



PUTUSAN

Nomor 103 K/TUN/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT LAGUNA ALAMABADI, tempat kedudukan di Jalan Raya Kebayoran Lama Nomor 15, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Muhamad Rangga Ramadhan, jabatan Direktur Utama;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa H.M. Ainuljakin, S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Hukum M. AINULJAKIN, REDJEKI, YASIN & Partners, beralamat di Jalan Raya Kebayoran Lama Nomor 15, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2022;

Pemohon Kasasi;

Lawan

1. **ERNI ANASTASIA ANDRIANI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Villa Cibubur Indah Blok T.2/4 RT 006 RW 011, Kelurahan Cibubur, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
 2. **ELVY SHERAILA AMELIA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Gunung Merbabu H6 RT 003 RW 009, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat;
- Keduanya adalah ahli waris dari Bapak Murni Rauf (Alm) dan Ibu A. Ressang Murni Rauf (Alm), dalam hal ini diwakili oleh kuasa H. Endang, S.H., M.H., kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum H. Endang, S.H., M.H. & Partners, beralamat di Komplek Ruko TTK Blok G-2 Nomor

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2022;

Para Termohon Kasasi;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR,

tempat kedudukan di Jalan Tegar Beriman, Bogor, Jawa Barat;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan atau tidak sah:
 - 2.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3533/Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor Surat Ukur Nomor 2/Kalisuren/2013, seluas 64.796 m² (enam puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas Nama PT. Laguna Alam Abadi;
 - 2.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Desa Kalisuren/1999, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur (SU) Nomor 105/Kalisuren/1998 tanggal 16 April 1998 atas nama PT. Laguna Alam Abadi seluas 213.017 m² (dua ratus tiga belas ribu tujuh belas meter persegi);
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
 - 3.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3533/Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor Surat Ukur Nomor 2/Kalisuren/2013, seluas 64.796 m² (enam puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas Nama PT.

Halaman 2 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2023



Laguna Alam Abadi;

3.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16/Desa Kalisuren/1999, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur (SU) Nomor 105/Kalisuren/1998 tanggal 16 April 1998 atas nama PT. Laguna Alam Abadi seluas 213.017 m² (dua ratus tiga belas ribu tujuh belas meter persegi);

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

II. Subsidair:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

Pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat daluwarsa/lewat waktu;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Bahwa terhadap dalil-dalil yang dikemukakan dalam provisi juga termasuk dalam eksepsi yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan;
3. Gugatan telah melewati tenggang waktu mengajukan gugatan;
4. Apa yang digugat telah dikesampingkan akibat daluwarsa (*rechts-verweking*);
5. Gugatan *prematuur*;
6. Gugatan *obscur libel*;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Putusan Nomor 147/G/2021/PTUN.BDG. tanggal 7 Juni 2022, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 208/B/2022/PT.TUN.JKT. tanggal 2 November 2022;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 November 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 November 2022, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 30 November 2022;

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 dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 30 November 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 208/B/2022/PT.TUN.JKT tanggal 2 November 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 147/G/2021/PTUN.BDG tanggal 7 Juni 2022 yang dimohonkan kasasi;

MENGADILI SENDIRI

DALAM PROVISI

1. Menerima permohonan Provisi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi;
2. Dengan Putusan Sela menyatakan pengajuan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* SEMA Nomor 2 tanggal 3 Juli 1991 *juncto* Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 41/K/TUN/1994 Tanggal 10 November 2010 *juncto* SEMA Nomor 3 Tahun 2015 tanggal 29 Desember 2015;

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2023



3. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum penerbitan:
 - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disingkat SHGB) Nomor 3533/Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur (SU) Nomor 2/Kalisuren/2013 tertanggal 4 Januari 2013 atas nama PT. Laguna Alamabadi seluas 64.796 m² (enam puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh enam meter persegi);
 - 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disingkat SHGB) Nomor : 16/Desa Kalisuren/1999, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur (SU) Nomor 105/Kalisuren/1998 tanggal 16 April 1998 atas nama PT. Laguna Alamabadi seluas 213.017 m² (dua ratus tiga belas ribu tujuh belas meter persegi);
3. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis berpendirian lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kepatutan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 12 Desember



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa penerbitan kedua Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa secara substansi telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas kecermatan. Di mana kedua Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diterbitkan di atas tanah hak milik orang lain, yang masih berlaku;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim pendapat yang berbeda (*dissenting opinion*) dari Anggota 1 Majelis Hakim Dr. H. Yosran, S.H., M. Hum., sebagai berikut:

- Bahwa *judex facti* salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan karena walaupun terdapat penerbitan objek sengketa telah tumpang tindih dengan tanah lokasi Sertipikat Hak Milik Para Penggugat yang terbit lebih dahulu, akan tetapi tidak terdapat fakta hukum yang menyatakan secara fisik tanah *a quo* dikuasai oleh Penggugat. Oleh karena itu, terlebih dahulu harus diuji kebenaran kepemilikan atas tanah yang tumpang tindih dimaksud di Pengadilan Negeri yang berwenang, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara belum berwenang mengadili sengketa Tata Usaha Negara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Anggota I Majelis terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dengan membatalkan putusan *judex facti* dan mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat pendapat yang berbeda dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-

Halaman 6 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya, tetapi tidak tercapai mufakat, sesuai Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 30 ayat (3) 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, Majelis Hakim memutuskan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* 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, *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT LAGUNA ALAMABADI**;
2. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 18 April 2023 oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., dan H. Is. Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan A. Tirta Irawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum.,

ttd.

H. Is Sudaryono, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Yulius, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd.

A. Tirta Irawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>

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

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.
NIP. 19610514 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 103 K/TUN/2023

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)