



PUTUSAN
Nomor 40 PK/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

RIYANTO, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT 04 RW 10, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, pekerjaan Wiraswasta;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. BERTUA HUTAPEA, S.H., M.H.;
2. FERYANCIS SIDAURUK, S.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Firm* "Bertua & Co", beralamat di Ruko Graha Mas Blok AA Nomor 1, Jalan Pemuda, Rawamangun, Jakarta Timur, 13220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2016;

**Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pembanding/
Penggugat;**

melawan:

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA PUSAT**, tempat kedudukan di Jalan Selaparang Blok B – 15, Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat;

II. SITI SULASIAH HOESOETJIPTOJO KARTAWIDIRIA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Aam Malik Kav. 328 (Komplek Deplu) RT 01 RW 01, Kreo, Tangerang, pekerjaan Swasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. AGUS WIDJAJANTO, S.H.;
2. SRI PUJI ASTUTI, S.H.;
3. SUDIRNO, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "Agus Widjajanto & Partners", beralamat di Central Cikini, Gedung Arva Lantai 4, Jalan Cikini Raya Nomor 60, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2016;

Termohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Terbanding/



Tergugat, Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah mengajukan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 324/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 18 Januari 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali I, II dahulu sebagai Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi dengan posita gugatan sebagai berikut:

Tenggang Waktu:

Bahwa objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04 / RW. 10, Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang baru diketahui oleh Riyanto / Penggugat sejak:

- 1) Bahwa Penggugat mengetahui dan melihat adanya fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT 04/RW 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta yang patut diduga sejarah timbulnya penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 174 mengandung cacat hukum, ketika Penggugat mendapat Surat Panggilan dari Polres Metropolitan Jakarta Pusat Nomor S.PGL/1323/S.24/III/2015 Res JP tertanggal 17 Maret 2015, perihal Surat Panggilan untuk didengar keterangannya sebagai saksi pada tanggal 07 April 2015 dari Pelapor yang mengaku-ngaku diberi Surat Kuasa oleh orang yang namanya tertera di Sertifikat Hak Milik Nomor 174, yang tidak dikenal oleh Penggugat dengan dalil Melawan Hak masuk kedalam rumah atau perkarangan orang lain yang mengada-ada;
Karena keluarga Penggugat sudah menempati objek sengketa sejak dari tahun 1944 selama 3 (tiga) generasi yaitu selama 71 tahun, sejak mulai objek sengketa dalam keadaan kosong ditinggalkan oleh Penjajah Belanda dan tidak pernah ada orang lain yang menempati objek sengketa,



sehingga untuk kepastian hukum maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagai pengadilan yang berwenang mengadili Perkara Keputusan Tata Usaha Negara;

- 2) Sehingga gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya, hal mana sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Dasar Alasan - alasan Gugatan:

Adapun alasan Penggugat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa telah terjadi kesalahan administrasi atau ketidakcermatan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjiptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04 / RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta di atas tanah dan bangunan yang telah ditempati oleh keluarga Penggugat secara turun temurun (tiga generasi mulai dari Nenek Saamah/ nenek isteri Penggugat, kemudian ditempati Sutedjo / ayah kandung dari Isteri Penggugat dan yang sampai sekarang ditempati oleh Penggugat dan isterinya) sejak Tahun 1944 sampai saat ini yaitu telah 71 tahun;
2. Bahwa Penggugat dan keluarga isterinya yang bernama Amalia adalah yang telah menempati tanah dan bangunan rumah sejak Tahun 1944 hingga saat ini Tahun 2015 (71 tahun), yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04 / RW. 10, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta;
3. Bahwa dasar Penggugat dalam menguasai / memiliki dan menempati hak atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04 / RW. 10, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Adalah berdasarkan peninggalan Eigendom Verponding Belanda yaitu AFTEKENING VERKLARING VAN EEN STUK GROUND DAT VERKOGHT IS, deze verklaring hed ik op/tertanggal 18 Maret 1940, yang dibuat di hadapan Notaris Nocolas August Mispelblom Altena adalah hak penguasaan tanah dari Barat yaitu peninggalan Belanda Ik als Verkoper: Getekend MACLAINE WATSON, Ik als dekoper: Getekend WL SAMUEL DE MEYER F.



Kemudian:

Pada Tahun 1944 ketika terjadi pergolakan politik dari Penjajah Belanda pulang kenegarannya masa transisi masuknya agresi penjajahan Jepang dan rumah tersebut ditinggalkan dalam keadaan kosong tidak berpenghuni, yang kemudian pada waktu sekitar Tahun 1944, tanah dan rumah kosong tersebut dimasuki oleh neneknya Amalia isteri Penggugat yang bernama Saamah;

Kemudian sesudah Nenek Saamah meninggal, tanah dan bangunan rumah tersebut ditempati oleh anak dari nenek Saamah yang bernama Sutedjo yang merupakan Ayah kandung dari Amalia yaitu isteri Penggugat; Sehingga tanah dan bangunan rumah dimaksud sudah ditempati oleh keluarga dari isteri Penggugat yang bernama Amalia secara turun temurun selama 3 generasi yaitu:

- Generasi Pertama (I) Tahun 1944, tanah dan bangunan rumah ditempati oleh Neneknya Amalia yang bernama Saamah;
 - Generasi Kedua (II) ditempati oleh anak Nenek Saamah yang bernama Sutedjo;
 - Generasi Ketiga (III) kemudian ditempati oleh Keluarga anak Sutedjo yang bernama AMALIA yang menikah dengan Penggugat / Riyanto yang menempati saat ini;
4. Bahwa berdasarkan bagian kedua ketentuan konversi Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa:
- “Hak eigendom atas tanah yang ada saat berlakunya UUPA menjadi hak milik;”*
5. Bahwa berdasarkan Pasal 22 ayat (2) UUPA dapat diketahui bahwa salah satu terjadinya hak milik adalah karena undang-undang, sehingga ketentuan konversi dalam UUPA yang menentukan bahwa hak *Eigendom Verponding* atas tanah sejak berlakunya UUPA menjadi hak milik merupakan salah satu dasar terjadinya hak milik;
6. Bahwa Tergugat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu:
- “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku;”*



7. Bahwa objek sengketa adalah merupakan *beschikking* (ketetapan) yang memenuhi unsur - unsur keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;"

8. Bahwa berdasarkan bukti pembayaran pajak Surat Ketetapan IPEDA Tahun 1985 seri C 024517 Nomor Kohir N-1-03-02-10-04-047 yang dibayarkan oleh atas nama Sutedjo / Mertua Penggugat yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Jakarta Pusat, hingga Pembayaran Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2015, NOP. 31.73.020.005.011-0029.0 tertanggal 02 Januari 2015 dilakukan dan dibayarkan oleh dan atas nama Sutedjo / Mertua Penggugat. yang ditandatangani oleh Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Menteng;

Bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan / PBB Tanah dan bangunan rumah tersebut, membuktikan bahwa Sutedjo dan keluarganya *lah/ in casu: Penggugat* yang menguasai tanah dan bangunan rumah dimaksud terhitung dari Tahun 1944 dan bukti pembayaran ketetapan IPEDA Tahun 1985 sampai dengan Januari 2015, tertera atas nama pembayaran Sutedjo, dan juga sampai pada saat ini belum pernah didaftarkan / dimohonkan Sertifikatnya oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Dalil yang tidak terbantahkan kebenarannya bahwa nama yang tertulis sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 174 tersebut yaitu Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiria tidak pernah membayar PBB / STTS, membuktikan bahwa patut diduga penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 174 mengandung cacat formil, dimana latar belakang peralihan hak dan penguasaan secara fisik atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04 / RW. 10, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dan selama keluarga Penggugat menempati tanah dan bangunan rumah dimaksud selama ini belum pernah



didatangi oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi
Jakarta Pusat :

Pertanyaan??:

Bagaimana bisa timbul sebuah surat ukur yang tertulis di Sertifikat Hak Milik Nomor 174 sedangkan tanah dan bangunan rumah yang dimaksud secara fisik ditempati dan dikuasai oleh keluarga Penggugat, fakta surat ukur ini Sebagai petunjuk yang membuktikan bahwa SHM Nomor 174 tersebut mengandung cacat formil yang mohon dengan hormat kepada Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk cermat meneliti serta memeriksa keabsahan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 174 tersebut, karena didaftarkan dan dimohonkan secara Yuris/sepihak oleh pemegang SHM Nomor 174 yang bernama Siti Sulasiah Hoesoetjiptojo Kartawidiriayang saat ini beralamat dan bertempat tinggal di Jl. Adam Malik Kav. 328, Kreo, RT. 01 / RW. 01, Ciledug, Tangerang, dimana nama pemegang SHM Nomor 174 tersebut sama sekali tidak pernah menguasai fisik tanah dan bangunan dimaksud sejak ditinggalkan oleh Belanda sampai dengan Gugatan ini didaftarkan;

Bahwa Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas mengakatan bahwa:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;”

9. Bahwa didalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Maret 2015 dan kesaksian dari:

- **Ibu SUWARSIH**, Warga Negara Indonesia umur (55 tahun) Nomor KTP : 3171064811600004 yang beralamat di Jl. Kalipasir Gg. Tembok Nomor 13 yang merupakan Ketua RT. 04 / RW. 10, Jalan Kalipasir Gang Tembok, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- **Bp. S SUWARNO** Warga Negara Indonesia umur (82 tahun) Nomor KTP : 3171061806330001 yang beralamat Jl. Kalipasir Gg. Tembok RT. 04 / RW. 10, Jalan Kalipasir Gang Tembok, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;



- **Ibu HINDUN TARWIYAH**, Warga Negara Indonesia umur (72 tahun) Nomor KTP : 3171066606430001 yang beralamat Jalan Kalipasir Gg. Tembok Nomor 21 RT. 04 / RW. 10, Jalan Kalipasir Gang Tembok, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

Bahwa ketiga orang tersebut di atas adalah saksi-saksi masyarakat asli penduduk setempat yang sudah lanjut usia, yang melihat dan menyaksikan secara langsung penguasaan tanah dan bangunan rumah dimaksud yang berada di Jl. Kali Pasir Gang Tembok Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sejak pertama rumah kosong ditinggalkan oleh Belanda dimasuki dan ditempati oleh keluarga nenek Saamah Penggugat hingga saat ini, dan para saksi - saksi masyarakat penduduk asli yang sudah lanjut usia tersebut sama sekali tidak pernah melihat dan menyaksikan tanah dan bangunan rumah tersebut yang terletak di Jl. Kali Pasir Gang Tembok Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ditempati oleh orang lain selain keluarga Penggugat turun temurun tiga generasi sejak rumah kosong peninggalan Belanda dimasuki oleh Nenek Penggugat hingga saat ini, dan para saksi tersebut di atas tidak pernah melihat dan menyaksikan bahwa orang yang namanya tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 174 menguasai fisik rumah dan bangunan (objek sengketa) dimaksud;

Surat Pernyataan Ketua RT. 04/RW. 10, Jalan Kalipasir Gang Tembok, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat:

- 1) Bahwa Alm. Ibu Saamah menghuni / menempati rumah yang beralamat di Jalan Kali Pasir Gang Tembok Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dari Tahun 1944 sejak ditinggalkan kosong oleh Belanda, setelah Ibu Saamah meninggal rumah tersebut dihuni oleh Bapak Sutedjo / Mertua Riyanto;
- 2) Bahwa Tahun 1991, Riyanto tinggal dirumah tersebut sampai mertua Riyanto yaitu Bapak Sutedjo meninggal;
- 3) Bahwa sampai saat ini yang menghuni rumah tersebut adalah Bapak Riyanto yaitu suami dari Ibu Amalia yang merupakan anak kandung dari Bp. sutedjo yang merupakan cucu dari Ibu Saamah;

Bahwa berdasarkan keterangan Ketua RT dan saksi yang merupakan penduduk lama yang tinggal di daerah sekitar objek sengketa dan berdasarkan uraian penempatan rumah sejak awal yaitu Tahun 1944



sampai sekarang, membuktikan jelas bahwa Penggugatlah yang berhak atas tanah dan bangunan (objek sengketa) yang telah didaftarkan secara sepihak dan melawan hukum oleh pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 174 yang bernama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiria;

10. Bahwa Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah secara jelas mengakatan bahwa:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;”

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 174 atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiri telah tidak sesuai dengan ketentuan - ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut, dimana mengenai data fisik dan yuridis yang tertera didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 174 tersebut telah tidak sesuai dengan data sebenarnya, dimana bahwa fisik daripada tanah dan bangunan rumah tersebut adalah dalam penguasaan keluarga Penggugat sejak Tahun 1944 yang diperoleh dari hak *Eigendom Verponding* dari Belanda dan sampai sekarang masih dalam penguasaan Keluarga Penggugat yaitu sudah 71 (tujuh puluh satu) tahun, dan selama 71 (tujuh puluh satu) tahun keluarga Penggugat menguasai / menempati objek sengketa tersebut tidak pernah Keluarga Penggugat mengetahui adanya Pengukuran yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut terbukti bahwa penerbitan sertifikat Nomor 174 atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiria adalah telah tidak memenuhi syarat-syarat formil dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah dimana tidak memenuhi ketentuan *data fisik dan data yuridis* sebagaimana sesuai dengan sebenarnya, karena telah terbukti bahwa fisik dari tanah dan bangunan rumah tersebut telah 71 (tujuh puluh satu) tahun dikuasai secara sah oleh keluarga Penggugat, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 174 adalah patut diduga mengandung cacat formil;

11. Bahwa meskipun sertipikat Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat, akta tersebut tidak bernilai sebagai alat bukti sempurna, mengikat dan memaksa, sehingga kekuatan pembuktian yang melekat pada sertipikat sebagai akta, dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain, seperti



keterangan saksi sesuai dengan sifat deklaratif yang melekat padanya
(Putusan MA Nomor 584/Pdt/1983);

Oleh karena itu Penggugat dapat membuktikan dari keterangan saksi-saksi yang mana Generasi Pertama (I) yakni Nenek dari Isteri Terlapor sampai dengan Generasi Ketiga (III), yaitu anak kandung dari bapak Sutedjo yakni Amalia / Isteri Penggugat, dan di jelaskan lagi oleh Surat Keterangan Ketua RT. 04 / RW. 10, Jalan Kalipasir Gang Tembok, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tertanggal 30 Maret 2015 dan saksi - saksi sehingga Penggugatlah yang berhak atas objek sengketa (tanah dan bangunan rumah) tersebut;

12. Bahwa dari surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Ketua RT, pada RT. 04 / RW. 10, Jalan Kalipasir Gang Tembok, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan saksi-saksi tersebut membuktikan bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut telah ditempati oleh keluarga Penggugat sejak Tahun 1944 sampai saat ini yaitu selama tiga generasi mulai dari nenek Saamah kemudian berlanjut kepada Bp. Sutedjo/mertua Penggugat, dan sekarang ditempati oleh Penggugat;

Kerugian Penggugat Atas Perbuatan Tergugat;

13. Bahwa secara terperinci telah Penggugat uraikan dalam poin - poin dalil gugatan Penggugat bahwa Penggugat adalah pihak yang secara nyata - nyata telah menempati objek sengketa secara turun temurun sejak Tahun 1944 sampai dengan gugatan ini didaftarkan yaitu telah 71 tahun lamanya menempati objek sengketa, dan sebagai warga Negara yang baik Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dalam tertib administrasi yaitu dengan membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Sutedjo/mertua Penggugat;
14. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04 / RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta oleh Tergugat maka secara nyata telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan dan berhak atas objek sengketa yang telah ditempati dan dikuasai selama 71 tahun lamanya;



Sehingga:

Atas penerbitan objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat maka, demi kepastian hukum bagi Penggugat sebagai pihak yang telah menempati objek sengketa selama 71 tahun, maka Penggugat berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana di ataur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;”

Secara hukum berhak mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atas Sertipikat Hak Milik Nomor 174 yang diterbitkan oleh Tergugat yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Perbuatan Tergugat dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 174 bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas - Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

15. Perbuatan Tergugat dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjiptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04 / RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas - Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

Ayat (2):

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

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



Bahwa telah terjadi kesalahan administrasi atau ketidakcermatan Tergugat dalam Menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjiptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT.04/RW.10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta di atas tanah dan bangunan rumah yang telah ditempati oleh keluarga Penggugat secara turun temurun (tiga generasi mulai dari Nenek Saamah / nenek isteri Penggugat, kemudian ditempati Sutedjo/ayah kandung isteri Penggugat, kemudian ditempati oleh isteri Penggugat dan Penggugat sampai sekarang) sejak Tahun 1944 sampai saat ini yaitu 71 tahun, dimana Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 174 atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjiptojo Kartawidiria telah tidak cermat memperhatikan bagaimana peralihan kepemilikan tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok - Pokok Agraria dan selama 71 tahun menempati objek sengketa Penggugat dan keluarganya tidak pernah didatangi oleh Petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 174 mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, menyebutkan bahwa cacat hukum administrasi sebagaimana disebut dalam Pasal 106 ayat 1:

- *Kesalahan Prosedur;*
 - *Kesalahan penerapan Peraturan perundang-undangan;*
 - *Kesalahan subjek Hak;*
 - *Kesalahan Objek Hak;*
 - *Kesalahan Jenis Hak;*
 - *Kesalahan Perhitungan Luas;*
 - *Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;*
 - *Data yuridis atau data - data fisik tidak benar;*
 - *Kesalahan lainnya yang bersifat administratif;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas - Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Dalam hal ini bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum. Dimana Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 174 atas nama Siti Sulasiah*



Hoesoetjptojo Kartawidiri*tidak cermat memperhatikan bagaimana peralihan kepemilikan tanah didalam Undang-Undang 5 Tahun 1960, tentang Pokok - pokok Agraria;*

Bahwa atas perbuatan Tergugat yang dengan tidak cermat dalam membuat suatu keputusan yang telah merugikan kepentingan serta hak Penggugat sebagai pihak yang secara nyata-nyata telah menempati objek sengketa selama 71 tahun dan merawat secara fisik objek sengketa dan membayarkan kewajiban-kewajibannya sebagai warga Negara yang baik dengan membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek sengketa telah tidak sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yang antara lain meliputi asas *Kepastian Hukum, Tertib penyelenggaraan Negara, Proporsionalitas, Profesionalitas, Akuntabilitas, Hal mana Tergugat telah melanggar Asas-Asas:*

❖ ***Kepastian Hukum:***

Bahwa atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 174 atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiri tersebut kepastian penguasaan dan atau kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04 / RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, bagi Penggugat yang mana adalah merupakan tanah dan bangunan rumah yang diperoleh dari *Eigendom Verponding Belanda* yang telah ditempati oleh keluarga Penggugat (tiga generasi) sejak Tahun 1944 sampai dengan sekarang yaitu telah 71 tahun;

❖ ***Tertib Penyelenggaraan Negara:***

Bahwa atas diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 174 atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiri oleh Tergugat maka dapat dikatakan tergugat tidak tertib sebagai penyelenggara negara yang baik;

❖ ***Proporsionalitas:***

Bahwa Tergugat tidak mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara Negara yang telah merugikan Penggugat;

❖ ***Profesionalitas:***

Bahwa Tergugat sebagai penyelenggara Negara tidak menerapkan asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang merugikan Penggugat;



❖ **Akuntabilitas:**

Bahwa Tergugat sebagai penyelenggara Negara tidak menerapkan asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat, dimana Tergugat tidak jujur dan tidak objektif dan tidak transparan yang merugikan Penggugat;

16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas terbukti Tergugat tidak menerapkan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, serta penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 174 yang berada di atas objek sengketa (tanah dan bangunan yang ditempati/dikuasai keluarga Penggugat) secara nyata mengandung cacat formil/cacat hukum dimana Penggugat adalah merupakan pihak yang telah menempati tanah dan bangunan Rumah (objek sengketa) secara fisik selama tiga generasi sejak Tahun 1944 sepeninggalan Belanda sampai dengan sekarang yaitu telah 71 (tujuh puluh satu) tahun dan perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya beralasan hukum apabila Sertifikat Hak Milik Nomor 174 atas objek sengketa harus dibatalkan, dimana pemegang nama didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 174 tersebut tidak pernah sama sekali menguasai fisik objek sengketa;
17. Bahwa pihak yang tertera didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 174 tersebut (Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiria) sama sekali tidak pernah menguasai objek sengketa tersebut, yang secara sepihak dan diam-diam telah mendaftarkan tanah dan bangunan rumah tersebut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 174 yang senyatanya telah tidak memenuhi syarat-syarat formil pendaftaran hak atas tanah dimana data Fisik dan Yuridis yang tertera didalam SHM Nomor 174 tidak sesuai dengan sebenarnya, karena faktanya data fisik dan yuridis objek sengketa (tanah dan bangunan rumah) dikuasai oleh Penggugat sejak Tahun 1944 sampai dengan sekarang yaitu telah 71 (tujuh puluh satu) tahun lamanya;
18. Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 174 atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiria adalah perbuatan melawan hukum yang telah bertentangan dengan undang-undang dan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah karena secara jelas bahwa data fisik dan yuridis sebagaimana yang tertera dalam sertifikat tersebut tidak sesuai sebagaimana mestinya dengan data yang sebenarnya, dimana atas Sertifikat Hak Milik tersebut, Penggugat lah yang memiliki hak atas tanah tersebut karena Keluarga Penggugat telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai objek sengketa tersebut sejak Tahun 1944 sampai dengan sekarang yaitu selama 71 (tujuh puluh satu) tahun, oleh karenanya telah beralasan hukum gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjiptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04 / RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjiptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04 / RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjiptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04/RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa Tata Usaha Negara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Eksepsi dari Tergugat:

A. Penggugat Tidak Berkualitas;

1. Bahwa bidang tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah sertipikat Hak Milik Nomor 174 / Kebon Sirih yang



berasal dari bekas sertifikat Hak Pakai Nomor 65 / Kebon sirih yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 9-7-1985;

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) dinyatakan sebagai berikut:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;"

B. Gugatan Penggugat Kabur;

Bahwa sebagaimana didalilkan dalam gugatannya bahwa objek gugatan adalah peninggalan *Eigendom Verponding* Belanda namun Penggugat tanpa dapat menyebutkan nomor *eigendom verpondingnya* dengan demikian gugatan tersebut kabur;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Eksepsi dari Tergugat II Intervensi:

Eksepsi *Premtoir*;

Bahwa gugatan telah daluarsa, melebihi batas waktu untuk mengajukan gugatan, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya somasi dari Tergugat II Intervensi kepada Penggugat antara lain:

1. Somasi I:
Tertanggal 19 Agustus 2013, dengan Surat Nomor 01/EP.SK/VIII/2013;
2. Somasi II:
Tertanggal 18 September 2013, dengan Surat Nomor 02.18/EP.SK/IX/2013;
3. Somasi III:
Tertanggal 27 Setember 2013 dengan Surat Nomor 03.27/EP.SK/IX/2013;

Bahwa dengan diterimanya Somasi dari Tergugat II Intervensi, maka Penggugat telah mengetahui bahwa tanah dan bangunan yang dijadikan tempat tinggal oleh Penggugat telah disertifikatkan oleh Tergugat II Intervensi;



Sebagaimana disebutkan dalam SHM Nomor 174/Kebon Sirih, gambar situasi Nomor 1241/1997 luas 240 M² atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiria (Tergugat II INTERVENSI);

Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;

Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyatakan:

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

Bahwa pada angka Romawi V Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

1. *Perhitungan tentang tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 terhenti/ditunda (geschorst) pada waktu gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang;*
2. *Sehubungan dengan Pasal 62 ayat (6) dan Pasal 63 ayat (4) maka gugatan baru hanya dapat diajukan dalam sisa tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada butir 1;*
3. *Bagi mereka yang tidak setuju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya putusan tersebut;*

Bahwa gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 24 April 2015, bahwa dengan demikian telah melewati waktu untuk mengajukan gugatan. Demikian juga kalau dihitung sejak diterbitkannya SHM Nomor 174 Kebon Sirih, maka gugatan telah daluarsa;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 94/G/2015/PTUN-JKT. tanggal 5 Oktober 2015 adalah sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi:
 - Menerima eksepsi Tergugat;
- II. Dalam Pokok Sengketa:
 1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 369.000,00 (tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);



Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 324/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 18 Januari 2016 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 94/G/2015/PTUN.JKT tanggal 05 Oktober 2015 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 324/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 18 Januari 2016 diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 10 Februari 2016, terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 8 Maret 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 Maret 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 94/G/2015/PTUN-JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut disertai dengan alasan-alasannya diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 21 Maret 2016;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama masing-masing pada tanggal 23 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Termohon Peninjauan Kembali II diajukan jawaban memori Peninjauan Kembali pada tanggal 5 April 2016, sedangkan oleh Termohon Peninjauan Kembali I tidak diajukan jawaban memori Peninjauan Kembali sebagaimana Surat Keterangan Tidak/Belum Mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali Nomor 94/G/2015/PTUN-JKT tanggal 3 November 2016;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya 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 PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dasar Hukum Peninjauan Kembali;

Bahwa Permohonan Peninjauan Kembali ini diajukan berdasarkan pada Pasal 24 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung *juncto* Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, yang menyatakan sebagai berikut:

"Permohonan Peninjauan Kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. *Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh Hakim Pidana dinyatakan palsu;*
- b. *Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;*
- c. *Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut;*
- d. *Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;*
- e. *Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;*
- f. *Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata."*

Alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung di atas tidak bersifat kumulatif. Hal tersebut berarti, satu atau dua alasan pun terpenuhi telah memenuhi syarat untuk mengajukan Peninjauan Kembali.

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 324/B/2015/PT.TUN.JKT tertanggal 18 Januari 2016:



M e n g a d i l i

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 94/G/2015/PTUN-JKT, tanggal 05 Oktober 2015 yang dimohonkan Banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 94/G/2015/PTUN/JKT tertanggal 05 Oktober 2015:

M e n g a d i l i

I. Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat Untuk membayar biaya Perkara sebesar Rp 369.000,00 (tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

II. Alasan-Alasan Permohonan Peninjauan Kembali;

Bahwa alasan alasan Pemohon Peninjauan Kembali untuk mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali adalah sebagai berikut:

Adanya Kekhilafan/Kekeliruan Hakim Yang Nyata Sebagaimana Pasal 67 Huruf F Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *Juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

A. Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *jo.* Judex Facti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Telah Keliru Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Dalam Putusannya Dengan Menyatakan Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat Tidak Berkompeten Atau Tidak Mempunyai Kualitas Serta Kepentingan Hukum (*Legal Standing*).

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Tingkat Banding yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, oleh karena *Judex Facti* pada Tingkat Banding dalam memberikan pertimbangan hukum telah terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;



2. Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat Banding pada halaman 7 alinea 2 *jo.* Pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama pada halaman 58 alinea 2 (*dua*) yang menyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat tidak berkompeten atau tidak mempunyai kualitas serta kepentingan hukum (*legal Standing*) adalah pertimbangan hukum yang keliru dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku sebab dasar Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat dalam menguasai/memiliki objek sengketa adalah berdasarkan peninggalan *Eigendom Verponding* Belanda yaitu "AFTEKENING VERKLARING HED IK OP/Tertanggal 18 Maret 1940", yang dibuat di hadapan Notaris Nocolas August Mispelborn Altena adalah Hak Penguasaan Tanah dari Barat yaitu Peninggalan Belanda Ik Als Verkoper : Getekend Maclaime Watson Ik Als Dekoper : Getekend WL SAMUEL De Meyer F;
3. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat adalah merupakan suami dari Amelia yang merupakan anak perempuan dari Alm. Bp. Sutedjo dan cucu dari Nenek Saamah, dimana Nenek Saamah telah menempati Objek Sengketa sejak Tahun 1944 dimana pada saat itu posisi Objek Sengketa dalam keadaan kosong tak berpenghuni setelah ditinggalkan penjajah Belanda kemudian keluarga Nenek Saamah menempati Objek Sengketa tersebut;
4. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat dan keluarga isterinya yang bernama Amalia adalah yang telah menempati tanah dan bangunan rumah sejak Tahun 1944 hingga saat ini Tahun 2015 (71 tahun) yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok Nomor 18 RT.04/RW.10, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta/Objek Sengketa;
5. Pada Tahun 1944 ketika terjadi pergolakan politik dari Penjajah Belanda pulang ke negaranya masa transisi masuknya agresi penjajahan Jepang dan rumah tersebut ditinggalkan dalam keadaan kosong tidak berpenghuni, yang kemudian pada waktu sekitar Tahun 1944, tanah dan rumah kosong tersebut dimasuki oleh neneknya Amalia isteri Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat yang bernama Saamah.



6. Kemudian sesudah Nenek Saamah meninggal, tanah dan bangunan rumah tersebut ditempati oleh anak dari nenek Saamah yang bernama Sutedjo yang merupakan Ayah kandung dari Amalia yaitu Baba mertua Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat;

Sehingga tanah dan bangunan rumah dimaksud sudah ditempati oleh keluarga dari isteri Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat yang bernama Amalia secara turun temurun selama 3 generasi yaitu:

- Generasi Pertama (I) Tahun 1944, tanah dan bangunan rumah ditempati oleh Neneknya Amalia yang bernama Saamah;
- Generasi Kedua (II) ditempati oleh anak Nenek Saamah yang bernama Sutedjo;
- Generasi Ketiga (III) kemudian ditempati oleh Keluarga anak Sutedjo yang bernama Amalia yang menikah dengan Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat/Riyanto yang menempati saat ini.

7. Bahwa penguasaan Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat terhadap objek Perkara telah dilakukan secara turun temurun selama 3 (tiga) generasi terhitung selama 71 tahun dari Tahun 1994 hingga sekarang, dalil dimaksud juga telah dibuktikan Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat dengan bukti surat mengenai Pembayaran Pajak PBB yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat atas nama Mertua Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat dan bukan atas nama Termohon Peninjauan Kembali II/Terbanding/Tergugat II Intervensi, dan Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat telah menghadirkan dua (2) orang saksi dalam Persidangan *in casu* dimana saksi-saksi tersebut adalah masyarakat penduduk asli setempat yang sudah lanjut usia di bawah sumpah menerangkan bahwa terhadap Objek Sengketa yang menempatinya adalah Pemohon Peninjauan Kembali / Pembanding/Penggugat dan keluarga isteri Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat secara turun temurun dan menerangkan bahwa Termohon Peninjauan Kembali II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi sama sekali tidak pernah menempati objek sengketa.



8. Bahwa berdasarkan bagian kedua ketentuan konversi Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa:

“Hak Eigendom atas tanah yang ada saat berlakunya UUPA menjadi Hak milik”.

9. Bahwa berdasarkan Pasal 22 Ayat (2) UUPA dapat diketahui bahwa salah satu terjadinya hak milik adalah karena undang-undang, sehingga ketentuan Konversi dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menentukan bahwa Hak *Eigendom Verponding* atas tanah sejak berlakunya UUPA menjadi hak milik merupakan salah satu dasar terjadinya hak milik.

10. Bahwa Penguasaan Tanah dan bangunan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat selama 71 tahun (*tujuh puluh satu tahun*) justru membuktikan alas hak Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat sah secara hukum dengan berdasarkan ketentuan Pasal 835 KUH Perdata yang menyatakan:

“Tiap tuntutan gugur karena kadaluarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun”.

Bahwa kemudian secara tegas dalam ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata disebutkan bahwa:

“Menyatakan segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang mengajukan akan adanya daluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk;”

Putusan MARI Nomor 695 K/Sip/1969, tanggal 12 Agustus 1970, Menyatakan:

“Bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat dianggap sebagai pemilik tanah itu”.

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti secara nyata-nyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat/Riyanto dan keluarga dari Istri Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat adalah pihak yang telah menempati “Objek Sengketa” sejak Tahun 1944 sampai dengan



saat ini yaitu telah 71 (tujuh puluh satu tahun) lamanya dengan itikad baik dan tanpa ada gangguan dari pihak manapun, oleh karena itu Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat adalah merupakan pihak yang memiliki hak dan kepentingan/kerugian atas diterbitkannya "Objek Sengketa" oleh Termohon Peninjauan Kembali I/Terbanding I/Tergugat I, maka Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana di ataur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

"Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi"

Sehingga:

Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat adalah pihak yang berkualitas secara hukum dan secara fakta yang menempati Objek Sengketa selama 71 (tujuh puluh satu) tahun secara turun temurun dengan itikad baik.

Maka:

Secara hukum berhak mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjiptojo Kartadiwiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT.04/RW.10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta yang diterbitkan oleh Termohon Peninjauan Kembali I/Terbanding I/Tergugat I yang telah menimbulkan kerugian kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat.

B. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *jo. Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Telah Keliru Dalam Memberikan Pertimbangan Hukumnya Dengan Tidak



Mempertimbangkan Bukti Surat Dan Saksi Yang Diajukan Oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat.

I. Bukti Surat;

1. Bahwa didalam persidangan pada tingkat pertama Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat telah mengajukan bukti surat yang ditandai dengan Bukti P-1 s/d Bukti P-11;
2. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan Bukti P-2 (*Vide: akta bukti Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat*) tentang surat pernyataan tertanggal 30 Maret 2015 yang ditandatangani oleh Ibu Hindun Tarwiyah, Bapak S. Suwarno, Ibu Suwarsih yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penguasaan tanah dan bangunan rumah yang berada di Jl. Kali Pasir Gang Tembok Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sejak pertama rumah kosong ditinggalkan oleh Belanda dimasuki dan ditempati oleh Keluarga Nenek Saamaah Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat hingga saat ini, selama 3 (*tiga*) generasi, dan tidak ada orang yang lainnya yang pernah menempati rumah tersebut selain dari pada keluarga Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat;

Surat Pernyataan Ketua RT. 04/RW. 10, Jalan Kalipasir Gang Tembok, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat:

- 1) Bahwa Alm. Ibu Saamah menghuni/menempati rumah yang beralamat di Jalan Kali Pasir Gang Tembok Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dari Tahun 1944 sejak ditinggalkan kosong oleh Belanda, setelah Ibu Saamah meninggal rumah tersebut dihuni oleh Bapak Sutedjo/Mertua Riyanto;
- 2) Bahwa Tahun 1991, Riyanto tinggal dirumah tersebut sampai mertua Riyanto yaitu Bapak Sutedjo meninggal;
- 3) Bahwa sampai saat ini yang menghuni rumah tersebut adalah Bapak Riyanto yaitu suami dari Ibu Amalia yang merupakan anak kandung dari Bp. sutedjo yang merupakan cucu dari Ibu Saamah;
3. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti P-3 dan P-4 (*Vide: akta bukti Pemohon Peninjauan Kembali/*



Pembanding/Penggugat) Bahwa terbukti di hadapan persidangan dan dapat disimpulkan sesuai dengan Bukti P-3 dan P-4 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dan bukti pembayarannya terhitung dari Tahun 1944 sampai Tahun 2015 yang tercatat atas nama Sutedjo dan Surat Tagihan Pemakaian Air bulan Mei 2015 membuktikan bahwa Sutedjo dan keluarganya adalah *in casu*: Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat yang menguasai tanah dan bangunan rumah dimaksud sejak Tahun 1944 sampai Tahun 2015 dan Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat telah melakukan pembayaran secara tertib seluruh kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan pemakaian air bersih. Membuktikan dengan jelas bahwa Termohon Peninjauan Kembali II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi tidak pernah melakukan kewajiban sebagai pihak yang memiliki hak atas objek tanah dan bangunan dimaksud;

4. Bahwa terbukti di hadapan persidangan dan dapat disimpulkan sesuai dengan Bukti P-5 s/d P-11 menunjukkan bahwa tanah dan bangunan yang telah ditempati oleh keluarga Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat secara turun temurun (tiga generasi mulai dari Nenek Saamah/nenek isteri Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat, kemudian ditempati Sutedjo/ayah kandung dari Isteri Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat dan yang sampai sekarang ditempati oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat dan isterinya) sejak Tahun 1944 sampai saat ini yaitu telah 71 tahun;
5. Bahwa bukti tertulis yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I/Terbanding I/Tergugat I dihadapan persidangan adalah bukti T-1 s/d T-3 dan Bahwa bukti tertulis yang diajukan oleh Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi di hadapan persidangan adalah bukti T II Intervensi-1 s/d T II Intervensi;
6. Bahwa terbukti di persidangan dan dapat disimpulkan bahwa bukti tertulis yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Peninjauan Kembali II/Terbanding II /Tergugat II Intervensi di hadapan persidangan



tidak ada relevansinya, sehingga tidak dapat mendukung dalil-dalil Jawaban Termohon Peninjauan Kembali I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Peninjauan Kembali II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi;

7. Bahwa tidak satupun bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Peninjauan Kembali II/Terbanding II/ Tergugat II Intervensi menunjukkan bahwa benar telah dilakukan pengukuran oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Sehingga tidak mungkin bisa timbul sebuah surat ukur yang tertulis di SHM Nomor 174 tanpa dilakukan pengukuran terlebih dahulu, lagipula tanah dan bangunan rumah yang dimaksud secara fisik ditempati dan dikuasai oleh keluarga Pemohon Peninjauan Kembali/Pembanding/Penggugat, fakta ini sebagai petunjuk yang membuktikan bahwa SHM Nomor 174 tersebut mengandung cacat formil;
8. Bahwa oleh karena itu, tindakan Termohon Peninjauan Kembali I/Terbanding I/Tergugat I sewaktu menerbitkan: Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesetjptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04/RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, ternyata tidak teliti, sehingga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yang antara lain meliputi Asas *Kepastian Hukum, Tertib penyelenggaraan negara, Keterbukaan, Proporsionalitas, Profesionalitas, Akuntabilitas, Hal mana Tergugat telah melanggar Asas-Asas:*

❖ ***Kepastian Hukum:***

Bahwa atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 174 Atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiriatersebut kepastian penguasaan dan atau kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT.04/ RW.10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, bagi Pemohon PK/ Pembanding/ Penggugat yang mana adalah merupakan tanah dan



bangunan rumah yang diperoleh dari Eigendom Verponding Belanda yang telah ditempati oleh keluarga Pemohon PK/Pembanding/Penggugat (tiga generasi) sejak Tahun 1944 sampai dengan sekarang yaitu telah 71 tahun.

❖ **Tertib Penyelenggaraan Negara:**

Bahwa atas diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 174 atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiriaoleh Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I maka dapat dikatakan Termohon PK I/Terbanding I/ Tergugat I Tidak Tertib Sebagai Penyelenggara Negara yang baik;

❖ **Proporsionalitas:**

Bahwa Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I tidak mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara Negara yang telah merugikan Pemohon PK/Pembanding/Penggugat;

❖ **Profesionalitas:**

Bahwa Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I sebagai penyelenggara Negara tidak menerapkan asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang merugikan Pemohon PK/Pembanding/Penggugat;

❖ **Akuntabilitas:**

Bahwa Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I sebagai penyelenggara Negara tidak menerapkan asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat, dimana Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I tidak jujur dan tidak objektif dan tidak transparan yang merugikan Pemohon PK/Pembanding/Penggugat;

9. Bahwa dapat disimpulkan jelas dan nyata tindakan Pejabat TUN sewaktu menerbitkan SHM tersebut di atas bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan antara lain Pasal 3 jo. Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 3:

Pendaftaran tanah bertujuan:



- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4:

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
 - (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
 - (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana di-maksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.
10. Bahwa sesuai dengan Pasal 120 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:
- (1) Pembebanan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat oleh pemegang Hak Milik atau penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan melampirkan:
 - a) Surat permohonan pendaftaran Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik;



- b) Sertipikat Hak Milik yang dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
 - c) Akta PPAT yang bersangkutan;
 - d) Identitas penerima Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
 - e) Surat kuasa tertulis dari pemohon, apabila permohonan tersebut diajukan oleh orang lain;
 - f) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - g) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
11. Bahwa selain itu Pemohon PK/Pembanding/Penggugat keberatan dengan Putusan *Judex Facti* yang tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat lainnya dari Pemohon PK/Pembanding/Penggugat, hal mana justru membuktikan Sertifikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi) atas nama Siti Sulasiah Hoesetjiptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04/RW. 10 Nomor 18, Kel. Kebon Sirih, kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta yang diterbitkan oleh Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
12. Bahwa oleh karena itu, Pemohon PK/Pembanding/Penggugat memohon agar Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk dapat menerima dan mengabulkan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Pemohon PK/Pembanding/



Penggugat serta menyatakan bahwa Pemohon PK/ Pembanding/Penggugat adalah pihak yang berkompeten dan memiliki hak atas Objek Sengketa dan memerintahkan Termohon PK I/ Terbanding I/ Tergugat I membatalkan Sertipikat Hak Milik tersebut di atas dengan alasan objek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu:

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 53 ayat (2a) adalah:

Bahwa sesuai dengan Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dikatakan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan, sedangkan dalam Pasal 107 disebutkan bahwa cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

Kesalahan prosedur:

- Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- Kesalahan subjek hak;
- Kesalahan objek hak;
- Kesalahan jenis hak;
- Kesalahan perhitungan luas;
- Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- Data yuridis atau data-data fisik tidak benar;
- Kesalahan lainnya yang bersifat administratif;

II. Keterangan Saksi-Saksi Pemohon Peninjauan Kembali/ Pembanding/Penggugat;

I. Saksi Ibu Suwarsih;

Memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi lahir pada Tahun 1960 di RT 004/007 Jalan Kali Pasir, Gg. Tembok;
- Saksi kenal dengan nenek Saamah, Bapak R. Soetedjo, dan Riyanto/Suami Nyonya Amelia yang menempati objek sengketa secara turun temurun;



- Saksi tidak mengenal orang yang bernama Sucipto dan Siti Sulasiah Hoesoetjipto Kartawidi;
- Saksi adalah Ketua RT sejak Tahun 2005 sampai dengan sekarang, sudah 4 Periode;
- Saksi menerangkan, bahwa selama tinggal di Kali Pasir tidak pernah melihat atau mengetahui orang yang bernama Sucipto dan Siti Sulasiah Hoesoetjipto Kartawidi menempati Rumah atau Tanah dan Bangunan yang ditempati oleh Pak Riyanto/Pemohon PK/Pembanding/ Penggugat;
- Sebagai RT, Saksi tidak pernah mengetahui Sucipto dan Siti Sulasiah Hoesoetjipto Kartawidi terdaftar sebagai warga RT 04 yang menempati rumah Pak RIYANTO/ Pemohon PK/Pembanding/Penggugat;
- Saksi menerangkan bahwa PBB atas Rumah atau Tanah dan Bangunan di Jalan Kali Pasir Gg Tembok (Rumah Pak Riyanto/Pemohon PK/Pembanding/Penggugat) yang membayarkan adalah atas nama Bapak Sutedjo;
- Saksi menerangkan bahwa Saksi sebagai ketua RT tidak pernah melihat dan mengetahui ada Pegawai BPN yang datang untuk mengukur rumah Pak Riyanto/Pemohon PK/Pembanding/Penggugat;

II. Saksi Ibu Hindun Tarwiyah;

Memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi lahir pada Tahun 1943 di RT 004/007 Kali Pasir, Gg. Tembok;
- Saksi menerangkan bahwa, rumah saksi dengan rumah Pemohon PK/Pembanding/Penggugat berdekatan/ berseberangan;
- Saksi kenal dengan nenek Saamah, Bapak R. Soetedjo, dan Pemohon PK/Pembanding/Penggugat /Suami Nyonya Amelia yang menempati objek sengketa secara turun temurun;
- Saksi tidak mengenal orang yang bernama Sucipto dan Siti Sulasiah Hoesoetjipto Kartawidi;
- Saksi menerangkan, bahwa selama tinggal di Kali Pasir tidak pernah melihat atau mengetahui orang yang bernama Sucipto dan Siti Sulasiah Hoesoetjipto Kartawidi



menempati Rumah atau Tanah dan Bangunan yang ditempati oleh Pak Riyanto/Pemohon PK/Pembanding/Penggugat;

- o Saksi menerangkan bahwa PBB atas Rumah atau Tanah dan Bangunan di Jalan Kali Pasir Gg Tembok (*Rumah Pak Riyanto/Pemohon PK/Pembanding/Penggugat*) yang membayarkan adalah atas nama Bapak Sutedjo;
- o Saksi menerangkan bahwa saksi sebagai Ketua RT tidak pernah melihat dan mengetahui ada Pegawai BPN yang datang untuk mengukur rumah Pak Riyanto/Pemohon PK/Pembanding/Penggugat;

Berdasarkan uraian keterangan para saksi membuktikan bahwa secara *The Facto* Pemohon PK/Pembanding/Penggugat/Keluarganyalah yang secara turun temurun telah menempati Objek sengketa sejak Tahun 1944 sampai dengan Tahun 2015 dan telah melakukan kewajibannya dengan membayarkan PBB.

Bahwa Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi sama sekali tidak pernah menempati objek sengketa sehingga fakta ini membuktikan bahwa Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi telah terbukti secara sah dan berdasarkan hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan permohonan penerbitan Hak pakai, Hak Guna Bangunan dan serta Hak Milik atas Objek Sengketa tanpa dasar hukum kepemilikan yang sah, dikarenakan terbukti bahwa Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi tidak pernah menempati/menguasai Objek Sengketa dan tidak pernah terdaftar sebagai penduduk di tempat Objek Sengketa, serta tidak pernah terbukti melakukan kewajibannya sebagai pemilik tanah dan bangunan sebagaimana yang didalilkan dengan tidak melakukan pembayaran PBB.

- III. Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat 1 dan Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi tidak mengajukan/mempunyai saksi dipersidangan yang dapat membuktikan dalil-dalil Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat 1 dan Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II, yang pernah menyaksikan Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi pernah menempati objek sengketa sebagai pemilik yang sah dan menguasai objek sengketa, bahkan kesaksian dari saksi Pemohon PK/Pembanding/Penggugat yaitu RT di**



lokasi objek sengketa menyatakan di hadapan persidangan bahwa Termohon PK II/Terbanding II/Terbanding II Intervensi tidak pernah tercatat sebagai warga dan/atau memiliki KTP di lokasi objek sengketa.

Bahwa dipersidangan, baik Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I maupun Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi tidak dapat mengajukan satu saksi pun untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya untuk membuktikan bahwa benar Termohon II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi menempati dan menguasai Objek Sengketa.

Bahwa fakta ini jelas membuktikan bahwa benar Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi adalah bukan merupakan pihak yang berhak dan tidak pernah menempati/menguasai objek sengketa.

Faktanya:

Berdasarkan kesaksian yang diberikan oleh Saksi Penggugat dipersidangan yang menyatakan bahwa pihak yang menguasai dan menempati Objek Sengketa sejak tahun 1944 sampai dengan sekarang adalah Pemanding/Penggugat dan keluarganya secara turun temurun dan tidak pernah melihat, mengetahui Termohon PK II/Terbanding II/tergugat II Intervensi menguasai Objek Sengketa dan tidak pernah mengetahui bahwa Termohon PK II/Terbanding II/tergugat II Intervensi terdaftar sebagai warga di Objek Sengketa membuktikan bahwa Pemohon PK/ Pemandinglah/Penggugat yang secara fakta benar-benar menempati dan menguasai Objek Sengketa.

Bahwa fakta hukum inilah yang sama sekali tidak pernah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* baik pada Tingkat Banding maupun *Judex Facti* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang mengakibatkan kekeliruan *Judex Facti* dalam membuat putusan sehingga bertentangan dengan hukum yang merugikan Pemohon PK/Pemanding/Penggugat;

C. *Judex Facti* telah tidak mempertimbangkan dalil-dalil, bukti-bukti dan kesaksian saksi Pemohon PK/Pemanding/Penggugat (Ketua RT) di lokasi objek sengketa yang diajukan dipersidangan oleh Pemohon PK/Pemanding/Penggugat terkait dengan syarat-syarat



serta prosedur dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Milik Atas Objek Sengketa.

Kesalahan prosedural/cacat formil yang dilakukan oleh Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidi yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT.04 RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta.

I. Sertifikat Hak Pakai Nomor 65/Kebon Sirih Tanggal 09 Juli 1985 adalah cacat hukum.

1. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 65/Kebon Sirih tanggal 09 juli 1985 adalah cacat hukum.

Dikarenakan:

- Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi terbukti sama sekali tidak pernah menempati Objek Sengketa;
- Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi terbukti tidak pernah melakukan kewajibannya sebagai penerima Hak Pakai baik sebagai pembayar Pajak Bumi dan Bangunan.
- Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi telah melakukan pelanggaran hukum dengan mendaftarkan sepihak Sertifikat Hak Pakai Nomor 65 tanggal 09 Juli 1985;
- Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi telah melakukan pelanggaran hukum dengan mendaftarkan sepihak Sertifikat Hak Hak Milik tanggal 22 April 1999;
- Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I/Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dan Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi telah terbukti melakukan pelanggaran hukum atas penerbitan Sertifikat Hak Hak Milik tanggal 22 April 1999 yang berasal dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 65 tanggal 09 Juli 1985 dengan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1241/1997 dimana Pemohon PK/Pembanding/Penggugat yang menempati Objek Sengketa sejak tahun 1944 sampai dengan gugatan *a quo* diajukan tidak pernah didatangi oleh Petugas dari Badan Pertanahan Nasional



untuk pengukuran tanah hal mana juga telah diperkuat oleh kesaksian saksi dari Penggugat di Persidangan;

- Bahwa Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi sebenarnya sangat mengetahui pelanggaran hukum yang dilakukannya dalam penerbitan Sertifikat Hak Pakai yang mengandung cacat formil sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik/Objek Sengketa yang secara otomatis adalah harus batal demi hukum.

Dikarenakan:

Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1241/1997, tidak pernah ada dilakukan pengukuran, bahwa surat ukur tersebut adalah fiktif atau rekayasa yang dilakukan oleh Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I/Badan Pertanahan Nasional, karena secara fakta bahwa pengukuran Objek Sengketa tersebut tidak pernah diketahui oleh Pemohon PK/Pembanding/Penggugat yang menempati Objek Sengketa pada tanggal penerbitan Surat Ukur/Gambar Situasi tersebut.

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria bahwa yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.”

3. Bahwa Hak Pakai atas tanah dapat diberikan dengan syarat sebagaimana disebut pada Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

“Hak pakai dapat diberikan:

- a. *Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;*



b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.”

4. Bahwa Pemohon PK/Pembanding/Penggugat telah menguraikan secara jelas mengenai awal mula Pemohon PK/Pembanding/Penggugat dan keluarga dari Isteri Pembanding/Penggugat menempati “Objek Sengketa” serta didukung dengan bukti-bukti dan saksi-saksi yaitu:

- Surat Keputusan IPEDA Tahun 1985 seri C 024517 Nomor Kohir N-1-03-02-10-04-047 yang dibayarkan oleh atas nama Sutedjo/Mertua Pembanding/Penggugat yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Jakarta Pusat, hingga Pembayaran Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2015, NOP. 31.73.020.005.011-0029.0 tertanggal 02 Januari 2015 dilakukan dan dibayarkan oleh dan atas nama Sutedjo/mertua Pemohon PK/Pembanding/Penggugat. yang ditandatangani oleh Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Menteng.

Bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/PBB Tanah dan bangunan rumah tersebut, membuktikan bahwa Sutedjo dan keluarganya adalah/ *in casu*: Pemohon PK/Pembanding/Penggugat yang menguasai tanah dan bangunan rumah dimaksud terhitung dari Tahun 1944 dan bukti pembayaran keputusan IPEDA Tahun 1985 sampai dengan Januari 2015, tertera atas nama pembayaran Sutedjo;

- Surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Ketua RT. 04/RW. 10, Jalan Kalipasir Gang Tembok, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut yang menyatakan:

- 1) Bahwa Alm. Ibu Saamah menghuni/menempati rumah yang beralamat di Jl. Kali Pasir Gang Tembok Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dari Tahun 1944 sejak ditinggalkan kosong oleh Belanda, setelah Ibu Saamah meninggal rumah tersebut dihuni oleh Bapak Sutedjo/Mertua Riyanto;
- 2) Bahwa Thun 1991, Riyanto tinggal dirumah tersebut sampai mertua Riyanto yaitu Bapak Sutedjo meninggal;



- 3) *Bahwa sampai saat ini yang menghuni rumah tersebut adalah Bapak Riyanto yaitu suami dari Ibu Amalia yang merupakan anak kandung dari Bp. sutedjo yang merupakan cucu dari Ibu Saamah;*

Dari pernyataan dan kesaksian tersebut membuktikan bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut telah ditempati oleh keluarga Pemohon PK/Pembanding/Penggugat sejak tahun 1944 sampai saat ini Tahun 2015 yaitu telah 71 tahun lamanya yaitu selama tiga generasi mulai dari nenek Saamah kemudian berlanjut kepada Bp. Sutedjo/mertua Pemohon PK/Pembanding/Penggugat dan sekarang ditempati oleh Pemohon PK/Pembanding/Penggugat;

5. Berdasarkan Pasal 50 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang berbunyi:

"Pemegang Hak Pakai berkewajiban:

- a. *Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;*
- b. *Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;*
- c. *Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratannya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;*
- d. *Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;*
- e. *Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;*
- f. *Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan."*



Bahwa faktanya adalah sejak Tahun 1944 sampai dengan sekarang yaitu Tahun 2015, Objek Sengketa dikuasai dan ditempati oleh Pemohon PK/Pembanding/Penggugat dan keluarga Isteri Pemohon PK/Pembanding/Penggugat selama 3 generasi, sementara Termohon PK II/Tergugat II Intervensi sama sekali tidak pernah menempati/menguasai dan mempergunakan Objek Sengketa, bagaimana mungkin Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi bisa mendapatkan Hak Pakai atas tanah yang diberikan oleh Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I sementara Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi tidak memenuhi syarat untuk memperoleh Hak Pakai atas tanah Negara sesuai dengan Pasal 41 ayat (2) UUPA yaitu tidak pernah menempati/menguasai dan mempergunakan Objek Sengketa.

Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, jelas bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 65/Kebon Sirih atas Objek Sengketa yang diperoleh Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi pada Tahun 1985 adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum dan undang-undang (UUPA) karena telah melanggar UU dan tidak memenuhi syarat-syarat administrasi dalam memperoleh Hak Pakai atas Objek Sengketa.

II. Sertipikat Hak Milik Nomor 174 tanggal 22 April 1999 atas nama Siti Sulasih Hoesoetjptojo Kartawidiria/Termohon PK II/Tergugat II Intervensi adalah cacat hukum, dan harus batal demi hukum.

6. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 april 1999 atas nama Siti Sulasih Hoesoetjptojo Kartawidiria/ Terbanding II/Tergugat II intervensi adalah cacat hukum, dan harus batal demi hukum, dikarenakan:

Dengan Alasan:

- Diterbitkan berdasarkan dasar alas hak yang melanggar hukum;
- Diterbitkan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1241/1997 yang tidak pernah dilakukan;
- Diterbitkan berdasarkan dasar Hak Pakai yang cacat hukum;



Karena:

- Bagaimana mungkin bisa timbul Sertifikat Hak Milik Nomor 174/Objek Sengketa dari Sertifikat Hak Pakai dan dari Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1241/1997 atas nama Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi sedangkan dalam jangka kurun waktu penerbitan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Sertifikat Hak Pakai dan Sertifikat Hak Milik Nomor 174/Objek Sengketa adalah ditempati dan dikuasai oleh keluarga Pemohon PK/Pembanding/Penggugat secara turun temurun selama 71 (tujuh puluh satu tahun) sejak Tahun 1944 sampai dengan saat ini Tahun 2015.

Membuktikan:

Bahwa Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Sertifikat Hak Pakai dan Sertifikat Hak Milik Nomor 174/Objek Sengketa adalah terbukti Fiktif dan diterbitkan secara sepihak oleh Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi secara *The Yuris* administrasi di atas kertas;

Fakta kebenarannya:

Terbukti dalil-dalil yang tidak terbantahkan kebenarannya secara *The Facto* Pemohon PK/Pembanding/Penggugat terbukti telah menempati dan menguasai Objek Sengketa selama 71 (tujuh puluh satu) tahun, yang didukung oleh keterangan saksi-saksi penduduk tertua masyarakat setempat dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

7. Bahwa telah terjadi kesalahan administrasi atau ketidak cermatan Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiria/Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04/RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta di atas tanah dan bangunan yang telah ditempati oleh keluarga



Pemohon PK/Pembanding /Penggugat secara turun temurun (sejak Tahun 1944 sampai saat ini yaitu telah 71 tahun).

8. Bahwa Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah secara jelas mengatakan bahwa:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;”

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 174 atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiria/Termohon PK II/ Terbanding II/ Tergugat II Intervensi telah tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut, dimana mengenai data fisik dan yuridis yang tertera didalam sertifikat Nomor 174 tersebut telah tidak sesuai dengan data sebenarnya,

Dimana:

Bahwa fisik daripada tanah dan bangunan rumah tersebut adalah dalam penguasaan keluarga Pemohon PK/Pembanding/ Penggugat sejak Tahun 1944 yang diperoleh dari hak *Eigendom Verponding* dari Belanda dan sampai sekarang masih dalam penguasaan Keluarga Pemohon PK/Pembanding /Penggugat yaitu sudah 71 (tujuh puluh satu) tahun, dan selama 71 (tujuh puluh satu) tahun keluarga Pemohon PK/Pembanding/ Penggugat menguasai/menempati objek sengketa tersebut *tidak pernah Keluarga Pemohon PK/Pembanding/Penggugat mengetahui adanya Pengukuran yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.*

Berdasarkan fakta-fakta tersebut terbukti bahwa penerbitan sertifikat Nomor 174 atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjptojo Kartawidiria/Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi adalah telah tidak memenuhi syarat-syarat formil dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah dimana tidak memenuhi ketentuan data fisik dan data yuridis sebagaimana sesuai dengan sebenarnya, karena telah terbukti bahwa fisik dari tanah dan bangunan rumah tersebut telah 71 (tujuh puluh satu)



tahun dikuasai secara sah oleh keluarga Pembanding/Penggugat, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 174 adalah patut diduga mengandung cacat formil;

9. Bahwa oleh karena Perolehan Hak Pakai pada tahun 1986 atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Termohon PK II/Terbanding II/Tergugat II Intervensi adalah cacat hukum dan tidak sesuai hukum dan Undang-Undang (UUPA) tentang syarat-syarat perolehan Hak Pakai atas tanah Negara, maka secara Hukum Penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 174/Kebon sirih (Objek Sengketa) tertanggal 22 April 1999 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat/Termohon PK I/Terbanding I/Tergugat I yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan berdasarkan *surat keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibu Kota Nomor 1.711.2/0966/09-01/791/B/1997 tanggal 6 Oktober 1997* yang sebelumnya berasal dari Hak Pakai pada tahun 1985 adalah cacat hukum dan oleh karenanya maka Sertifikat Hak Milik Nomor 174/Kebon sirih tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.
10. Bahwa gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 174, tanggal 22 April 1999, Gambar Situasi Nomor 1241/1997, Luas Tanah 240 M² (dua ratus empat puluh meter persegi), atas nama Siti Sulasiah Hoesoetjiptojo Kartawidiria yang terletak di Jalan Kalipasir Gang Tembok RT. 04/RW. 10 Nomor 18, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta yang diajukan oleh Pemohon PK/Pembanding/Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara *a quo* adalah sudah tepat dan beralasan hukum.

D. Permohonan;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan hukum konkrit yang diuraikan di atas dan sebagaimana yang terungkap di persidangan, sesuai dengan bukti-bukti surat dan keterangan para saksi dihubungkan dengan pengakuan para saksi dan fakta-fakta konkrit penguasaan atas objek sengketa.

Bahwa dengan memperhatikan ketentuan Undang-Undang Kitab Acara Peradilan Tata Usaha Negara, yang senantiasa berdasarkan kebenaran



dan keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah tepat untuk membuatnya,

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kekhilafan nyata didalamnya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa karena hubungan antara Penggugat dengan pemilik tanah objek sengketa hanyalah sebagai penyewa, maka tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan terbitnya objek sengketa kepada pemilik tanah;
- Bahwa Penggugat terikat hubungan sewa menyewa dengan pemilik tanah dimaksud dalam objek sengketa tidak memberikan hak gugat atas objek sengketa yang diterbitkan kepada pemilik tanah, karenanya tidak ada kepentingan Penggugat dirugikan dengan terbitnya objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) 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;
- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf (f) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: RIYANTO, tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang 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 peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **RIYANTO** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2017 oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung 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. Yulius, S.H., M.H.

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. <u>Administrasi</u>	Rp	<u>2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk salinan

Mahkamah Agung RI

atas nama Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP. : 19540827 198303 1 002