995 dan Akta Pernyataan Nomor 21, tertanggal 14 Juni 2012 serta Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 22, tertanggal 14 Juni 2012, adalah sah dan mengikat secara hukum;
- 6) Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 400 M<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) yang terletak di Komp. Taman Nyiur Kav. Blok K.15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, setempat dikenal dengan Proyek Perumahan Taman Nyiur Sunter, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Lingkungan Perumahan;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Bangunan Rumah Blok .14;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Lingkungan Perumahan;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Bangunan Rumah Blok K.16;
- 7) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 5.636.000,00



*(lima juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;*

8) *Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;*

26. Bahwa, atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 074/PdtG/2014/PN.JKT.UT, tanggal 28 Oktober 2014, yang telah dinyatakan berkekuatan hukum tetap tersebut maka pada tanggal 28 Januari 2015, Penggugat telah menyurati Tergugat agar menerbitkan Sertifikat Hak atas nama Penggugat namun oleh Tergugat permohonan tersebut ditolak dengan alasan Tergugat telah menerbitkan Sertifikat atas nama Lioe Peter, Cs sebagaimana tertuang dalam Surat Tergugat pada Objek Sengketa I;
27. Bahwa, tindakan Tergugat yang menolak menerbitkan Sertifikat Hak atas nama Penggugat tersebut bahkan bertentangan dengan saran Tergugat sendiri sebagaimana tercantum dalam Surat Tergugat Nomor 1974/31.72.600.13/XII/2012, tertanggal 26 Desember 2012, yang pada pokoknya memutuskan menolak permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat dan mencoret permohonan Penggugat dari buku register dengan alasan karena adanya pemblokiran dari Lioe Peter, Cs., yang diajukan kepada Tergugat pada tanggal 28 September 2012 dan tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dengan Lioe Peter, Cs dalam proses mediasi yang dilaksanakan oleh Tergugat sehingga dalam surat tersebut Tergugat menyarankan kepada Penggugat dan Lioe Peter, Cs., agar menempuh upaya hukum untuk menentukan siapa yang berhak sebagai pemilik yang sah;
28. Bahwa, tindakan Tergugat tersebut juga tidak mengindahkan Surat dari Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 14 April 2015, yang pada intinya meminta kepada Tergugat untuk melakukan penelitian untuk selanjutnya dilaporkan kepada Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta sehubungan dengan permohonan Penggugat tersebut;
29. Bahwa, Tergugat bukannya melaksanakan penelitian dan melapoikan hasilnya kepada Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, Tergugat justru mengeluarkan Surat tertanggal 21 April 2015 (Objek Sengketa I) yang pada intinya menyatakan permohonan Penggugat tidak dapat dikabulkan;
30. Bahwa, rangkaian tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa I, Objek Sengketa II, Objek Sengketa III, Objek Sengketa IV, dan Objek Sengketa V adalah tindakan yang melanggar hukum, menyalahgunaan kewenangannya serta melanggar





Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sehingga kiranya cukup beralasan apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar berkenan menyatakan bahwa, Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan tersebut batal atau tidak sah serta memerintahkan/mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dan selanjutnya memerintahkan/mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas nama Penggugat;

31. Bahwa, mengingat Penggugat telah melengkapi semua persyaratan yang diperlukan untuk memohon Sertifikat Hak atas tanah tersebut, maka kiranya cukup beralasan apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memerintahkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak kepada Penggugat atau setidaknya tidaknya memerintahkan/mewajibkan Tergugat untuk memproses permohonan Sertifikat Hak yang diajukan Penggugat;

**Permohonan Penundaan Berlakunya Keputusan Tata Usaha Negara Yang Menjadi Objek Sengketa;**

Bahwa, mengingat gugatan ini didasarkan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 074/PdtG/2014/PN.JKT.UT, tanggal 28 Oktober 2014, yang telah berkekuatan hukum tetap dan mengingat pula terdapat kekuatiran apabila atas tanah yang diajukan permohonan hak oleh Penggugat akan dijual atau dialihkan kepada pihak lainnya *mengingat*;

*Di atas tanah tersebut pernah ada spanduk yang berbunyi "Tanah Dijual" oleh pihak-pihak diluar sepengetahuan Penggugat maka untuk menjaga agar Tergugat atau pihak lainnya tidak melakukan perbuatan atau tindakan hukum yang dapat merugikan kepentingan hukum Penggugat maka kiranya cukup beralasan agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menunda berlakunya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek sengketa;*

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

Memerintahkan Tergugat menunda berlakunya Objek Sengketa I Objek Sengketa II dan Objek Sengketa III, Objek Sengketa IV, dan Objek Sengketa V;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara Nomor 955/31.2-600.13/IV/2015, tanggal 21 April 2015, Perihal : Mohon Penerbitan Sertifikat atas



tanah yang terletak di Komplek Taman Nyiur Blok K-7 Nomor 15 RT 007/015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 074/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT, tanggal 28 Oktober 2014;

3. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara Nomor : 2716/HGB/BPN.3172/2014, tanggal 26 Februari 2014;
4. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan (Pecahan) Nomor : 13063/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin & Rony;
5. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan (Pecahan) Nomor : 13064/Sunter Agung 16 Maret Tahun 2015 atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin & Rony;
6. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan (Pecahan) Nomor : 13065/Sunter Agung 16 Maret Tahun 2015 atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin & Rony;
7. Memerintahkan/Mewajibkan Tergugat mencabut Keputusan Tata Usaha Negara *in casu* Ojek Sengketa I, Objek Sengketa II, Objek Sengketa III, Objek Sengketa IV dan Objek Sengketa V;
8. Memerintahkan/Mewajibkan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan dan Sertifikat Hak kepada Penggugat atas tanah seluas  $\pm 400 \text{ M}^2$  yang terletak di Komplek Taman Nyiur Blok K-7 Nomor 15 RT 007/015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 074/PdtG/2014/PN.JKT.UT, tanggal 28 Oktober 2014, atas nama Penggugat atau mewajibkan Tergugat memproses permohonan sertifikat hak kepada Penggugat atas tanah seluas  $\pm 400 \text{ M}^2$  yang terletak di Komplek Taman Nyiur Blok K-7 Nomor 15 RL 007/015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 074/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT, tanggal 28 Oktober 2014 atas nama Penggugat sesuai Surat Permohonan Penggugat tanggal 28 Januari 2015;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



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

1. Gugatan Lewat Waktu;

Memperhatikan gugatan Penggugat yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 18-05-2015, yang diperbaiki pada tanggal 24-06-2015 dengan objek gugatan berupa Sertipikat HGB Nomor 13063/Sunter Agung, HGB Nomor 13064/Sunter Agung, HGB Nomor 13065/Sunter Agung, kesemuanya yang berasal dari HGB 12.931/Sunter Agung, seluas 280 M<sup>2</sup>, yang diterbitkan tanggal 04-03-2014, tertulis atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony, Tergugat menilai bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah merupakan gugatan yang melebihi tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang;

Sesuai dengan ketentuan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986, yang diperbaharui dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 Jo. UU Nomor 51 Tahun 2009, yang menjelaskan sebagai berikut:

Pasal 55:

*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;*

Jadi dalil Penggugat yang menyatakan bahwa, Penggugat mengetahui terbitnya Sertipikat SHGB Nomor 12931/Sunter Agung dari Surat Nomor 955/31.72-600.13/IV/2015 tanggal 21-04-2014, adalah dalil yang tidak benar;

Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk lebih jeli dalam hal pengajuan gugatan oleh Penggugat yang menyalahi undang-undang karena gugatan yang demikian menjadikan tidak adanya kepastian hukum dan hak-hak tanah dan tidak sejalan dengan Catur Tertib Pertanahan. Pelanggaran terhadap ketentuan undang-undang tersebut di atas bukan tidak mungkin akan berdampak pula pada penegakan hukum ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2004;

Berdasarkan hal tersebut di atas oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;



2. *Nebis In Idem*;

Bahwa, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak memiliki kewenangan memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat masuk ke dalam Asas *Nebis In Idem*, dimana Subjek maupun Objek Perkara telah ada sebelumnya, sesuai Putusan Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT, tanggal 19-06-2013 yang amarnya sebagai berikut:

DHARMADI BUDIMAN, ..... Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

MELAWAN :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, ..... Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

LIOE PETER, LIOE VERONICA, LIOE ROBY, LIOE ROBIN dan LIOE RONI ..... Selanjutnya disebut sebagai PARA Tergugat II Intervensi;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 202.000, (dua ratus dua ribu rupiah);

Kriteria perkara yang dapat dianggap *Nebis In Idem* suatu perkara yang dituntut dan disidangkan kembali baru dapat dinyatakan sebagai perkara *Nebis In Idem* apabila telah memenuhi syarat tertentu yaitu:

- a. Apa yang digugat atau diperkarakan sudah pernah diperkarakan;
- b. Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak gugatan atau mengabulkan;
- c. Objek yang sama;
- d. Subjek sama;
- e. Materi pokok yang sama;

Hal tersebut senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 06-11-2007 Nomor 213 K/TUN/2007 yang menerangkan : *exemptio rei judicatae*; penangkalan berdasarkan telah ada putusan dengan kekuatan tetap [vide : BW ps 1917]. Sehingga *Nebis In Idem* berarti bahwa seseorang tidak boleh dituntut sekali lagi karena suatu peristiwa atau suatu perbuatan yang baginya telah diputus Hakim atau baginya telah diberikan status berdasarkan suatu putusan;



Oleh karenanya Tergugat berpendapat Subjek maupun Objek Gugatan telah ada suatu Keputusan Peradilan Tata Usaha Negara sebelumnya, Sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1986 yang diperbaharui dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 Jo. UU Nomor 51 Tahun 2009, demi hukum Majelis Hakim harus menyatakan menolak gugatan Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 116/G/2015/PTUN-JKT. Tanggal 4 November 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Penangguhan:

- Menolak Permohonan Penangguhan yang dimohonkan Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara/Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Objek Sengketa ke I tidak diterima;
3. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Objek Sengketa ke II, III, IV dan ke V dikabulkan;
4. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:
  - 4.1. Surat Keputusan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara Nomor 2716/HGB/BPN.3172/2014, tanggal 26 Februari 2014;
  - 4.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13063/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;
  - 4.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13064/Sunter Agung tanggal 16 Maret 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;
  - 4.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13065/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;
5. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
  - 5.1. Surat Keputusan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara Nomor 2716/HGB/BPN.3172/2014, tanggal 26 Februari 2014;





- 5.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13063/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;
- 5.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13064/Sunter Agung tanggal 16 Maret 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;
- 5.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13065/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;
6. Mewajibkan Tergugat untuk memperoses Permohonan Pendaftaran Hak atas tanah milik Penggugat sesuai Permohonan Penggugat tertanggal 24 Maret 2015, berdasarkan peraturan perundang-undangan berlaku;
7. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 331.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 54/B/2016/PT.TUN.JKT. Tanggal 31 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding II/Tergugat II Intervensi pada tanggal 18 April 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding II/Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Desember 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 April 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 116/G/2015/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 tersebut pada tanggal 3 Mei 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 11 Mei 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding I/Tergugat pada tanggal 18 April 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding I/Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan



pada tanggal 26 April 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 116/G/2015/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 tersebut pada tanggal 3 Mei 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 11 Mei 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 Mei 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

#### **ALASAN KASASI**

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

##### Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I:

Permasalahan hukum dalam perkara *a quo* adalah bahwa memang benar tanah yang berada pada Taman Nyiur Blok K-7 Nomor 15 RT/RW 007/015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara adalah milik dari Nyonya Lioe Yenny Wijaya selaku orang tua dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi yang diperoleh dari Akta Nomor 32 tanggal 17 November 1988 antara Tn. H. Sjamsi Bachrum Nasution dengan Tn. Jonathan Wirawan, kemudian dilanjutkan dengan Jual Beli antara Tn. H. Sjamsi Bachrum Nasution dengan Tn. Jonathan Wirawan sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 November 1988, selanjutnya Tn. Jonathan Wirawan menjual tanah tersebut dengan Tn. Sigit Siswanto sesuai dengan Akta Penegasan adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 dan selanjutnya Tn. Sigit Siswanto melakukan Jual Beli dengan Lioe Yenny Wijaya sesuai dengan Akta Nomor 103 tanggal 18 Mei 1995;

Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi dapat menjelaskan bahwa benar Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi adalah ahli waris dari Lioe Yenny Wijaya sebagai pemilik tanah yang berada pada Taman Nyiur Blok K-7 Nomor 15 RT/RW 007/015, Kelurahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara yang telah diperlihatkan dihadapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta antara lain:

- Surat Keterangan Mengenai Hak Waris Nomor 4 dari Ny. Lioe Yenni Wijaya kepada Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, dan Rony dihadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H. Notaris di Jakarta (Vide Bukti T.25 dan Bukti TII.Int.1);
- Kutipan Akta Kelahiran atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, dan Rony (Vide Bukti T.20 sampai T.24);
- Kutipan Kartu Keluarga WNI Nomor 604914, dengan Kepala Keluarga Lay Kurniasjah, istri Lioe Yenni Wijaya, anak Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, dan Rony (Vide Bukti TII.INT.2);
- Kutipan Akta Kematian Nomor 510/U/JP/1999, atas nama Lioe Yenny Wijaya tertanggal 2 September 1999 (Vide Bukti TII.Int.3);

Cukup menjelaskan bahwa benar Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi adalah Ahli waris dari Lioe Yenny Wijaya sebagai Pemilik dari tanah yang berada pada Taman Nyiur Blok K-7 Nomor 15 RT/RW 007/015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Pada Tahun 2001 pernah timbul persoalan atas tanah tersebut yaitu dimana PT. Tiwa Muda Contractor telah menjual kembali tanah *a quo* milik para Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat. Mengetahui hal tersebut, Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi melalui Kuasanya bernama Andi Maodang membuat laporan tentang adanya pemalsuan dan penggelapan surat-surat kepada Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi Nomor POL : 1396/K/V/2001 tertanggal 25 Mei 2001 dengan pihak Terlapor adalah PT. Tiwa Muda Contractor dan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dharmadi Budiman;

Atas laporan tersebut Polda Metro Jaya kemudian melakukan penyelidikan dan oemanggilan pihak terkait, setelah dilakukan penyelidikan kemudian Polda Metro Jaya membuat kesimpulan bahwa telah terjadi tindak pidana Penggelapan Hak Benda Tak Bergerak dan untuk itu Polda Metro Jaya mengirimkan Surat kepada Ketua PN Jakarta Pusat bernomor POL.B/8753/IX/2002/Dit. Serse perihal Permohonan Izin Penyitaan atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15 Februari 1995 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tanggal 15 Februari 1995;

Terhadap surat permohonan izin penyitaan tersebut kemudian Ketua PN Jakarta Pusat mengeluarkan Penetapan Nomor 04/Pen.Pid/2002/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memberikan izin kepada Polda Metro Jaya untuk melakukan penyitaan atas surat yang dimaksud. Bahwa karena adanya laporan Polisi tersebut kemudian PT. Tiwa Muda Contractor dan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dharmadi Budiman menawarkan perdamaian kepada Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi dengan menyerahkan tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi sebagaimana tertuang dalam surat masing-masing:

- Surat Pernyataan tertanggal 15 Januari 2003 yang ditandatangani oleh Freddy Sutikno Hartanto selaku Kuasa dari Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dharmadi Budiman;
- Surat Pernyataan tertanggal 29 Januari 2003 yang ditandatangani oleh Darwis Lintang selaku Kuasa dari PT. Tiwa Muda Contractor;

Karena telah terjadi perdamaian dan tanah *a quo* telah kembali diserahkan kepada Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi, kemudian Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi mencabut Laporan Polisi dan telah diterima melalui Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor POL: 1396.a/b/iv/2004/SPK Unit "I" tertanggal 26 April 2004;

Bawa sesungguhnya pada Tahun 2001 Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi melalui Kuasanya Andi Maodang telah mengajukan penerbitan permohonan sertifikat atas tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi dan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara kemudian dilakukan pengukuran oleh petugas yang bernama Gampang Sutrisno dan selanjutnya terbitlah Surat Ukur Nomor 09.02.03.05.09645/2003 tertanggal 3 April 2001. Karena ketiadaan biaya, Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi kemudian tidak dapat meneruskan proses penerbitan sertifikat tersebut hingga sampai tahap terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi;

Kemudian Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi berniat untuk meneruskan penerbitan sertifikat hak atas tanah Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi yang tertunda, dan menugaskan Yohanes Pembaptis, Notaris di Jakarta untuk mengurusnya. Alangkah kagetnya Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi ketika hendak mengurus kelanjutan proses penerbitan hak atas tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi tersebut, ternyata oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara diinformasikan bahwa tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah didaftarkan untuk diproses penerbitan sertifikatnya oleh pihak yang bernama Dharmadi Budiman;

## Ringkasan Eksekutif;

Secara ringkas, Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi membahas hal-hal sebagai berikut:

- *Judex Facti* Telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan peraturan perundangan-undangan yaitu:

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta telah lalai dalam memeriksa Dan memberikan pertimbangan atas seluruh bagian Gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam menjatuhkan Putusan PTTUN 54/B/2016/PT.TUN.JKT, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta telah lalai dalam memenuhi syarat Pasal 109 ayat (1) huruf (c) dan ayat (2) dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN") dalam menjatuhkan Putusan PTTUN 54/B/2016/PT.TUN.JKT:

- *Judex Facti* Telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa perkara *a quo* dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;
- *Judex Facti* telah salah menerapkan Hukum dalam memeriksa perkara *a quo* dengan melanggar Asas *Audi Alteram Partem*;
- *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan tidak seksama dalam memeriksa pokok perkara *a quo*;

Berikut di bawah ini kami uraikan alasan-alasan dari pengajuan Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi dalam perkara ini:

## Berkenaan Dengan Syarat Formil Pengajuan Memori Kasasi;

1. Berdasarkan Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung ("UUMA"), Pemohon Kasasi dapat mengajukan upaya hukum Kasasi atas putusan PTTUN 54/B/2016/PT.TUN.JKT dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sesudah tanggal diberitahukannya Putusan PTTUN 54/B/2016/PT.TUN.JKT kepada Pemohon Kasasi;





2. Secara lengkap, ketentuan Pasal 47 ayat (1) UUMA menyatakan sebagai berikut (kutipan):

Permohonan Kasasi dalam perkara disampaikan secara tertulis atau lisan kepada Panitera Pengadilan Tingkat pertama yang telah memutus perkara, *dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesudah putusan atau penetapan pengadilan yang dimaksudkan diberitahukan kepada Pemohon;*

3. Putusan PTTUN 54/B/2016/PT.TUN.JKT disampaikan kepada Pemohon Kasasi dengan Surat Pemberitahuan Isi Putusan Banding tertanggal 18 April 2016 yang baru Permohonan Kasasi terima pada tanggal 22 April 2016;
4. Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan Kasasi pada tanggal 20 April 2016, dimana hal ini berarti Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi diajukan dalam jangka waktu yang diatur dalam ketentuan Pasal 46 ayat (1) UUMA;
5. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 47 ayat (1) UUMA, Pemohon Kasasi wajib menyampaikan Memori Kasasi dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan kasasi tercatat dalam buku daftar perkara;
6. Secara lengkap, ketentuan Pasal 47 ayat (1) UUMA menyatakan sebagai berikut (kutipan):

*“Dalam pengajuan permohonan Kasasi pemohon wajib menyampaikan pula memori kasasi yang membuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar;”*

7. Memori Kasasi ini diajukan oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Mei 2016, sehingga pengajuan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi masih masuk dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ketentuan pasal 47 ayat (1) UUMA tersebut;
8. Berdasarkan pada uraian-uraian fakta dan dasar-dasar hukum tersebut di atas, jelas bahwa pengajuan permohonan Kasasi dan Memori Kasasi oleh Pemohon Kasasi telah dilakukan sesuai dengan syarat formil pengajuan permohonan Kasasi. Oleh karena itu, sudah sewajarnya agar permohonan Kasasi dan permohonan kasasi ini diterima oleh Majelis Hakim Agung yang mulia serta diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Agung yang mulia serta diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Agung Yang Mulia sesuai dengan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Amar Putusan PTUN 116/G/2015/PTUN.JKT Dan Putusan PTTUN 54/B/2016/PTTUN;

9. Bahwa Putusan PTUN 116/G/2015/PTUN.JKT menyatakan sebagai berikut (kutipan):

Mengadili:

Dalam penangguhan:

- Menolak Permohonan Penangguhan yang dimohonkan Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara/Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap objek sengketa ke I tidak diterima;
3. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap objek sengketa ke II, III, IV, dan ke V, dikabulkan;
4. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa:
  - 4.1. Surat Keputusan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara Nomor : 2716/HGB/BPN/2014, tanggal 26 Februari 2014;
  - 4.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13063/Sunter Agung tanggal 16 Maret 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, Rony;
  - 4.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13064/Sunter Agung tanggal 16 Maret 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, Rony;
  - 4.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13065/Sunter Agung tanggal 16 Maret 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, Rony;
5. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
  - 5.1. Surat Keputusan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara Nomor : 2716/HGB/BPN/2014, tanggal 26 Februari 2014;
  - 5.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13063/Sunter Agung tanggal 16 Maret 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, Rony;

Halaman 25 dari 45 halaman. Putusan Nomor 382 K/TUN/2016



- 5.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13064/Sunter Agung tanggal 16 Maret 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, Rony;
- 5.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13065/Sunter Agung tanggal 16 Maret 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, Rony;
6. Mewajibkan Tergugat untuk memproses Permohonan Pendaftaran Hak atas tanah milik Penggugat sesuai Permohonan Penggugat tertanggal 24 Maret 2015, berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
7. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 331.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
10. Lebih lanjut amar Putusan PTTUN 54/B/2016/PT.TUN.JKT menyatakan sebagai berikut (kutipan):

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Tergugat II Intervensi/ Pembanding;
- Menyatakan Permohonan Banding dari Tergugat/Pembanding tidak diterima karena lewat waktu pengajuan Banding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 116/G/2015/PTUN.JKT tanggal 4 November 2015 yang dimohonkan Banding;
- Menghukum Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

**Dasar Dan Alasan Permohonan Kasasi;**

11. Berdasarkan ketentuan Pasal 30 dari UUMA, alasan untuk diajukannya permohonan Kasasi terbatas pada: (i) *Judex Facti* tidak berwenang atau telah melampaui batas wewenang dalam menjatuhkan putusannya: (ii) *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam menjatuhkan putusannya: (iii) *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;



12. Secara lengkap ketentuan Pasal 30 dari UUMA menyatakan sebagai berikut:

*"Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi memberikan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan:*

- a. Tidak berwenang atau melampaui atau 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;"*

13. Adapun dasar dan alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

**A. *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan peraturan Perundang-undangan;**

*Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta telah lalai dalam mengadili seluruh bagian dari Gugatan dalam menjatuhkan Putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT;*

14. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta ("PTTUN DKI") dalam menjatuhkan putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT memiliki kewajiban untuk mengadili atas seluruh bagian dari Gugatan;

Secara ringkas, Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi melakukan hal-hal sebagai berikut:

- *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa perkara *a quo* dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi;
- *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan tidak seksama dalam memeriksa perkara *a quo*;
- *Judex Facti* tidak cermat dalam pertimbangannya pada halaman 61 (enam puluh satu) pada Putusan Nomor 116/G/2015/PTUN.JKT atas pemahaman Asas *Nebis In Idem*, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Nebis In Idem* demikian juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem* yang mengimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat menerapkan Asas *Nebis In Idem* dengan baik demi kepastian hukum



pencari keadilan dengan menghindari putusan yang ganda tapi sejenis dalam satu perbuatan;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengeluarkan Putusan Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tertanggal 02-07-2013 yang telah berkekuatan Hukum tetap dengan Objek Sengketa dan Pokok Perkara yang sama dengan Putusan Perkara Nomor 116/G/2015/PTUN.JKT tertanggal 04 November 2015, sesuai Putusan 33/G/2013/PTUN.JKT tertanggal 02-07-2013, antara:

Dharmadi Budiman, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Melawan**

Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin, Dan Lioe Rony, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat II Intervensi**;

Dengan amar putusan antara lain;

**MENGADILI**

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 202.000,00 (dua ratus dua ribu rupiah);
- Bahwa *Judex Facti* tidak berlaku adil dalam memeriksa, mengadili dan memberikan putusan dalam perkara *a quo*, karena dalam pertimbangan hukumnya hanya mempertimbangkan keterangan saksi dari Termohon Kasasi;
- Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan latar belakang kepemilikan tanah *a quo* oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, adapun yang menjadi bukti kepemilikan tanah oleh Pemohon Kasasi adalah:
  - Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 November 1988 yang dibuat di hadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H;
  - Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32 tanggal 17 November 1988 yang dibuat di hadapan Notaris Moenjiati Soegito, S.H. ;
  - Akta Penegasan adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 yang dibuat di hadapan Notaris J.E Maogimon, S.H.;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 103 tanggal 18 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Notaris J.E Maogimon, S.H.;

Dan selanjutnya yang menjadi dasar kepemilikan tanah *a quo* oleh Termohon Kasasi adalah:

- Akta Pengikatan Jual Beli antara PT. Tiwa Muda Contractor dengan Termohon Kasasi dengan Nomor 132 tertanggal 15 Februari 1995;
- Akta Pemberian Hak dan Kuasa antara PT. Tiwa Muda Contractor dengan Termohon Kasasi dengan Nomor 133 tertanggal 15 Februari 1995;

Jelas terdapat kejanggalan yang mana tanah yang dijual atau diserahkan Hak Kepemilikannya sejak 17 November 1988 dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31, bisa dijual lagi dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 132 pada 15 Februari 1995;

Menurut pengakuan dari Termohon Kasasi melalui Daftar Bukti Tambahan Termohon Kasasi dalam Perkara Tata Usaha Negara Jakarta dengan Nomor Perkara 33/G/2013/PTUN-JKT tanggal 3 Juni 2013 menyatakan bahwa berdasarkan surat pernyataan yang dibuat oleh Ir. Freddy Sutikno Hartanto selaku Kuasa dari PT. Tiwa Muda Contractor bahwa Tanah *a quo* menjadi Pemilik Termohon Kasasi karena adanya utang piutang yang tidak bisa dibayarkan oleh PT. Tiwa Muda Contractor kepada Termohon Kasasi;

- Bahwa *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dimana fakta dan bukti yang telah diakui oleh Termohon Kasasi telah menjelaskan bahwa tanah dalam perkara *a quo* didapatkan oleh Termohon Kasasi dari PT. Tiwa Muda Contractor dari Utang Piutang yang tidak bisa dibayarkan oleh PT. Tiwa Muda Contractor kepada Termohon Kasasi, dan seharusnya tanah *a quo* tidak bisa dijadikan PT. Tiwa Muda Contractor sebagai pelunasan utang yang tidak bisa dibayarkan. Karena tanah *a quo* telah dijual sejak Tahun 1988 dan sekarang dimiliki oleh Pemohon Kasasi;
- Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan Keputusan Kantor Badan Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara dalam mengeluarkan Surat Objek Perkara/Sengketa telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang mana peraturan tersebut merupakan pelaksanaan dari:

Halaman 29 dari 45 halaman. Putusan Nomor 382 K/TUN/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jls. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Yang mana Lioe Peter pada tanggal 28 September 2012 mengajukan permohonan Blokir atas tanah *a quo*, berdasarkan Surat tugas Penelitian dan Peninjauan Lapangan Nomor 1401/St/31-72/XI/2012 tanggal 28 November 2012, Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara telah melakukan gelar mediasi pada tanggal:

- 22-10-2012 (Undangan Nomor 1522/Und-31.72-600.13/X/2012 tanggal 12-10-2012);
- 01-11-2012 (Undangan Nomor 1608/Und-31.72.600.13/X/2012 tanggal 19-10-2012);
- 30-11-2012 (Undangan Nomor 1779/Und-31.72.600.13/XI/2012 tanggal 28-11-2012);

Dengan tidak tercapainya kesepakatan/Perdamaian diantara pihak maka Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara memberitahukan kepada Termohon Kasasi dengan Surat Nomor 1974/31.72.600.31/XII/2012 tanggal 26-12-2012, yang pokoknya antara lain menjelaskan:

- a. Bahwa terhadap permohonan hak atas tanah saudara terdapat pemblokiran dari saudara Lioe Peter (Pemohon Kasasi) berdasarkan surat yang ditunjukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
- b. Bahwa sebagai tindak lanjut surat tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara telah melaksanakan gelar mediasi dengan memanggil para pihak berdasarkan Surat Undangan Mediasi 22-10-2012 (Undangan Nomor 1522/Und-31.72-600.13/X/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 tanggal 12-10-2012), 01-11-2012 (Undangan Nomor 1608/Und-31.72.600.13/X/2012 tanggal 19-10-2012), 30-11-2012 (Undangan Nomor 1779/Und-31.72.600.13/XI/2012 tanggal 28-11-2012), namun sampai pelaksanaan mediasi ditutup tidak tercapai kesepakatan;

- Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai Pemandang/Tergugat yang mana dalam Memori Bandingnya pada point 5 (lima) sampai point 8 (delapan) halaman 5 (lima) sampai dengan halaman 8 (delapan) telah mengemukakan dasar Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk menerbitkan sertifikat adalah sebagai berikut:

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12931/Sunter Agung didasarkan pada bukti-bukti perolehan sebagai berikut

- a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 November 1988 di hadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta antara H. Syamsi Bachrum Nasution selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractor dengan Saudara Jonathan Wiriawan sekaligus memberikan kuasa kepada Jonathan Wiriawan untuk mendirikan beberapa buah bangunan, menjual dan menyerahkan bangunan atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Sunter Jaya, Kav Blok P Nomor 1, Kav blok P Nomor 31, Kav Blok L Nomor 11, dan Kav Blok K Nomor 15, berdasarkan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32 tanggal 17-11-1988 yang dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta;
- b. Kemudian sesuai Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 dibuat di hadapan Joenoes Enoeng Maogimon, S.H., Notaris di Jakarta antara Jonathan Wiriawan (Pihak Pertama) dengan Sigit Siswanto (Pihak Kedua), diterangkan para penghadap memberitahukan bahwa Pihak Pertama telah menjual kepada Pihak Kedua atas objek bidang tanah yang terletak di Komplek Perumahan Taman Nyiur Blok K Nomor 15, RT/RW 007/015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara berdasarkan Surat Jual beli Tanah dan Pemindahan Hak tanggal 30-11-1988;
- c. Selanjutnya pada tanggal 18-05-1995 saudara Sigit Siswanto mengalihkan objek bidang tanah tersebut kepada saudari Lioe

Halaman 31 dari 45 halaman. Putusan Nomor 382 K/TUN/2016



Yenny Wijawa (orang tua dari Pemohon Kasasi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103 tanggal 18-05-1995 yang dibuat di hadapan Notaris J.E. Maogimon, S.H.;

d. Bahwa kemudian Ny. Lioe Yenny Wijaya meninggal pada tanggal 30-08-1999 sehingga hak kepemilikan tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya yaitu: 1. Lioe Peter, 2. Veronica, 3. Lioe Robin, 4. Lioe Roby, 5. Rony, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Keterangan Hak Waris Nomor 04 tanggal 02-06-2000 yang dibuat di hadapan Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H.;

e. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 33/G/2013/PTUN-JKT tanggal 2 Juli 2013 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap; Bahwa kepemilikan Termohon Kasasi yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15-02-1995 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tanggal 15-02-1995 yang dibuat oleh Notaris Moendjiati Soegito, S.H. antara H. Syamsi Bachrum Nasution terlebih dahulu telah mengalihkannya yang dimaksud kepada pihak lain Jonathan Wiriawan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 November 1988 dan Akta Pembeian Hak dan Kuasa Nomor 32 tanggal 17 November 1988 dihadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta, kuasa mana selanjutnya dilaksanakan dengan mengalihkannya kepada Sigit Siswanto berdasarkan Surat Jual Beli Tanah dan Pemindahan Hak tanggal 30-11-1988 yang dikuatkan dengan Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 dibuat di hadapan Joenoes Enoeng Maogimon, S.H, Notaris di Jakarta dan terakhir kepada Ny. Lioe Yenny Wijaya (orang tua dari Pemohon Kasasi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103 tanggal 18-05-1995 yang dibuat dihadapan Notaris J.E. Maogimon, S.H.;

Bahwa sesungguhnya Ny. Lioe Yenny Wijaya orang tua dari Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad baik dan telah membayar serta melunasi segala sesuatu yang diperlukan untuk pembelian dan kepemilikan tanah *a quo* sedangkan H. Syamsi Bachrum Nasution selaku Direktur dari PT. Tiwa Muda Contractor adalah penjual yang tidak baik, karena jelas bahwa tanah *a quo* sebelumnya sudah pernah dijual dan sekarang menjadi hak milik dari Ny Lioe Yenny Wijaya selaku orang tua kandung dari Pemohon Kasasi dan yang menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar kepemilikan tanah *a quo* oleh Ny. Lioe Yenny Wijaya yang merupakan orang tua kandung dari Pemohon Kasasi adalah:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 November 1988 yang dibuat di hadapan Notaris Moendjiati Soegito, S.H.;
- Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32 tanggal 17 November 1988 yang dibuat di hadapan Notaris Moenjiati Soegito, S.H.;
- Akta Penegasan adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 yang dibuat di hadapan Notaris J.E Maogimon, S.H.;
- Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 103 tanggal 18 Mei 1995 yang dibuat di hadapan Notaris J.E Maogimon, S.H.;

Jadi pengalihan tanah kepada Termohon Kasasi dilakukan oleh H. Syamsi Bachrum Nasution selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractor kepada Termohon Kasasi adalah saat tanah tersebut telah dijual kepada pihak lain;

Bahwa itulah sebabnya maka antara H. Syamsi Bachrum Nasution selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractor dengan Termohon Kasasi mengadakan "PERJANJIAN" yang berisi penyelesaian damai menyangkut kewajiban H. Syamsi Bachrum Nasution selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractor terhadap Termohon Kasasi seputar tanah Blok R/15, R/16, K/15, dan Blok T/1, sebagaimana yang turut dibuktikan oleh Termohon Kasasi dalam perkara Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 02-07-2013 yang telah berkekuatan Hukum tetap, sebagai berikut:

- a. Surat Perjanjian yang dibuat Dharmadi Budiman (Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat) dengan H. Syamsi Bachrum Nasution selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractor tentang pemberian ganti kerugian tanggal 2 Oktober 2002;
- b. Surat dari Dharmadi Budiman (Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat) kepada PT. Tiwa Muda Contractor perihal Pertanggung Jawab atas Kavling Taman Nyiur Sunter;
- c. Surat dari PT. Tiwa Muda Contractor Nomor 003/TMC/JKT/V/2004, tanggal 18 Mei 2004 kepada Bapak Dharmadi Budiman (Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat);
- d. Surat dari Dharmadi Budiman (Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat) kepada PT. Tiwa Muda Contractor, tanggal 05-05-2004;

Halaman 33 dari 45 halaman. Putusan Nomor 382 K/TUN/2016





Bahwa dari kesepakatan yang lahir antara Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dengan PT. Tiwa Muda Contractor Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat menyatakan dalam suratnya tanggal 15-07-2003 (vide bukti P-18 dalam Putusan Perkara Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 02-07-2013) bahwa dirinya sudah menerima sebagian dari jumlah nominal yang disepakati;

Bahwa dari bukti-bukti tersebut di atas maka jelas bahwa hubungan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dengan tanah perkara *a quo* sudah tidak ada lagi melainkan berubah menjadi "hubungan keperdataan utang piutang" antara Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dengan PT. Tiwa Muda Contractor dan bukan persoalan hukum administrasi yang dapat diajukan ke peradilan Tata Usaha Negara;

- Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dimana fakta dan bukti perdamaian yang telah dilakukan oleh PT. Tiwa Muda Contractor melalui Kuasanya Darwis Lintang dan Termohon Kasasi melalui Kuasanya Freddy Sutikno Hartanto kepada Pemohon Kasasi, yang mana isi dari perjanjian perdamaian tersebut menerangkan bahwa PT. Tiwa Muda Contractor dan Termohon Kasasi tidak akan menuntut haknya lagi terhadap tanah *a quo*;
  - Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dihadapan persidangan berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dari Tahun 1996 sampai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2016 kecuali Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2012 karena dibayar oleh Termohon Kasasi Dharmadi Budiman;
15. Sementara itu jelas dalam putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT, PTTUN DKI JAKARTA telah gagal untuk Memberikan pertimbangan hukumnya dan Putusannya terhadap permohonan Pemohon Kasasi dalam Memori Banding yang meminta, antara lain:

**Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Dengan Nomor Perkara : 116/G/2015/PTUN-JKT tertanggal 4 November 2015.**  
**Dengan Mengadili Sendiri:**



**Primair:**

**1. Dalam Kompensi;**

**A. Tentang Eksepsi;**

- Mengabulkan eksepsi Pembanding/dahulu Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

**B. Tentang Pokok Perkara;**

- Menolak gugatan Terbanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;

**2. Dalam Rekopensi;**

- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:

- a. Surat Keputusan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara Nomor : 2716/HGB/BPN.3172/2014, tanggal 26 Februari 2014;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13063/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13064/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13065/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015, atas nama Lioe Peter, Veronica, Lioe Roby, Lioe Robin dan Rony;

16. Dengan putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT tidak memberikan pertimbangan hukum atas kedua permohonan Pemohon Kasasi tersebut jelas menunjukkan bahwa putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT telah tidak memeriksa dan mengadili seluruh bagian dari memori banding yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi, dan oleh karenanya jelas bahwa Putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT telah cacat hukum dan sudah sewajarnya bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan Putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT tersebut;
17. Berdasarkan ketentuan Pasal 54 Ayat (1), huruf (c) dan Ayat (2) dan UUPTUN, PPTUN DKI Jakarta dalam mengenai gugatan dan jawaban yang diajukan;
18. Secara lengkap, ketentuan Pasal 54 ayat (1) huruf (c) dan ayat (2) UU PTTUN menyatakan sebagai berikut (kutipan):



“(1) Putusan pengadilan harus memuat:

a. ....

b. ....

c. Ringkasan Gugatan dan jawaban tergugat yang jelas;

d. ....

e. ....

f. ....

g. ....

(2) Tidak terpenuhinya salah satu ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Dapat Menyebabkan batalnya Putusan Pengadilan;”

19. Adapun PTTUN DKI Jakarta telah gagal dalam melaksanakan ketentuan tersebut, karena didalam putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT, PTTUN DKI Jakarta telah gagal untuk memberikan keterangan yang jelas mengenai Kontra Memori Banding (jawaban) atas Memori Banding yang diajukan Pemohon Kasasi;

20. Dalam Putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT, PTTUN DKI Jakarta hanya menyatakan sebagai berikut:

*“Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Tergugat II Intervensi/Pembanding dan Tergugat/ Pembanding mengajukan Permohonan Banding masing-masing pada tanggal 17 November 2015 dan 20 November 2015, sesuai dengan Akta Permohonan Banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera dan Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta serta Tergugat II Intervensi/Pembanding dan Kuasa hukum Tergugat/ Pembanding, Permohonan Banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 18 November 2015 dan tanggal 23 November 2015;”*

21. Bahwa uraian tentang Kontra Memori Banding (sebagai jawaban atas Memori Banding Pemohon Kasasi) sama sekali tidak diuraikan secara jelas oleh PTTUN DKI Jakarta, melainkan hanya memberikan uraian sangat singkat berupa:

Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan



Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutus perkara *a quo* di Tingkat Banding;

Hal tersebut di atas jelas merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 109 Ayat (1) huruf (c) dan Ayat (2) UUPTUN;

22. Dengan Putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT tidak memberikan uraian yang jelas atau Kontra Memori Banding yang disampaikan oleh Termohon Kasasi jelas menunjukkan bahwa Putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT telah melanggar ketentuan Pasal 54 ayat (1) huruf (c) dan Ayat (2) UUPTUN, dan oleh karenanya jelas bahwa putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT telah cacat hukum dan sudah sewajarnya bagi Mahkamah Agung untuk membatalkan Putusan PTTUN 54/B2016/PT.TUN.JKT tersebut;

**B. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa perkara *quo* dengan tidak Mempertimbangkan Bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;**

23. *Judex Facti* (Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan PTTUN DKI Jakarta) telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa perkara *a quo* karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;

Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi II:

**1. Objek Kasasi:**

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13063/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015 atas nama LIOE PETER, VERONICA, LIOE ROBY, LIOE ROBIN dan RONY;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13064/Sunter Agung tanggal 16 Maret 2015 atas nama LIOE PETER, VERONICA, LIOE ROBY, LIOE ROBIN dan RONY;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 13065/Sunter Agung tanggal 16 Maret Tahun 2015 atas nama LIOE PETER, LIOE ROBY, LIOE ROBIN dan RONY;

**2. Alasan Kasasi;**

Bahwa yang menjadi alasan Kasasi adalah Putusan Banding Nomor 54/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 31-03-2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi/ Pemanding;



- b) Menyatakan permohonan banding dari Tergugat/Pembanding tidak diterima karena lewat waktu pengajuan banding;
- c) Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 116/G/2015/PTUN-JKT, tanggal 04-11-2015 yang dimohonkan banding;
- d) Menghukum Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

**3. Latar Belakang Kasasi;**

- a. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding dahulu Tergugat, sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, Hal 7 dan 8, dimana salah dalam menanggapi batas waktu pengajuan banding, dimana Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding tidak hadir dalam pembacaan putusan pada Tingkat Pertama/Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;
- b. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tidak cermat dalam menanggapi suatu batas waktu Permohonan Banding, dimana Surat Pemberitahuan Putusan Nomor W2.TUN 1/603/HK.06/XI/2015 tanggal 04-11-2015 telah Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding dahulu Tergugat telah diterima tanggal 09-11-2015, dimana Pihak Pemohon Kasasi tidak hadir dalam pembacaan Putusan (Vide Pasal 116 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986);
- c. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam memutus perkara *a quo*, sangatlah tidak teliti dan tidak cermat, terlebih mengenai pertimbangan batas waktu pengajuan Upaya Hukum (Banding), karena sejak Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding menerima Surat Pemberitahuan Putusan yang diterima secara sah pada tanggal 09-11-2015 telah disampaikan Permohonan Banding sesuai Akta Permohonan Banding tanggal 20-11-2015 Nomor 116/G/2015/PTUN-JKT, sehingga mengacu pada ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 upaya hukum yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Tergugat masih dalam batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang, untuk itu maka putusan tersebut dikategorikan putusan yang





tidak cermat dan mengada-ada (Vide Pasal 20 sampai 22 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2004 tentang Komisi Yudisial);

- d. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta maupun Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara sama sekali tidak mempertimbangkan mengenai eksepsi lewat waktu dan eksepsi *nebis in idem* yang Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Tergugat ajukan karena kedua eksepsi tersebut adalah hal yang saling berkaitan satu sama lain dan tidak berdiri sendiri;
- e. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding dahulu Tergugat sangat keberatan terhadap seluruh alasan yang dikemukakan oleh Terbanding dahulu Penggugat, dimana persoalan inti dari objek sengketa tersebut lahir dari suatu perkara yang sudah pernah dimohonkan juga di Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Perkara Nomor 33/G/2013/PTUN-JKT tanggal 02-07-2013, dimana atas putusan perkara *a quo*, Pihak Termohon Kasasi dahulu Termohon Banding dahulu Penggugat tidak pernah melakukan upaya hukum apapun (*Inkracht van gewisjde*);
- f. Gr. van der Brught dan J.D.C. Winkelman menyebutkan tujuh langkah yang harus dilakukan seorang hakim dalam menghadapi suatu kasus antara lain:
  - 1) Meletakkan kasus dalam sebuah peta (memetakan kasus) atau memaparkan kasus dalam sebuah ikhtisar (peta), artinya memaparkan secara singkat duduk perkara dari sebuah kasus (menskematisasi);
  - 2) Menerjemahkan kasus itu kedalam peristilahan yuridis (mengkualifikasi, pengkualifikasian);
  - 3) Menyeleksi aturan-aturan hukum yang relevan;
  - 4) Menganalisis dan menafsirkan (interpretasi) terhadap aturan-aturan hukum itu;
  - 5) Menerapkan aturan-aturan hukum pada kasus;
  - 6) Mengevaluasi dan menimbang (mengkaji) argumen-argumen dan penyelesaian;
  - 7) Merumuskan (formulasi) penyelesaian;
- g. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Banding dahulu Tergugat jelaskan sebagai berikut:
  - 1) Bahwa Hakim Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara dalam pertimbangannya pada halaman 61 tidak cermat dalam



pemahaman Asas *Nebis In Idem* ini, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap;

maka dalam putusan melekat *nebis in idem* demikian juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem* yang mengimbau para ketua pengadilan untuk dapat menerapkan Asas *Nebis In Idem* dengan baik demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang ganda tetapi sejenis dalam satu perbuatan;

2) Bahwa perlu untuk disampaikan bahwa Tergugat/Pembanding menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12931/Sunter Agung pada tanggal 4 Maret 2014 terdaftar atas nama 1. LIOE PETER, 2. VERONICA, 3. LIOE ROBY, 4. LIOE ROBIN, 5. RONY, dan yang selanjutnya pada tanggal 16 Maret 2015 dilakukan pemecahan menjadi:

- a. Hak Guna Bangunan Nomor 13063/Sunter Agung;
- b. Hak Guna Bangunan Nomor 13064/Sunter Agung;
- c. Hak Guna Bangunan Nomor 13065/Sunter Agung;

3) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 12931/Sunter Agung Sdr. LIOE PETER, Cs (Tergugat II Intervensi) didasarkan pada bukti-bukti perolehan sebagai berikut:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 November 1988 di hadapan Moendjiati Soegito, S.H. Notaris di Jakarta antara H. SYAMSI BACHRUM NASUTION selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractor dengan Sdr. JONATHAN WIRYAWAN sekaligus memberikan kuasa kepada JONATHAN WIRYAWAN untuk mendirikan beberapa buah bangunan, menjual dan menyerahkan bangunan atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Sunter Jaya, Kav. Blok P Nomor 1, Kav. Blok P Nomor 31, Kav. Blok L Nomor 11, dan Kav. Blok K Nomor 15 berdasarkan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32 tanggal 17-11-1988 yang dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, S.H., Notaris di Jakarta;



- b. Kemudian sesuai Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 dibuat di hadapan Joenoed Enoeng Maogimon, S.H., Notaris di Jakarta antara JONATHAN WIRYAWAN (Pihak Pertama) dengan SIGIT SISWANTO (Pihak Kedua), diterangkan Para Penghadap memberitahukan bahwa Pihak Pertama telah menjual kepada Pihak Kedua atas objek bidang tanah yang terletak di Komplek Perumahan Taman Nyiur Blok K Nomor 15 RT 007 RW 015, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara berdasarkan Surat Jual Beli Tanah dan Pemindahan Hak tanggal 30-11-1988;
  - c. Selanjutnya pada tanggal 18-05-1995 Sdr. Sigit Siswanto mengalihkan objek bidang tanah tersebut kepada Sdri. Lioe Yenny Wijaya (orang tua Tergugat II Intervensi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103 tanggal 18-05-1995 yang dibuat di hadapan Notaris J. E. Maogimon, S.H.;
  - d. Bahwa kemudian Ny. Lioe Yenny Wijaya meninggal dunia pada tanggal 30-08-1999 sehingga hak kepemilikan tanah tersebut beralih kepada ahliwarisnya yaitu 1. Lioe Peter, 2. Veronica, 3. Lioe Robin, 4. Lioe Roby, 5. Rony, sebagaimana tertuang dalam Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor 04 tanggal 02-06-2000 yang dibuat Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H.;
  - e. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 33/G/2013/PTUN-JKT tanggal 2 Juli 2013 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- 4) Bahwa kepemilikan Penggugat/Terbanding/Sekarang Termohon Kasasi (Sdr. Dharmadi Budiman) yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 132 tanggal 15-02-1995 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 133 tanggal 15-02-1995 yang dibuat oleh Notaris Moendjiati Soegito, S.H. antara H. Syamsi Bachrum Nasution kepada Penggugat/Terbanding/Sekarang Termohon Kasasi adalah perolehan yang tidak dapat dibenarkan karena sebelumnya pada Tahun 1988 H. SYAMSI BACHRUM NASUTION terlebih dahulu telah mengalihkan tanah dimaksud kepada pihak lain ic. JONATHAN



WIRYAWAN berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 17 November 1988 dan Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 32 tanggal 17-11-1988 di hadapan Moendjiati Soegito, S.H. Notaris di Jakarta, kuasa mana selanjutnya dilaksanakan dengan mengalihkannya kepada SIGIT SISWANTO;

Berdasarkan Surat Jual Beli Tanah dan Pemindahan Hak tanggal 30-11-1988 yang dikuatkan dengan Akta Penegasan Adanya Jual Beli Nomor 76 tanggal 15 Juni 1993 dibuat di hadapan Joenoos Enoeng Maogimon, S.H., Notaris di Jakarta dan terakhir kepada Sdri. Lioe Yenny Wijaya (orang tua Tergugat II Intervensi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103 tanggal 18-05-1995 yang dibuat di hadapan Notaris J. E. Maogimon, S.H.; Jadi pengalihan tanah kepada Penggugat/Terbanding dilakukan oleh H. SYAMSI BACHRUM NASUTION selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractor pada saat tanah tersebut telah dijual kepada pihak lain!

- 5) Bahwa itulah sebabnya maka antara H. SYAMSI BACHRUM NASUTION selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractor dengan Penggugat/Terbanding/sekarang Termohon Kasasi mengadakan "PERJANJIAN" yang berisi penyelesaian damai menyangkut kewajiban H. SYAMSI BACHRUM NASUTION selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractor terhadap Penggugat/Terbanding/Sekarang Termohon Kasasi seputar tanah Blok R/15, R/16, K/15 dan Blok T/1, sebagaimana yang turut dibuktikan oleh Penggugat/Terbanding/Sekarang Termohon Kasasi dalam perkara Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 02-07-2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagai berikut:

- a. Surat Perjanjian yang dibuat DHARMADI BUDIMAN (dahulu Penggugat/Terbanding) dengan H. SYAMSI BACHRUM NASUTION selaku Direktur PT. Tiwa Muda Contractor tentang pemberian ganti kerugian tertanggal 2 Oktober 2002. vide bukti P-17 dalam putusan perkara Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 02-07-2013.
- b. Surat dari DHARMADI BUDIMAN (dahulu Penggugat/Terbanding) kepada PT. TIWA MUDA CONTRACTORS, perihal Pertanggungan Jawab atas Kavling Taman Nyiur Sunter. vide bukti P-18 dalam putusan perkara Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 02-07-2013.
- c. Surat dari PT. TIWA MUDA CONTRACTORS No. 003/TMC/JKT/V/2004, tanggal 18 Mei 2004, kepada Bapak DHARMADI BUDIMAN. vide bukti P-19 dalam putusan perkara Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 02-07-2013.



- d. Surat dari DHARMADI BUDIMAN (dahulu vide bukti P-22 dalam Penggugat/Terbanding) kepada PT. TIWA MUDA CONTRACTORS, tanggal 05-05-2004. putusan perkara Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 02-07-2013.

Bahwa dari kesepakatan yang lahir antara Penggugat/Terbanding/ sekarang Termohon Kasasi dengan PT. TIWA MUDA CONTRACTORS Penggugat/Terbanding menyatakan dalam suratnya tanggal 15-07-2003 (vide bukti P-18 dalam putusan perkara Nomor 33/G/2013/PTUN.JKT tanggal 02-07-2013) bahwa dirinya sudah menerima sebagian dari jumlah nominal yang disepakati.

- 6) Bahwa hal tersebut Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Tergugat perlu sampaikan kembali untuk menegaskan bahwa persoalan Penggugat dahulu Terbanding sekarang Termohon Kasasi adalah persoalan hutang piutang dengan PT. TIWA MUDA CONTRACTORS, jadi sudah tidak ada lagi melainkan berubah menjadi "*hubungan keperdataan utang piutang*" antara Penggugat/Terbanding/sekarang Termohon Kasasi dengan PT. TIWA MUDA CONTRACTORS dan bukan lagi persoalan hukum administrasi yang dapat diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara;
- 7) Menurut Yahya Harahap:
- Pertama, disebut *substantierings theorie* bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut;
  - Kedua, teori individualisasi (*individualiseringtheorie*) bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar gugatan untuk menegaskan hukum materilnya;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

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





- Bahwa tidak ada halangan yuridis bagi Tergugat untuk memproses hak atas tanah atas nama Penggugat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa di samping itu alasan-alasan kasasi ini pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi I: LIOE PETER, Pemohon Kasasi II: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi I, II dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

**MENGADILI,**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **LIOE PETER**, Pemohon Kasasi II: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA** tersebut;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2016 oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum, Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

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

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

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

ttd./Agus Budi Susilo, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

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

H. Ashadi, S.H.

NIP. : 19540827 198303 1 002

Halaman 45 dari 45 halaman. Putusan Nomor 382 K/TUN/2016