



**PUTUSAN  
Nomor 74 K/TUN/2018**

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

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

**KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Jatibaru Nomor 1, Jakarta Pusat;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Iim Rohiman, S.H., M.H., Plt. Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor 3076/SK-31/IX/2017, tanggal 22 September 2017;

**Pemohon Kasasi;**

**Lawan**

**PT. METROPOLITAN DEVELOPMENT**, diwakili oleh H. Agam Nugraha Subagdja, selaku Direktur Utama, beralamat di Gedung Metropolitan Tower, Jalan R.A Kartini, Lantai 9, Kav. 6, Jakarta Selatan;

Selanjutnya diwakili oleh kuasanya: Thomas Abbon, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada Kantor Hukum Japto S. Soerjosoemarno & Associates, berkantor di Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 046/SK/JSS/IX/2016, tanggal 15 September 2016;

**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,

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 74 K/TUN/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM PENUNDAAN

- Menyatakan menunda lebih lanjut pelaksanaan Keputusan Tergugat *a quo* hingga adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 01/HGB/BPN.31-BTL/2016 tentang Pembatalan Sebagian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7376/Duri Kepa Tercatat atas nama PT. Metropolitan Development, terletak di Jalan Kebon Raya II, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap tanggal 25 Januari 2016;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 01/HGB/BPN.31-BTL/2016 tentang Pembatalan Sebagian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7376/Duri Kepa Tercatat atas nama PT. Metropolitan Development, terletak di Jalan Kebon Raya II, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap tanggal 25 Januari 2016;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi tentang hal-hal sebagai berikut:

1. Kompetensi/Kewenangan Absolut;
2. Penggugat Tidak Berkualitas Mengajukan Gugatan;
3. Gugatan Penggugat Kadaluwarsa;
4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Halaman 2 dari 8 halaman. Putusan Nomor 74 K/TUN/2018

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 231/G/2016/PTUN-JKT, tanggal 30 Maret 2017, kemudian pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 169/B/2017/PT.TUN.JKT, tanggal 29 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 14 September 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 September 2017, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Oktober 2017;

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 10 Oktober 2017, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 169/B/2017/PT.TUN.JKT, tanggal 29 Agustus 2017 *jo*. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 231/G/2016/PTUN.JKT tanggal 30 Maret 2017;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 3 dari 8 halaman. Putusan Nomor 74 K/TUN/2018

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No.01/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 25-01-2016 tentang Pembatalan sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7376/Duri Keba atas nama Perseroan Terbatas PT. Metropolitan Development/Terbanding/Penggugat, Surat Ukur No.232/2000 tanggal 18-12-2000 seluas 7.998 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Kebon Raya II, Kelurahan Duri Keba, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;
3. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 26 Oktober 2017 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 01/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7376/Duri Keba, tercatat atas nama PT. Metropolitan Development, terletak di Jalan Kebon Raya II Kelurahan Duri Keba, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum Tetap tanggal 25 Januari 2016 (objek sengketa *a quo*), merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;
- Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No. 01/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 25-01-2016 tentang

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 74 K/TUN/2018

#### 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)



Pembatalan sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7376/Duri Keba atas nama Perseroan Terbatas PT. Metropolitan Development/ Penggugat, Surat Ukur No. 232/2000 tanggal 18-12-2000 seluas 7.998 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Kebon Raya II, Kelurahan Duri Keba, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dan penerbitan surat keputusan *a quo* merupakan pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 108/PDT.G/2001/PN.JKT.BAR, tanggal 21 Agustus 2001 *jo.* Nomor 372/PDT/2003/PT.DKI, tanggal 08 Desember 2003 *jo.* Nomor 1089 K/Pdt/2005, tanggal 30 Januari 2007 *jo.* Nomor 653 PK/Pdt/2007, tanggal 19 Juni 2008, yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang amarnya telah memutus sebagian tanah terperkara adalah milik intervensi/Hindarto Hovort Tantar dengan dasar Tanah Milik Adat C No. 3162 seluas 3.000 M<sup>2</sup> yang berasal dari pembelian sebagian tanah Milik Adat C. 434 atas nama Muasim Bin Loyo;

- Bahwa berdasarkan Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini, yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa oleh karenanya objek sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan sebagai objek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, dimana Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadilinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 169/B/2017/PT. TUN.JKT, tanggal 29 Agustus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 231/G/2016/ PTUN.JKT tanggal 30 Maret 2017, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka sebagai pihak yang kalah Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* Pasal 30 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* Pasal 2 huruf e 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. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA;**
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 169/B/2017/PT.TUN.JKT., tanggal 29 Agustus 2017, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 231/G/2016/ PTUN.JKT., tanggal 30 Maret 2017;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Absolut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 6 dari 8 halaman. Putusan Nomor 74 K/TUN/2018

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 27 Februari 2018, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yodi M. Wahyunadi, S.H., M.H. dan

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 Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan

Joko A. Sugianto, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

Ttd/.

Ttd/.

Dr. H. Yodi M. Wahyunadi, S.H., M.H.

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

Ttd/.

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

Panitera Pengganti,

Ttd/.

Joko A. Sugianto, S.H.

## Biaya-biaya:

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai             | Rp 6.000,00          |
| 2. Redaksi             | Rp 5.000,00          |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp 489.000,00</u> |
| Jumlah                 | Rp 500.000,00        |

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

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 74 K/TUN/2018



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

(H. ASHADI, S.H.)  
NIP. 19540924 198403 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 74 K/TUN/2018