



**PUTUSAN**  
**Nomor 222 K/TUN/2019**

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

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

**ROSELANY**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Taman Teladan Nomor 1, RT 004, RW 005, Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Arnaldo J.R. Soares, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Ariyanto Arnaldo *Law Firm*, beralamat di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2019;

**Pemohon Kasasi;**

**Lawan**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**

**TANGERANG**, tempat kedudukan di Jalan Abdul Hamid Kavling 8, Tigaraksa, Tangerang;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Sumarkan, S.H., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah

dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor

Pertanahan Kabupaten Tangerang, dan kawan-kawan, beralamat di Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1049/SK.36.03/W/2018 tanggal 23 April 2018;

**II. PT LIPPO KARAWACI, TBK**, tempat kedudukan di Menara Matahari Lantai 22, Jalan Boulevard Palem Raya Nomor 7, Lippo Karawaci;

**Termohon Kasasi I, II ;**

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 247/36.03-600/II/2018 tanggal 10 Januari 2018 perihal Permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan Gambar Situasi Nomor 16198/1991 tanggal 17 Desember 1991 seluas 5.310 M2 atas nama PT Jawa Barat Indah Company terakhir atas nama PT Lippo Karawaci Tbk, yang ditujukan kepada Sdr. U. PRIBUDI selaku kuasa Penggugat;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 247/36.03-600/II/2018 tanggal 10 Januari 2018 perihal Permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan Gambar Situasi Nomor 16198/1991 tanggal 17 Desember 1991 seluas 5.310 M2 atas nama PT Jawa Barat Indah Company terakhir atas nama PT Lippo Karawaci Tbk, yang ditujukan kepada Sdr. U. PRIBUDI selaku kuasa Penggugat;
4. Menyatakan sah dan sesuai ketentuan hukum Surat Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan Gambar Situasi Nomor 16198/1991 tanggal 17 Desember 1991 seluas 5.310 M<sub>2</sub> (*lima ribu tiga ratus sepuluh meter persegi*) atas nama PT Jawa Barat Indah Company terakhir atas nama PT Lippo Karawaci Tbk, Yang diajukan oleh Penggugat tanggal 17 Desember 2017, karena terdapat cacat administratif dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan;

Halaman 2 dari 8 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2019



5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengabdikan dan melaksanakan

Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan Gambar Situasi Nomor 16198/1991 tanggal 17 Desember 1991 seluas 5.310 M<sup>2</sup> (*lima ribu tiga ratus sepuluh meter persegi*) atas nama PT Jawa Barat Indah Company terakhir atas nama PT Lippo Karawaci Tbk, Yang diajukan oleh Penggugat tanggal 17 Desember 2017, karena terdapat cacat administratif dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara;

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara *a quo* 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:

**Tergugat :**

1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi tentang Lewat Waktu (Daluarsa);
3. Eksepsi tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libels*);

**Tergugat II Intervensi :**

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* (Kewenangan Absolut);
2. Gugatan Penggugat *Non Object* karena Objek Sengketa bukan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
3. Gugatan Penggugat Kabur;
4. Gugatan Penggugat Kadaluarsa;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan Putusan Nomor 10/G/2018/PTUN-SRG, tanggal 18 September 2018, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta dengan Putusan Nomor 296/B/2018/PT.TUN.JKT., tanggal 17 Desember 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Desember 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Januari 2019, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut pada tanggal 21 Januari 2019;

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 21 Januari 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 10/G/2018/PTUN.Srg, tanggal 18 September 2018 dan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 296/B/2018/PT.TUN.JKT tanggal 17 Desember 2018;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 247/36.03-600/I/2018 tanggal 10 Januari 2018 perihal Permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan Gambar Situasi Nomor 16198/1991 tanggal 17 Desember 1991 seluas 5.310 M2 atas nama PT Jawa Barat Indah Company terakhir atas nama PT Lippo Karawaci Tbk, yang ditujukan kepada Sdr.U. PRIBUDI selaku kuasa Pemohon Kasasi;

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2019

#### 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

4. Mewajibkan kepada Termohon Kasasi I untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 247/36.03-600/I/2018 tanggal 10 Januari 2018 perihal Permohonan pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan Gambar Situasi Nomor 16198/1991 tanggal 17 Desember 1991 seluas 5.310 M2 atas nama PT Jawa Barat Indah Company terakhir atas nama PT Lippo Karawaci Tbk, yang ditujukan kepada Sdr. U. PRIBUDI selaku kuasa Pemohon Kasasi;
5. Menyatakan sah dan sesuai ketentuan hukum Surat Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan Gambar situasi Nomor 16198/1991 tanggal 17 Desember 1991 seluas 5.310 M2 atas nama PT Jawa Barat Indah Company terakhir atas nama PT Lippo Karawaci Tbk, yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tanggal 17 Desember 2017, karena terdapat cacat administratif dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan;
6. Memerintahkan kepada Termohon Kasasi I untuk mengabulkan dan melaksanakan Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan Gambar Situasi Nomor 16198/1991 tanggal 17 Desember 1991 seluas 5.310 M2 (lima ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) atas nama PT Jawa Barat Indah Company terakhir atas nama PT Lippo Karawaci Tbk, yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tanggal 17 Desember 2017, karena terdapat cacat administratif dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3866/Bencongan;
7. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II Intervensi untuk tunduk terhadap Putusan perkara ini;
8. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

**Atau :**

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Agung yang Memeriksa Perkara Kasasi *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 5 dari 8 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2019



Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan II tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa merupakan surat dinas biasa, sebagai tanggapan (korespondensi) atas surat Pemohon Kasasi/Penggugat sebelumnya kepada Termohon Kasasi/Tergugat;
- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa tidak bersifat final dan belum menimbulkan akibat hukum atau berpotensi menimbulkan akibat hukum bagi Pemohon Kasasi/Penggugat sebagaimana diatur Pasal 1 angka 9, dan 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;

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dan 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ROSELANY**;
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 Senin, tanggal 17 Juni 2019, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., dan Dr. Yosran, S.H., M. Hum., 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 Dr. Agus Budi Susilo, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

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

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,00 Dr. Agus Budi Susilo, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 484.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

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

H. Ashadi, S.H.  
NIP. : 19540924 198403 1 001