



**PUTUSAN**  
**Nomor 140 PK/TUN/2015**

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

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

**WIDAJATI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Perum Citra Garden 2 Blok F8 Nomor 8, RT 006/RW 019, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. HERMAWI TASLIM, S.H.;
2. WIBI ANDRINO, S.H.;
3. M. GAYA RIZANKA YARA, S.H.;
4. REGGINALDO SULTAN, S.H., M.M.;
5. ANDANA MARPAUNG, S.H.;

Kesemuanya Advokat, Para Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Vox Populi & Co", beralamat di Jalan K. H. Agus Salim Nomor 52 A, Kebon Sirih, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 003/VP.CO/SK/VII/2015, tanggal 20 Juli 2015;

**Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Terbanding II/Tergugat II Intervensi;**

**melawan:**

**TONY ANG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Gilimanuk Blok JC Nomor 12 - B, RT 004 RW 017, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, pekerjaan Swasta;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Dr. J. DJOHANSJAH, S.H., M.H.;
2. RATNAWATI W. PRASODJO, S.H., M.H.;
3. SUSY TAN, S.H., M.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "Djohansjah, Ratnawati & Partners", beralamat di Wisma Slipi Lantai 4, Ruang 408, Jalan Letjend. S. Parman Kav. 12, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus Nomor 173/DJRP/SKK/VII/2015 tanggal 30 Juli 2015;

**Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/  
Pembanding/Penggugat;**

dan

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI  
JAKARTA BARAT**, tempat kedudukan di Komplek Perumahan  
Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat;  
**Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut  
Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Terbanding II/Tergugat II Intervensi telah mengajukan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 264 K/TUN/2014 tanggal 21 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Turut Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

## **I. Objek Sengketa;**

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah:
  - a) Surat Keputusan dari Ketua Panitia Ajudikasi Nomor 01/10-550.1-09.03-AJD-2003, tanggal 11 Desember 2003, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Widajati;
  - b) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal, yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 12 Desember 2003, seluas 3.910 M<sup>2</sup>, atas nama Widajati, sesuai Surat Ukur tertanggal 5 November 2003, Nomor 07858/Kamal/2003;
2. Bahwa gugatan ini didasarkan pada ketentuan-ketentuan:
  - a) Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
  - b) Pasal 3 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 2 dari 35 halaman. Putusan Nomor 140 PK/TUN/2015

#### Disclaimer

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



3. Bahwa pada tanggal 18 Januari 2012, dengan mengisi formulir yang ada pada kantor Tergugat-I, Penggugat telah mengajukan permohonan untuk melakukan penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dan Pencatatan Peralihan Hak atas sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor 3536/Kamal, Kel. Kamal, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat. Permohonan Penggugat tersebut telah diterima oleh Tergugat dengan baik dan dicatatkan pada Nomor Berkas: 2292/2012 tanggal 18 Januari 2012;
4. Bahwa secara tiba-tiba, pada tanggal 15 Maret 2012, Penggugat menerima surat dari Tergugat, yaitu Surat Nomor 560/300.7173/III/2012, tertanggal 8 Maret 2012, perihal: Permohonan Roya/Hapusnya Hak Tanggungan Yang Melekat Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, Kec. Kalideres. Informasi yang disampaikan oleh surat Tergugat tersebut sangat mengejutkan Penggugat karena menyatakan sebagai berikut:
  2. *Bahwa permohonan roya Saudara telah kami selenggarakan, namun perlu kami informasikan ternyata bidang tanah sertipikat hak milik Nomor 3546/Kamal seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama Leliana Widjaya overlap/tumpang tindih dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal seluas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati;*
  3. *Bahwa dengan adanya overlap/tumpang tindih atas 2 (dua) sertipikat di atas bidang tanah yang sama, kami informasikan pula apabila ada pihak yang bermaksud mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat belum dapat melayani sebelum permasalahannya selesai;*
  4. *Bahwa terhadap permasalahan tumpang tindih/overlap sertipikat tersebut di atas selanjutnya, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat akan menindaklanjuti upaya penanganan penyelesaiannya dengan mengundang pihak-pihak yang berkepentingan;*
5. Bahwa setelah memperoleh informasi tersebut, Penggugat telah meminta konfirmasi kebenaran adanya tumpang tindih tersebut, dengan meminta agar Tergugat mau memperlihatkan buku tanah Sertifikat HGB Nomor 7738/Kamal atas nama Widajati, Surat Ukur



tertanggal 5 November 2003, Nomor 07858/Kamal/2003, seluas 3.910 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kel. Kamal, Jakarta Barat;

Bahwa atas permintaan Penggugat tersebut, Tergugat tidak pernah mau memperlihatkan Buku Tanah Sertifikat HGB Nomor 7738/Kamal atas nama Widajati tersebut;

6. Bahwa kemudian pada tanggal 21 Maret 2012, Penggugat secara tertulis meminta penjelasan atas informasi yang diberikan oleh Tergugat dalam Surat Nomor 560/300.7173/III/2012, tertanggal 8 Maret 2012, perihal: Permohonan Roya/Hapusnya Hak Tanggungan Yang Melekat Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, Kec. Kalideres, sekaligus mempertanyakan tentang upaya penyelesaian apa yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dimaksudkan oleh angka 4 surat yang bersangkutan tersebut;
7. Bahwa menanggapi surat Penggugat, maka Tergugat telah beberapa kali mengirimkan undangan kepada Penggugat dan melakukan pertemuan guna membicarakan upaya penanganan penyelesaian *overlap/tumpang tindih* kedua sertifikat dimaksud. Pertemuan-pertemuan antara lain:
  - a) Pertemuan pertama, pada tanggal 10 April 2012 bertempat di kantor Tergugat. Bahwa pada pertemuan pertama tersebut hanya dihadiri oleh Penggugat dan kuasa dari Leliana Widjaya. Penggugat kemudian meminta agar Tergugat memperlihatkan buku tanah sertifikat HGB Nomor 7738/Kamal, seluas 3.910 M<sup>2</sup>, atas nama Widajati, namun Tergugat tidak mau memperlihatkan buku tanah sertifikat HGB tersebut tanpa alasan yang jelas;
  - b) Pertemuan kedua, tanggal 5 Juni 2012 berlangsung di ruang rapat Tergugat, dengan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Widajati yang mengaku sebagai pemilik Sertifikat HGB Nomor 7738/Kamal tersebut;  
Bahwa dalam pertemuan tersebut, Penggugat sekali lagi meminta agar diperlihatkan buku tanah Sertifikat HGB Nomor 7738/Kamal yang menurut Tergugat tumpang tindih/overlap dengan sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal yang telah dibeli oleh Penggugat. Namun Tergugat juga tetap tidak mau memperlihatkan;  
Bahwa dalam pertemuan tersebut juga dihadiri oleh pihak Widajati yang menyatakan secara tegas bahwa benar dirinya



adalah pemilik Sertifikat HGB Nomor 7738/Kamal, yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 12 Desember 2003, seluas 3.910 M<sup>2</sup>, atas nama Widajati, sesuai Surat Ukur tertanggal 5 November 2003, Nomor 07858/Kamal/2003;

- c) Bahwa dalam pertemuan kedua tersebut juga, Penggugat telah menanyakan tentang status proses permohonan pencatatan pengalihan hak dari Leliana Widjaya kepada Penggugat yang berkas permohonannya telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 18 Januari 2012, Nomor Berkas 2292/2012. Kemudian jawaban dari Tergugat sendiri secara tegas menyatakan Menolak Untuk Melanjutkan Proses Pencatatan Peralihan Hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal Dari Leliana Widjaya Kepada Penggugat, Sepanjang Masih Terdapat Tumpang Tindih Dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal, atas nama Widajati;
8. Bahwa dalam pertemuan kedua tersebutlah, Penggugat mengetahui adanya kepastian mengenai penolakan Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal yang permohonannya telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 18 Januari 2012, dengan alasan terdapat *overlap*/tumpang tindih dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal, yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 12 Desember 2003, seluas 3.910 M<sup>2</sup>, atas nama Widajati, sesuai Surat Ukur tertanggal 5 November 2003, Nomor 07858/Kamal/2003;
9. Bahwa dengan adanya penolakan dari Tergugat dalam pertemuan tertanggal 5 Juni 2012 tersebut, menyebabkan Penggugat telah merasa sangat dirugikan, karena dengan adanya penolakan Tergugat tersebut, maka sudah jelas Penggugat yang merupakan pembeli beritikad baik tidak dapat memanfaatkan apalagi memperoleh hak kepemilikan atas tanah yang telah dibelinya secara sah; Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat antara lain berupa kehilangan kesempatan Penggugat untuk membangun tempat tersebut dan kemudian menjualnya kepada masyarakat;
10. Bahwa penolakan oleh Tergugat adalah sudah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



**II. Jangka Waktu Pengajuan gugatan;**

11. Bahwa oleh karena Penggugat baru mengetahui tentang adanya penolakan Tergugat untuk melakukan pencatatan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal milik Penggugat adalah karena alasan adanya tumpang tindih/*overlap*, yang mengakibatkan terjadinya kerugian Penggugat, adalah baru terjadi pada pertemuan kedua tanggal 5 Juni 2012, sedangkan gugatan ini diajukan pada tanggal 6 Juli 2012, maka Bahwa dengan demikian, pengajuan gugatan ini pada tanggal 6 Juli 2012 adalah masih dalam kurun waktu yang diperkenankan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;
12. Bahwa dalam pertemuan pertama, Tergugat telah menyampaikan tentang adanya tumpang tindih tersebut, namun pada saat Penggugat minta ketegasan tentang kebenaran identitas dan buku tanah sertifikat HGB Nomor 7738/Kamal seluas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati, Tergugat-I tidak dapat memastikan dan tidak mau memperlihatkan buku tanahnya dengan alasan merupakan rahasia dan alamat pemiliknya: Widajati belum ditemukan;
13. Bahwa barulah pada pertemuan kedua, yaitu pada tanggal 5 Juni 2012, dimana pertemuan juga dihadiri oleh Widajati, Penggugat menerima secara jelas pengakuan dari Widajati bahwa benar tanah miliknya berada pada lokasi yang sama dengan tanah milik Penggugat, dan ia merupakan pemegang Sertifikat HGB Nomor 7738/Kamal seluas 3.910 M<sup>2</sup>;  
Bahwa dalam pertemuan tersebut juga, Tergugat telah menegaskan sikapnya untuk menolak permohonan pencatatan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal atas nama Leliana Widjaya kepada Penggugat;
14. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, sekalipun Penggugat sudah menerima surat keputusan objek sengketa sejak tanggal 15 Maret 2012, namun kebenaran dan kepastian tentang penolakan Tergugat dan kebenaran informasi mengenai adanya tumpang tindih/*overlap* antara sertifikat milik Penggugat dengan sertifikat milik orang lain (i.c. sertifikat HGB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 7738/Kamal, atas nama Widajati), yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 5 Juni 2012;

## II. Alasan gugatan;

15. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2011, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta - 3 telah menyelenggarakan penjualan secara lelang terhadap sebidang tanah sawah dengan luas: 3.528 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, tertanggal 29 Maret 2000, Surat Ukur 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000 atas nama Leliana Widjaya, terletak dan dikenal oleh umum di Kampung Prepedan RT 001/RW 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
16. Bahwa penyelenggaraan penjualan secara lelang atas objek tersebut di atas adalah atas perintah Penetapan Lelang Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 61/2009 Eks, jo. Nomor 336/2008 tanggal 21 April 2010, dalam perkara antara Tergugat-III melawan PT. Yulita Busindo dan Leliana Widjaya, dan telah disita berdasarkan Penetapan Sita Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 61/2009 Eks., jo. Nomor 336/2008 tanggal 17 Februari 2010 dan Berita Acara Sita Nomor 61/2009 Eks., jo. Nomor 336/2008 tanggal 15 Maret 2010;
17. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, Penggugat telah dinyatakan sebagai pemenang lelang dengan membayar harga pembelian sebesar Rp 1.765.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus enam puluh lima juta rupiah), sebagaimana disebutkan dalam Kutipan Risalah Lelang (yang berlaku sebagai Akta Jual Beli) Nomor 223/2011, yang dikeluarkan pada tanggal 21 Desember 2011;
18. Bahwa setelah melakukan pembayaran lunas harga pembelian dan pajak-pajak lainnya, maka pada tanggal 5 Januari 2012, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengeluarkan Berita Acara Pengangkatan Sita Eksekusi Nomor 61/2009 Eks., jo. Nomor 336/2008, atas sebidang tanah sawah dengan luas 3.528 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, tertanggal 29 Maret 2000, Surat Ukur 7243/Kamal/2000 tertanggal 9 Februari 2000 atas nama Leliana Widjaya, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sblh Utara : Tanah sawah;



- Sblh Timur : Tanah sawah;  
Sblh Selatan : Kali;  
Sblh Barat : Kali (parit) dan tembok perumahan Citra-5;
19. Bahwa dengan demikian, oleh karena seluruh transaksi pembelian telah dilaksanakan oleh Penggugat menurut cara dan prosedur yang sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka Penggugat harus ditetapkan sebagai pembeli yang beritikad baik ;
20. Bahwa oleh karena Penggugat telah ditetapkan secara sah sebagai pembeli yang beritikad baik yang memperoleh hak nya atas tanah SHM Nomor 3546/Kamal, Surat Ukur Nomor 7243/Kamal/2000, tanggal 9 Februari 2000, seluas 3.528 M<sup>2</sup>, maka selanjutnya Penggugat telah melakukan hal-hal berikut:
- a) Pada tanggal 27 Desember 2011, Penggugat telah menerima sertifikat asli SHM Nomor 03546/Kamal, Surat Ukur Nomor 7243/Kamal/2000, tanggal 9 Februari 2000, dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagaimana Berita Acara Penyerahan Sertifikat Perkara Nomor 61/2009 Eks.jo. Nomor 336/2008;
  - b) Pada tanggal 5 Januari 2012, Penggugat menerima Berita Acara Pengangkatan Sita Nomor 61/2009 Eks.jo. Nomor 336/2008;
  - c) Pada tanggal 10 Januari 2012, Penggugat menerima surat keterangan roya yang dikeluarkan oleh Citibank, N.A., Indonesia Cabang Jakarta;
  - d) Pada tanggal 11 Januari 2012, Penggugat juga menerima surat kuasa dari pemegang hak tanggungan, yaitu Citibank, N.A., Indonesia Cabang Jakarta, untuk dapat melakukan penghapusan hak tanggungan;
21. Bahwa berbekal surat-surat di atas, maka pada tanggal 18 Januari 2012, Penggugat telah mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk mendaftarkan penghapusan hak tanggungan (Roya) yang melekat pada SHM Nomor 03546/Kamal, seluas 3.528 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama Leliana Widjaya, sekaligus untuk melakukan pencatatan peralihan hak/balik nama dari nama Leliana Widjaya menjadi nama Penggugat;
22. Bahwa secara tiba-tiba pada tanggal 8 Maret 2012, melalui Surat Nomor 560/300.31.73/III/2012, Perihal: Permohonan Roya/hapusnya Hak Tanggungan yang melekat pada Sertifikat Hak Milik Nomor



3546/Kamal, Kec. Kalideres, Tergugat-I mengeluarkan Surat dimana pada angka (2) dan angka (3), telah menerangkan sebagai berikut:

2. *Bahwa permohonan roya saudara telah kami selenggarakan, namun perlu kami informasikan ternyata bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama Leliana Widjaya overlap/tumpang tindih dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal seluas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati;*
3. *Bahwa dengan adanya overlap/tumpang tindih atas 2 (dua) sertifikat di atas bidang tanah yang sama, kami informasikan pula apabila ada pihak yang bermaksud mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat belum dapat melayani sebelum permasalahannya selesai”*
23. Bahwa kemudian untuk menyelesaikan permasalahan tumpang tindih/overlap ini, Penggugat telah meminta secara lisan agar Tergugat segera mengambil keputusan, baik keputusan mengenai pencatatan peralihan hak sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat sejak tanggal 18 Januari 2012, atau keputusan mengenai permasalahan tumpang tindih/overlap tersebut;
24. Bahwa Tergugat telah beberapa kali memberikan undangan untuk menghadiri pertemuan-pertemuan yang diselenggarakan oleh Tergugat dengan mengundang juga pihak pemilik SHGB Nomor 7738/ Kamal, yaitu Widajati. Pertemuan mana telah diselenggarakan pada tanggal 10 April 2012, tanggal 16 Mei 2012, dan tanggal 5 Juni 2012;
25. Bahwa dari pertemuan-pertemuan yang diselenggarakan oleh Tergugat-I tersebut terungkap bahwa Tergugat memang telah bersalah karena pada awalnya telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama Leliana Widjaya (i.c. dibeli secara lelang oleh Penggugat), pada tanggal 29 Maret 2000, yang diberikan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik Nomor I.711.2/09-0303/06/50/AJD/2000, tanggal 24 Maret 2000;
26. Namun ternyata 3 tahun setelah terbitnya sertifikat milik Penggugat, di atas bidang tanah yang sama, Tergugat kembali mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 01/10-550.1-09.03-AJD-2003, tertanggal 11 Desember 2003, serta



menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal, yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 12 Desember 2003, seluas 3.910 M<sup>2</sup>, atas nama Widajati, sesuai Surat Ukur tertanggal 5 November 2003, Nomor 07858/Kamal/2003;

27. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003, di atas bidang tanah yang sama dan sudah ada Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal tertanggal 29 Maret 2000, adalah suatu kesalahan Tergugat-I yang bertentangan dengan hukum dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;
28. Bahwa sekalipun tindakan Tergugat nyata-nyata telah bertentangan dengan hukum dan AAUPB, namun Tergugat tetap menolak untuk melaksanakan permohonan Penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal yang telah dibeli secara lelang oleh Penggugat, dengan alasan sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama Leliana Widjaya *overlap*/tumpang tindih dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal seluas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati ;
29. Bahwa oleh karena Tergugat telah menolak dan tidak mau memberikan suatu keputusan mengenai status kepemilikan sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal yang telah dibeli secara lelang oleh Penggugat, tanpa suatu alasan yang tegas dan jelas. Sikap Tergugat ini berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (3), dipandang merupakan penolakan dari Tergugat;
30. Bahwa sesungguhnya terjadinya *overlap*/tumpang tindih sertifikat antara Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal adalah semata-mata merupakan pelanggaran atas ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya:
  - a) Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
  - b) Ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - c) Ketentuan Pasal 32 jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;



- d) Ketentuan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
31. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) serta Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum, dengan melakukan pengukuran, pemetaan dan penerbitan sertifikat tanah atas bidang tanah tertentu; Bahwa selanjutnya Tergugat pada tanggal 29 Maret 2000 telah menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, sesuai Surat Ukur tanggal 9 Februari 2000, Nomor 7243/Kamal/2000, dengan luas: 3.528 M<sup>2</sup>, yang terletak di RT 001, RW 009, Kampung Prepedan, atas nama Leliana Widjaya; Bahwa pemberian hak milik tersebut didasarkan kepada Surat Keputusan Tergugat tertanggal 24 Maret 2000, Nomor 1.711.2/09-0303/06/50/AJD/2000, tentang Pemberian Hak Milik atas nama Leliana Widjaya;
32. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Hak Milik adalah hak turun menurun dan terkuat yang bisa dimiliki seseorang atas bidang tanah tertentu. Dengan demikian, Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal atas nama Leliana Widjaya adalah hak turun menurun dan terkuat yang diakui oleh Negara;
33. Bahwa dengan demikian, Tergugat jelas telah melanggar ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal di atas bidang tanah yang sama dan sudah diberikan Sertifikat Hak Milik 3546/Kamal;
34. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pemberian sertifikat hak bertujuan untuk memberikan suatu kepastian hukum mengenai kepemilikan atas suatu bidang tanah tertentu. Namun ternyata Tergugat telah melakukan pelanggaran atas ketentuan hukum ini dengan mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 01/10-550.1-09.03-AJD-2003, tertanggal 11 Desember 2003, serta menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal, yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 12 Desember 2003, seluas 3.910 M<sup>2</sup>, atas nama Widajati, sesuai Surat Ukur tertanggal 5 November 2003, Nomor 07858/Kamal/2003, yang



*overlap/tumpang tindih* dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal milik Penggugat yang sudah lebih dahulu terbit, yaitu pada tanggal 29 Maret 2000 (diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik tanggal 24 Maret 2000, Nomor 1.711.2/09-0303/06/50/AJD/2000;

35. Bahwa perbuatan Tergugat yang menolak untuk mencatatkan peralihan hak atas sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal dari nama Leliana Widjaja menjadi nama Penggugat adalah juga merupakan pelanggaran atas Pasal 32 ayat (1) jo. Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

*“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;”*

Ternyata sekalipun seluruh data-data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, serta surat-surat peralihan hak yang diajukan oleh Penggugat sudah tepat dan benar serta sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang dimiliki oleh Tergugat, namun ternyata Tergugat tetap menolak untuk melaksanakan kewajibannya mencatatkan peralihan hak tersebut;

36. Bahwa perbuatan Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 34 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa;

*“Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan didalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah;”*

Bahwa ternyata Tergugat tidak memberikan informasi yang sejujurnya kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III, khususnya dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang telah dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 17 Februari 2011, Nomor 50/SKPT-300-31.73.7/2011, dimana Tergugat sama sekali tidak mencantumkan tentang adanya tumpang tindih/*overlap* sertifikat, sehingga kemudian tanah sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal dilelang oleh KPKNL Jakarta III;



37. Bahwa sesungguhnya tindakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), khususnya;

a) Asas Kepastian Hukum;

Objek Sengketa, yaitu: Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat tertanggal 8 Maret 2012, Nomor 560/300.31.73/III/2012, Perihal: Permohonan Roya/hapusnya Hak Tanggungan yang melekat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, Kec. Kalideres, telah menyebabkan tidak adanya kepastian hukum bagi Penggugat;

Tanah yang dibeli oleh Penggugat melalui lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 223/2011, tanggal 15 Desember 2011, yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III, adalah bidang tanah yang telah terdaftar menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Ketentuan Agraria (UUPA), dan karenanya telah memperoleh sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, yang telah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 9 Februari 2000;

Bahwa tujuan pembuatan sertifikat tanah adalah sebagai bentuk kepastian hukum karena dipergunakan untuk membuktikan adanya hak kepemilikan atas tanah tersebut, sehingga pemegang sertifikat hak dapat dilindungi hak-hak nya;

Bahwa oleh karena pembuatan sertifikat tanah adalah bertujuan memberikan kepastian hukum, maka pernyataan Tergugat yang tidak mau melakukan balik nama sertifikat atau pencatatan peralihan hak sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keputusan objek sengketa, justru mengakibatkan tidak ada kepastian hukum atas bukti kepemilikan hak berupa sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, karena ternyata di atas bidang tanah tersebut, Tergugat menerbitkan lagi sertifikat bukti hak lainnya;

b) Asas Kepercayaan;

Bahwa Penggugat sebagai masyarakat biasa, telah berhati-hati dalam melakukan pembelian tanah. Penggugat tidak sembarangan membeli tanah dari pihak-pihak yang tidak jelas. Penggugat membeli tanah dari lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II berdasarkan perintah pengadilan. Penggugat percaya bahwa tentulah apa yang dijual oleh Tergugat II sebagai instansi



pemerintah berdasarkan perintah pengadilan, adalah suatu objek yang secara hukum sah dan tidak mengandung cacat hukum apapun;

Bahkan Penggugat semakin percaya lagi, setelah melihat SKPT yang dikeluarkan oleh Tergugat atas permintaan Tergugat II tertanggal 20 Desember 2011, Nomor KET.079/WKN.07/KNL.03/2011, di mana sama sekali tidak ada catatan mengenai *overlap/tumpang tindih*;

Penggugat tentu saja percaya atas keterangan Tergugat, mengingat Tergugat adalah pihak yang menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, dan Tergugat juga merupakan satu-satunya instansi di Indonesia yang paling berwenang dan mengetahui keabsahan sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal tersebut;

Bahwa ternyata setelah Penggugat membeli dan membayar lunas seluruh kewajibannya dan akan melakukan pencatatan peralihan hak atas sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, secara tiba-tiba Tergugat menolak dengan alasan adanya *overlap/tumpang tindih* sertifikat;

38. Bahwa Penggugat sebagai pihak pembeli lelang percaya sepenuhnya kepada pelaksanaan lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat-II. Apalagi Tergugat-II melalui suratnya tertanggal 13 Desember 2010, Nomor S-2240/WKN.07/KNL.03/2010, telah meminta keterangan mengenai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, dan telah dijawab oleh Tergugat melalui surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 50/SKPT-300-31.73.7/2011, tanggal 17 Februari 2011. Terbukti dalam surat tersebut, Tergugat sama sekali tidak menyebutkan adanya *overlap/tumpang tindih* sertifikat antara Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal;
39. Bahwa selain itu, Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal sudah beberapa kali juga diperiksa, baik pada saat akan dijaminan/diagunkan oleh pemilik sebelumnya: Leliana Widjaya kepada Citibank N.A, Jakarta. Pemeriksaan tersebut dapat dilihat pada catatan-catatan yang tertera di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, antara lain pada tanggal 19 Juni 2008 dan pada tanggal 22 September 2008. Dalam setiap pemeriksaan tersebut, tidak pernah



sekalipun Tergugat-I menyatakan adanya *overlap*/tumpang tindih sertifikat antara Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal;

40. Bahwa apabila Tergugat memang menjalankan tugas-tugasnya dengan cermat, teliti, dan penuh tanggung jawab, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal milik Penggugat tidak mungkin *overlap*/tumpang tindih dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal atas nama: Widajati. Sebab apabila memang terjadi *overlap* atau tumpang tindih, maka sudah barang tentu Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal tidak dapat dijamin dan tidak dapat dilelang oleh KPKNL;
41. Bahwa perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik tersebut, telah mengakibatkan Penggugat dirugikan, sebab tidak mungkin Penggugat mau membeli secara lelang sebidang tanah yang mempunyai sertifikat yang *overlap*/tumpang tindih dengan sertifikat milik orang lain;
42. Bahwa selain itu, penyelenggaraan lelang oleh KPKNL telah menimbulkan suatu keyakinan bagi Penggugat bahwa pastilah tanah yang dijual oleh KPKNL adalah tanah yang tidak bersengketa, apalagi telah diperiksa dan tidak ada pernyataan mengenai adanya *overlap*/tumpang tindih atau adanya sengketa tersebut;  
Bahwa sebelum lelang diselenggarakan pada tanggal 15 Desember 2011, bidang tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal telah disita eksekusi fisiknya oleh jurusita Pengadilan negeri Jakarta Barat, sebagaimana ternyata dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 61/2009 Eks jo. Nomor 336/2008 tanggal 17 Februari 2010 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 61/2009 Eks jo. Nomor 336/2008 tanggal 15 Maret 2010. Dan dalam pelaksanaan sita eksekusi tersebut sama sekali tidak ada penjelasan bahwa bidang tanah dimaksud secara fisik dikuasai oleh pihak lain, khususnya pihak Widajati sebagai pemegang SHGB Nomor 7738/Kamal;
43. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang melanggar hukum tersebut, Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, dan mengalami kerugian yang cukup besar, baik kerugian materi maupun kerugian waktu karena harus mengurus permasalahan tanah ini dan rencana-rencana investasi yang sudah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersiapkan oleh Penguat, tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat menolak untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal tersebut;

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 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal, yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 12 Desember 2003, seluas 3.910 M<sup>2</sup>, Surat Ukur tertanggal 5 November 2003, Nomor 07858/Kamal/2003, atas nama Widajati, dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Batal atau tidak sah Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Kota Jakarta Barat tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 01/10-550.1-09.03-AJD-2003, tertanggal 11 Desember 2003;
4. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
  - a) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal, yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 12 Desember 2003, seluas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati, dengan segala akibat hukumnya;
  - b) Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Kota Jakarta Barat tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 01/10-550.1-09.03-AJD-2003, tertanggal 11 Desember 2003, dengan segala akibat hukumnya;
5. Mewajibkan Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan Penggugat yang telah diajukan pada tanggal 18 Januari 2012, Nomor urut berkas: 2292/2012, yaitu dengan cara mencatatkan peralihan hak dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, dari nama Leliana Widjaya menjadi nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

Tergugat:

## 1. **Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);**

Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada halaman 5 angka 8, yang menyatakan bahwa baru mengetahui adanya penolakan Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak atas sertipikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal pada waktu pertemuan kedua pada tanggal 5 Juni 2012;



Bahwa sesuai dalil Penggugat halaman 2 angka 4, yang menyatakan, secara tiba tiba pada tanggal 15 Maret 2012, Penggugat menerima surat dari Tergugat yaitu Surat Nomor 560/3000.7173/III/2012 tertanggal 8 Maret 2012 perihal Permohonan Roya/Hapusnya Hak Tanggungan Yang Melekat Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal. Informasi yang disampaikan dalam surat tersebut antara lain adalah:

- Bahwa permohonan roya saudara telah kami selenggarakan, namun perlu kami informasikan ternyata bidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama Leliana Widjaya *Overlap/Tumpang Tindih* dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal seluas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati;
- Bahwa dengan adanya *overlap/tumpang tindih* atas 2 (dua) sertipikat diatas bidang tanah yang sama, kami informasikan pula apabila ada pihak yang bermaksud mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat belum dapat melayani sebelum permasalahannya selesai;
- Dst.....

Bahwa jika dihitung sejak Penggugat menerima surat Tergugat yaitu tanggal 15 Maret 2012 sampai dengan Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu tanggal 6 Juli 2012, maka gugatan Penggugat tersebut telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari;

Bahwa dari hal-hal tersebut diatas, oleh karena gugatan Penggugat tersebut didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari maka sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## 2. **Kompetensi Absolut;**

Bahwa mengingat kedua sertipikat tersebut diterbitkan oleh Tergugat, namun dasar atau alas hak penerbitan masing-masing sertipikat tersebut adalah berbeda, sehingga untuk menguji siapa yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut, maka harus diuji di Lembaga Peradilan Umum/Perdata. Oleh karena hal tersebut, maka sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## Tergugat II Intervensi:

### **A. Daluarsa:**

1. Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 6 Juli 2012, namun baru didaftar dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta pada tanggal 5 September 2012;
2. Berdasarkan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan terhadap Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara adalah 90 (Sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau diketahuinya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah:
  - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor 01/01-550.1-09.03-AJD-2003 tanggal 11-12-2003;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kel. Kamal, tanggal 12 Desember 2003, Surat Ukur tanggal 05-11-2003 Nomor 07858/KAMAL/ 2003, luas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati;
4. Sebagaimana uraian gugatan Penggugat pada halaman 2 butir I point 4 "*Bahwa secara tiba-tiba, pada tanggal 15 Maret 2012, Penggugat menerima surat dari Tergugat yaitu Surat Nomor 560/300.7173/III/2012 tertanggal 8 Maret 2012, perihal Permohonan Roya/Hapusnya hak Tanggungan yang melekat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, Kec. Kalideres;*"
  - Surat dari Tergugat Nomor 560/300.7173/III/2012 tertanggal 8 Maret 2012 pada pokoknya;
  - Permohonan peralihan hak yang diajukan Penggugat tanggal 18 Januari 2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3536/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama Leliana Widjaya, telah ditolak oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) melalui Surat Nomor 560/300.7173/III/ 2012 tertanggal 8 Maret 2012;
  - Bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3536/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama

Halaman 18 dari 35 halaman. Putusan Nomor 140 PK/TUN/2015

#### Disclaimer

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



Leliana Widjaya yang diajukan peralihan hak oleh Penggugat, overlap/tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal seluas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati;

5. Surat penolakan Tergugat atas permohonan Penggugat, telah diterima oleh Penggugat pada tanggal 15 Maret 2012, sedangkan gugatan Penggugat diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta pada tanggal 5 September 2012 yaitu 174 (seratus tujuh puluh empat hari) setelah surat penolakan diterima oleh Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, yaitu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari;
6. Demikian juga mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal seluas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati, yang menurut Tergugat II Intervensi tumpah tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3536/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama Leliana Widjaya, telah diketahui oleh Penggugat pada tanggal 15 Maret 2012 melalui Surat Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) Nomor 560/300.7173/III/2012 tertanggal 8 Maret 2012, sedangkan gugatan Penggugat diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta pada tanggal 5 September 2012 yaitu 174 (seratus tujuh puluh empat hari) setelah Penggugat mengetahui adanya Sertipikat milik Tergugat II Intervensi (Widajati), sehingga dengan demikian gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang yaitu paling lambat 90 (sembilan puluh) hari;
7. Tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali apabila Penggugat pada halaman 6 butir II point 11 menyatakan seolah-olah diketahuinya adanya penolakan pencatatan peralihan hak/balik nama sertipikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal milik Penggugat adalah karena tumpang tindih/overlap pada tanggal 5 Juni 2012 yaitu pada pertemuan di Kantor Tergugat, jelas bahwa dalil Penggugat ini adalah dalil yang menyesatkan, karena pada kenyataannya Penggugat telah mengetahui adanya penolakan dari Tergugat pada tanggal 15 Maret 2012, pada saat Penggugat menerima Surat dari Tergugat yaitu Surat Nomor 560/300.7173/ III/2012 tertanggal 8 Maret 2012, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat sendiri pada gugatannya halaman 2 butir I point 4;



8. Tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali apabila Penggugat pada halaman 6 butir II point 11 menyatakan seolah-olah diajukannya gugatan pada tanggal 6 Juli 2012, dalil Penggugat ini jelas dalil yang menyesatkan, karena tanggal 6 Juli 2012 adalah tanggal yang ditulis oleh Penggugat pada surat gugatan, sedangkan kenyataannya gugatan Penggugat baru didaftarkan dan diterima oleh di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 5 September 2012, dimana penghitungan batas waktu mengajukan gugatan adalah kapan gugatan diterima oleh pengadilan bukan berdasarkan tanggal surat gugatan Penggugat;
9. Kalau toh Penggugat mendalilkan diketahuinya adanya penolakan pada saat pertemuan di Kantor Tergugat pada tanggal 5 Juni 2012, maka tetap gugatan Penggugat ini telah lewat waktu, karena gugatan Penggugat di terima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 5 September 2012 yaitu 92 (sembilan puluh dua) hari sejak tanggal 5 Juni 2012;
10. Dengan mengacu ketentuan Pasal 55 jo Pasal 62 ayat ( 1) butir e UU Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka wajar dan patut kiranya gugatan Penggugat ini dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar;

**B. Kompetensi Absolute:**

1. Memperhatikan dalil-dalil Penggugat pada butir II alasan gugatan, jelas bahwa gugatan ini berkaitan dengan sengketa Kepemilikan, yang merupakan kewenangan Peradilan Umum, yang harus diperiksa dan diadili dalam peradilan Perdata;
2. Berdasarkan Surat dari Tergugat Nomor 560/300.7173/III/2012 tertanggal 8 Maret 2012, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3536/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama Leliana Widjaya, telah terjadi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal seluas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati (Tergugat II Intervensi);
3. Kepemilikan tanah *a quo* oleh Tergugat II Intervensi sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal seluas 3.910 M<sup>2</sup> atas nama Widajati, diperoleh sesuai dengan prosedur dan memenuhi syarat ketentuan perundangan-undangan yang berlaku, sebagaimana Surat Ketua Panitia Ajudikasi Kelurahan Cengkareng Timur dan



Kamal Kotamadya Jakarta Barat Nomor 48/JD/CK/XII/2001 tanggal 4 Desember 2003 yang ditujukan kepada Ka. Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta tentang Usulan penerbitan SK Pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang-bidang tanah peserta ajudikasi di Kel. Cengkareng Timur dan Kamal, Kodya Jakarta Barat; Permohonan atas tanah milik Tergugat II Intervensi dilengkapi dengan persyaratan antara lain sebagai berikut;

- a. Surat Jual Beli Bangunan diatas tanah garapan tanggal 09-09-2002 yang diketahui oleh Lurah Kamal dan Camat Kalideres;
  - b. Surat rekomendasi permohonan hak atas tanah negara dari Lurah Kamal Nomor 55/1.711.01 tanggal 10-09-2002 dan diketahui oleh Camat Kalideres;
  - c. Surat Pengukuran oleh Suku Dinas Tata Kota Kodya Jakarta Barat, sebagaimana tertuang dalam SPU Nomor 1789/JB/02;
  - d. Pengumuman Data Fisik dan data Yuridis Nomor 17/Ajd/Peng/X/03 tanggal 1 Oktober 2003;
  - e. Surat Keputusan Ka. Kanwil Badan Pertanahan Propinsi DKI Jakarta Nomor 01/01-550.1-09.03-AJD-2003 tanggal 11-12-2003;
4. Permohonan hak dari Tergugat II Intervensi telah memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana tanah yang diajukan pensertipikatan telah diumumkan oleh Panitia Ajudikasi, dan ternyata tidak ada pihak yang keberatan atas permohonan pensertipikatan atas tanah milik Tergugat II Intervensi;
5. Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 jelas bahwa Penggugat tidak dapat lagi menggugat atas keberadaan Sertipikat milik Tergugat II Intervensi;
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3536/Kamal, seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama Leliana Widjaya, diduga keras diperoleh dengan cara yang tidak benar dan cacat hukum, sebagaimana fakta sebagai berikut;
- a. Leliana Widjaya membeli tanah garapan dari H. Mursahid, sedangkan pada kenyataannya H. Mursahid tidak pernah mempunyai tanah garapan di lokasi tersebut;
  - b. Tanda tangan H. Mursahid pada Surat Pernyataan tanggal 27 Juni 1990 yang seolah-olah memiliki tanah garapan di Kampung Prepedan seluas 3.300 M<sup>2</sup>, diduga keras palsu;



- c. Surat Pernyataan tanggal 27 Juni 1990 memiliki tanah garapan di Kampung Prepedan seluas 3.300 M<sup>2</sup>, diketahui oleh Lurah Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, sedangkan lokasi tanah *a quo* berada di Kelurahan Kamal, karena sejak 29 Desember 1989 lokasi tanah *a quo* telah masuk wilayah Kelurahan Kamal bukan lagi Kelurahan Tegal Alur, sebagaimana Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1815 Tahun 1989 tanggal 29 Desember 1989, dengan demikian tanda tangan Lurah Tegal Alur pada Surat pernyataan H. Mursahid tanggal 27 Juni 1990 adalah tidak sah/cacat hukum, dan oleh karena tanda tangan Lurah Tegal Alur pada Surat Pernyataan H. Mursahid tanggal 27 Juni 1990 tidak sah/cacat hukum, maka otomatis Surat pernyataan H. Mursahid tanggal 27 Juni 1990 tidak sah/cacat hukum;
- d. Pada Tahun 1993, pemilik garapan tanah *a quo* yaitu Saleh Niman (yang menjual garapan kepada Widajati-T.II Intervensi), pernah membuat pengaduan kepada Camat Kalideres, karena tanah *a quo* diakui oleh pihak lain yaitu Hilman Hartono yang membeli tanah garapan dari H. Mursahid, dimana Hilman Hartono adalah suami dari Leliana Widjaya;
- Atas pengaduan Saleh Niman tersebut, telah dilakukan musyawarah dan penelitian oleh Camat Kalideres yang dihadiri oleh Saleh Niman, H. Mursahid, Hilman Hartono dan saksi-saksi lain, dimana setelah dilakukan penelitian, Camat Kalideres mengirim Surat kepada Saleh Niman dengan tembusan Walikota Jakarta Barat dan Lurah Kamal, pada pokok pokoknya menyatakan bahwa:
- Pihak lain yang mengakui tanah garapan yaitu H. Mursahid/Hilman Hartono tidak dapat menunjukkan data-data tanah garapan atas nama H. Mursahid, oleh karenanya tanah garapan dikembalikan kepada Saleh Niman selaku pihak yang memiliki bukti surat-surat kepemilikan garapan;
  - Saleh Niman selaku penggarap telah membayar PBB Tahun 1983 s/d 1992;
- e. Bukti kepemilikan garapan milik Saleh Niman yang diketahui oleh Lurah Tegal Alur diterbitkan Tahun 1984, sedangkan keterangan garapan atas nama H. Mursahid (yang diduga keras palsu/cacat hukum) diterbitkan Tahun 1990, dengan demikian jelas bahwa



kepemilikan garapan Saleh Niman adalah sah, sedangkan bukti kepemilikan garapan H. Mursahid adalah tidak sah/cacat hukum;

7. Fakta di lapangan, jelas bahwa tanah *a quo* secara terus menerus dikuasai oleh Saleh Niman dan setelah garapan tersebut dijual kepada Tergugat II Intervensi, tanah tersebut dikuasai secara terus menerus oleh Tergugat II Intervensi (Widajati);
8. Sejak Tergugat II Intervensi membeli tanah *a quo*, Tergugat II Intervensi secara terus menerus telah memenuhi kewajibannya membayar PBB, sedangkan Penggugat tidak pernah tercatat sebagai Wajib Pajak atas tanah *a quo* di Kelurahan Kamal;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, dengan mengacu pada Pasal 62 ayat (1) butir a UU Nomor 5 Tahun 1986 jo. UU Nomor 9 Tahun 2004 jo. UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jelas bahwa pokok gugatan Penggugat nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi kewenangan Peradilan Umum, maka wajar dan patut kiranya gugatan Penggugat ini dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 111/G/2012/PTUN-JKT. tanggal 11 Desember 2012 adalah sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi:**

- Menerima eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi;

**II. Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 468.000,00 (empat ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 41/B/2013/PT.TUN.JKT. tanggal 31 Juli 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 111/G/2012/PTUN.JKT tanggal 11 Desember 2012 yang dimohon banding;

**MENGADILI SENDIRI**

Dalam eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat/Terbanding dan eksepsi Tergugat II Intervensi/Terbanding tidak diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sebagian;
2. Menyatakan batal Keputusan Tergugat/Terbanding berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor 07858/Kamal/2003 tanggal 5 November 2003, luas 3.910 M<sup>2</sup>;
3. Memerintahkan Tergugat/Terbanding untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor 07858/Kamal/2003 tanggal 5 November 2003, luas 3.910 M<sup>2</sup>;
4. Mewajibkan Tergugat/Terbanding untuk melanjutkan proses permohonan Penggugat yang telah diajukan pada tanggal 18 Januari 2012, Nomor urut Berkas 2292/2012, yaitu dengan cara mencatatkan peralihan hak dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, dari nama Leliana Widjaya menjadi nama Penggugat/Pembanding;
5. Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya tidak diterima;
6. Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan sengketa ini secara tanggung renteng, yang pada peradilan tingkat banding ditentukan sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 264 K/TUN/2014 tanggal 21 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi WIDAJATI tersebut;

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 264 K/TUN/2014 tanggal 21 Juli 2014 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding II/Tergugat II Intervensi pada tanggal 24 Februari 2015, terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Terbanding II/Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 20 Juli 2015 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 27 Juli 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 111/G/2012/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 27 Juli 2015;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 28 Juli 2015 kemudian terhadapnya oleh Termohon Peninjauan Kembali diajukan jawaban memori Peninjauan Kembali pada tanggal 25 Agustus 2015;

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:

##### **1. Permohonan Peninjauan Kembali Memenuhi Syarat Formil;**

- a. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah menerima (Relaas) Surat Pemberitahuan Putusan Kasasi Nomor 264 K/TUN/2014 tanggal 21 Juli 2014 disampaikan oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 30 April 2015;
- b. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2015, Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan dan menandatangani Pernyataan Peninjauan Kembali dan Memori Peninjauan Kembali di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;
- c. Bahwa dalil Permohonan Peninjauan Kembali ini diajukan berdasarkan Pasal 69 huruf C 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, menyatakan:

*“Tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali yang didasarkan atas alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 adalah 180 (seratus delapan puluh hari) untuk yang disebut huruf c, d dan f sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan diberitahukan kepada para pihak yang berperkara,”*

Oleh karena itu sudah sepatutnya dan wajarlah permohonan peninjauan kembali ini diterima, karena masih dalam jangka waktu



atau setidaknya-tidaknya antara tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang;

- d. Bahwa Permohonan Peninjauan Kembali ini juga sudah berdasarkan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, yaitu:

Huruf f *“Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;”*

Bahwa merujuk pada dalil-dalil *a quo Juncto* Pasal 69 huruf C dan Pasal 67 huruf F Undang-Undang R.I Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang R.I Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang R.I Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung (selanjutnya disebut “UUMA”), serta mengingat Permohonan Peninjauan Kembali dan Memori Peninjauan Kembali yang diajukan dan ditandatangani oleh Pemohon Peninjauan Kembali masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Permohonan Peninjauan Kembali dan Memori Peninjauan Kembali yang diajukan dan ditandatangani oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara ini sah menurut hukum sehingga sudah seharusnya diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan dalil *a quo* maka Pemohon Peninjauan Kembali memohon kepada Ketua Mahkamah Agung agar berkenan untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta memutus Permohonan Peninjauan Kembali *a quo*;

**2. Permohonan Peninjauan Kembali telah memenuhi syarat Materiil dan sudah seharusnya dikabulkan;**

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama Undang-Undang Mahkamah Agung Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Mahkamah Agung, yaitu:

Huruf f *“Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;”*



b. Bahwa Yang terhormat Majelis Hakim Agung Kasasi dalam membuat Putusan Kasasi Mahkamah Agung hanya memeriksa perkara *a quo* hanya berdasarkan pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (*Judex Facti*) Jakarta, tanpa memperhatikan bukti-bukti yang nyata dan tidak berdasarkan hukum sehingga Putusan Majelis Hakim Kasasi (*Judex Juris*) pada pokoknya menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Widajati. Adapun pertimbangan Majelis Hakim Kasasi (*Judex Juris*) sebagaimana dalam Putusan Kasasi Nomor 264 K/TUN/2015 tanggal 21 Juli 2014 halaman 36 berbunyi sebagai berikut:

- 1) SHGB Nomor 3546/Kel. Kamal tanggal 29 Maret 2000 atas nama Leliana Widjaya diterbitkan lebih dahulu dari pada SHGB Nomor 7739/Kel. Kamal tanggal 5 November 2008 atas nama Tergugat II Intervensi;
- 2) Penggugat mendapatkan SHGB Nomor 3546/Kel. Kamal melalui Pelelangan Umum, sehingga dipandang sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;
- 3) Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Agung tingkat kasasi (*Judex Juris*) dalam menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dengan pertimbangan bahwa Majelis Hakim Tingkat Kasasi menilai bahwa Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi adalah Penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan. Bahwa menurut Pemohon Peninjauan Kembali hal ini sangat bertentangan dan sudah diluar kaidah hukum sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009, yang pada pokoknya berbunyi:

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

- a. *Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;*
- b. *Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;*



- c. *Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;*"
- c. Bahwa perlu Pemohon Peninjauan Kembali luruskan dulu disini bahwa Sertipikat atas Tanah yang dimiliki Pemohon Peninjauan Kembali yakni:  
Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 7738/Kel.Kamal tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati  
BUKAN  
SHGB Nomor 7739/Kel. Kamal tanggal 5 November 2008 seperti yang tercantum dalam pertimbangan putusan Kasasi Majelis Hakim Agung tersebut;  
Selain itu juga dalam *Judex Juris* menyebutkan hak atas tanah Leliana Widjaya yakni:  
SHGB Nomor 3546/Kel. Kamal atas nama Leliana Widjaya tanggal 5 November 2000. Padahal Leliana Widjaya pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3546/Kel. Kamal bukan SHGB;
- d. Bahwa dengan demikian terlihat dengan sangat jelas terdapat Kekhilafan Majelis Hakim atau kekeliruan yang nyata pada *Judex Juris* karena kesalahan nomor sertipikat sebagaimana diuraikan di atas;
- e. Bahwa dalam pertimbangan amar putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* juga telah salah menerapkan prinsip-prinsip pembuktian hukum, karena hanya berlandaskan pada bukti tanggal /waktu lebih dulunya terbitnya Sertifikat yakni antara SHGB Nomor 7738/Kel. Kamal tanggal 12 Desember 2003 atas nama Pemohon Peninjauan Kembali dengan SHM Nomor 3546/Kel. Kamal tanggal 29 Maret 2000 atas nama Leliana Widjaya yang saat ini telah diperoleh dan dipegang oleh Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat (Tony Ang), tanpa mempertimbangkan kebenaran atas alas hak dan bukti-bukti lainnya untuk dapat mengetahui secara hukum siapa pemilik sah tanah perkara *a quo*;
- f. Bahwa mengenai penerbitan sertipikat Pemohon Peninjauan Kembali adalah sudah sah secara hukum, sebab pada Tahun 2003, SHGB Nomor 7738/Kel. Kamal tanggal 12 Desember 2003 milik Pemohon Peninjauan Kembali telah terbit secara sah, akan tetapi oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat (Tony Ang) Sertipikat



Pemohon Peninjauan Kembali baru dipermasalahkan atau diperkarakan 11 (sebelas) tahun kemudian yakni pada Tahun 2012 melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tahun 2012 padahal sertipikat Pemohon Peninjauan Kembali terbit pada tahun 2003. Berdasarkan hal tersebut Permohonan Pembatalan Sertipikat SHGB Nomor 7738/Kel. Kamal milik Pemohon Peninjauan Kembali yang diajukan Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat (Tony Ang) melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tahun 2012, sudah seharusnya ditolak;

Hal ini diperkuat pula dan telah berdasarkan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menyatakan:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;”*

Dalam perkara ini nyata-nyata Pemohon Peninjauan Kembali menguasai sepenuhnya tanah tersebut hingga saat ini baik secara fisik dan yuridis, dan tetap membayar kewajiban kepada Negara (PBB) sebagaimana terbukti nyata dalam Surat Tanda Terima Setor (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan sejak Tahun 2003;

- g. Bahwa dengan demikian, Majelis Hakim *Judex Facti* dan *Judex Juris* yang mengambil keputusan dengan pertimbangan segi tanggal/waktu lebih dulunya sertipikat adalah pertimbangan yang tidak berdasarkan hukum dan menunjukkan Kekhilafan Majelis Hakim atau kekeliruan yang nyata. Bahwa dengan demikian Pemohon Peninjauan Kembali memohon kepada Majelis Hakim Peninjauan Kembali untuk menyatakan bahwa sudah patut dan selayaknya membatalkan Amar Putusan Majelis Hakim *Judex Facti* dan *Judex*



*Juris* dan menguatkan atau kembali kepada Amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

- h. Bahwa, Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Juris* di atas yang mengatakan Termohon Peninjauan Kembali sebagai "...pembeli yang beritikad baik harus dilindungi,..." (Vide Putusan Kasasi Nomor 264 K/TUN/2014 halaman 36);
- i. Bahwa menurut Pemohon Peninjauan Kembali, Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat bukan pembeli yang beritikad baik, jika memang beritikad baik tentunya pada saat survey melihat plang/tulisan bahwa tanah tersebut tertulis milik Pemohon Peninjauan Kembali, bukan tertulis milik Leliana Widjaya, dan sudah seharusnya tidak menjadi peserta lelang atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3546/Kamal, Kel. Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat seluas 3.528 M<sup>2</sup> atas nama Leliana Widjaya;
- j. Bahwa telah banyak hal-hal yang membuktikan baik secara fakta maupun yuridis yang menguatkan Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik sah atas Tanah seluas 3.910 M<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kampung Prepeden RT 001/RW 009, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (saat ini menjadi Jalan Kelapa Gading Timur RT 001/RW 09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kel. Kamal seluas 3910 M<sup>2</sup>, atas nama Widajati (Pemohon Peninjauan Kembali), yang telah diterbitkan oleh Termohon Peninjauan Kembali II semula Turut Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat tertanggal 12 Desember 2003, berdasarkan Surat Ukur tertanggal 5 November 2003 Nomor 07858/Kamal/2003;
- k. Bahwa *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam memeriksa perkara *a quo*, hanya mempertimbangkan alat-alat bukti secara sepihak saja (hanya bukti dari Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) tanpa mempertimbangkan fakta-fakta persidangan dan sejauh mana pembuktian yang diajukan oleh pihak Pemohon Peninjauan Kembali sebagai bukti lawan (*tegenbewijs*);



- i. Bahwa *Judex Facti* adalah pengadilan tingkat banding terhadap perkara yang diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan memeriksa perkara secara *de novo* artinya *Judex Facti* harus dan wajib memeriksa ulang bukti-bukti dan fakta yang ada. Namun dalam perkara ini menurut Pemohon Peninjauan Kembali, *Judex Facti* telah lalai dan keliru dengan tidak memeriksa ulang bukti-bukti dan fakta yang ada dengan seksama, karena secara jelas-jelas objek perkara *a quo* adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah yang dalam hal ini menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk mengadilinya, bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
- m. Bahwa *Judex Juris* tidak lagi memeriksa fakta dan bukti-bukti perkara. Mahkamah Agung hanya memeriksa interpretasi, konstruksi dan penerapan hukum terhadap fakta yang sudah ditentukan oleh *Judex Facti*. Karena ini, Mahkamah Agung disebut *Judex Juris*. Dan oleh karena itu menurut Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara ini *Judex Juris* seharusnya tidak hanya mengacu pada pertimbangan yang hanya berlandaskan pada bukti tanggal/waktu lebih dulunya terbitnya sertifikat dan Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik saja, tetapi harus lebih seksama lagi memeriksa interpretasi, konstruksi dan penerapan hukum terhadap fakta yang sudah ditentukan oleh *Judex Facti* dalam perkara ini karena Hakim Tinggi Pengadilan Tata Usaha Negara jelas-jelas telah keliru dalam menerapkan hukum dalam putusannya pada tahap banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang mana justru menerima permohonan Banding Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat. Objek perkara *a quo* adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah yang dalam hal ini menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk mengadilinya, bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
- n. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas menurut Pemohon Peninjauan Kembali harusnya pertimbangan dan Amar putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* mengikuti dan menguatkan amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta) yang menyatakan dalam pertimbangannya perkara



ini merupakan sengketa kepemilikan atau hak atas tanah dari objek sengketa yang terjadi sengketa yang mana berarti dalam hal ini menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk mengadilinya. Dan seharusnya dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti* dan *Judex Juris* menolak Permohonan Banding dan Permohonan Kasasi yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali semula Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat dan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat Intervensi II (Pemohon Peninjauan Kembali). Karena pada dasarnya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tingkat Pertama telah menyatakan secara absolut tidak berwenang mengadili mengenai keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa kepemilikan tersebut;

- o. Bahwa pada pokoknya permasalahan hukum yang dihadapi oleh Pemohon Peninjauan Kembali adalah mengenai kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan menerima eksepsi dari Tergugat (Widajati);
- p. Bahwa oleh karenanya menurut Pemohon Peninjauan Kembali sudah tepat amar putusan Majelis Hakim Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara *a quo*, dengan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat Intervensi II karena lebih mempertimbangkan dan mengutamakan wewenang pemeriksaan terhadap pembuktian hak kepemilikan atas tanah dibandingkan mengenai keputusan pejabat Negara yang bersifat *administrative*;
- q. Bahwa dalil-dalil Pemohon Peninjauan Kembali diperkuat pula oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 88K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 sebagai kaidah hukum yang menyatakan:

*“Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum dan karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, ketimbang segi prosedur penerbitan sertipikat a quo;”*



- r. Bahwa selain Yurisprudensi tersebut di atas, dalil-dalil Pemohon Peninjauan Kembali yang menyatakan pada pokoknya "*Dalam pertimbangan dan amar Putusan Majelis Hakim Judex Facti dan Judex Juris telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata*" diperkuat pula dengan pendapat ahli hukum, yakni Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *Kekuasaan Mahkamah Agung RI dalam Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, halaman 35;
- "Putusan yang benar dan semestinya ditegakkan adalah putusan yang mengandung pertimbangan yang sesuai dengan ketentuan hukum (the rule of law). Tidak dibenarkan pertimbangan hukum yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum apabila putusan mengandung pembenaran terhadap sesuatu hal yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dalam putusan tersebut terdapat kehilafan atau kekeliruan yang nyata karena dalam hal demikian, putusan dianggap telah membenarkan yang tidak sah menurut hukum (onwettig illegal) menjadi sah (wettig legal);"*
- s. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, maka terlihat jelaslah bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dan Majelis Hakim *Judex Juris* telah melakukan suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam menjatuhkan amar putusan;
- t. Bahwa sudah seharusnya dan menjadi kewajiban *Judex Juris* dalam mengambil putusan kasasi perkara *a quo* mempertimbangkan apa yang sudah dinyatakan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dan juga kaidah hukum terkait lainnya;

#### PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti memori Peninjauan Kembali dan kontra memori Peninjauan Kembali dihubungkan dengan Putusan *Judex Juris* dalam tingkat Kasasi dan Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dalam Putusan *Judex Juris* (Kasasi) tersebut karena telah tepat, dengan pertimbangan:



- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3546/Kel. Kamal diterbitkan sejak tanggal 29 Maret 2000 atas nama Leliana Widjaya dibeli oleh Termohon Peninjauan Kembali melalui lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL. Sebagai pemilik tanah yang diperoleh dari lelang, sudah selayaknya Penggugat berhak untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah;
- Sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7738/Kel. Kamal diterbitkan pada tanggal 5 November 2008 atas nama Widajati (Pemohon Peninjauan Kembali) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Turut Termohon Peninjauan Kembali) menyatakan telah terjadi tumpang tindih objek tanah antara kedua sertifikat tersebut. Oleh karenanya Termohon Peninjauan Kembali sebagai pemenang lelang yang merupakan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum, sedangkan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut secara hukum sudah cacat prosedur;
- Dalam perkara *a quo* yang digugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: WIDAJATI, 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 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 : **WIDAJATI** 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 Kamis, tanggal 4 Februari 2016 oleh Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN., 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: Ketua Majelis,  
ttd./Is Sudaryono, S.H., M.H. ttd./Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.  
ttd./Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN.

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 PK</u>	<u>Rp</u>	<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