



**PUTUSAN**  
**Nomor 188 K/TUN/2015**

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

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**MARIBUN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Sawo Kecil, RT. 005/RW. 008, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, dalam hal ini, memberikan kuasa kepada : Mart Lumumba Malau, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "MART & PARTNERS", beralamat Kantor di Jalan Dr. Sumarno No. 292, Pulogebang, Cakung, Jakarta Timur – 13950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor SK.206/MP/XII/2014 tanggal 07 Desember 2014;

**Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;**  
**melawan:**

**1. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja No. 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

**2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Fransisko V. Pereira, S.H., M.Hum. : Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. Surito, S.H. : Kepala Sub Seksi Perkara;
3. Alfiah Susilowati, : Staf Sub Seksi Perkara ;
4. Didi Mujahari, A.md : Staf Sub Seksi Perkara;
5. Achmad Budi Setyo Mustafa : Staf Sub Seksi Survey Pengukuran & Pemetaan
6. Dominggos Marcos, A. Ptnh : Staf Sub Seksi Pendaftaran Hak;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Jalan Dr. Sumarno Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 956/SK-31.75/II/2015, tanggal 27 Februari 2015;

**3. PERUM PERUMNAS**, berkantor di Jalan D.I. Panjaitan Kav. 11 Jakarta Timur, diwakili oleh Ir. Himawan Arief Sugoto, MT., selaku Direktur Utama Perum Perumnas beralamat di Jalan D. I. Panjaitan Kav. 11, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada KAIMUDDIN ASKAR, SH, selaku General Manager Divisi Hukum Perum Perumnas, berkantor di Jalan D. I. Panjaitan Kav. 11, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : DIRUT/0046/10/II/2015, tanggal 12 Januari 2015, yang selanjutnya memberi kuasa kepada :

1. Dwi Hariyanto, SH
2. Hera Satria Diana, SH
3. Airlangga Vitradi, SH
4. Azaria Subhan, SH
5. Alwaahab Agirda Nugraha, SH
6. Imam Kharisma, SH, MH
7. Gillang Pamungkas, SH

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Karyawan Perum Perumnas, beralamat di Perum Perumnas Kantor Pusat, Jalan D. I. Panjaitan Kav. 11, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor : HKM/02/031/II/2015, tanggal 13 Januari 2015.

**Termohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Pembanding I, II, III/Tergugat I, II, Tergugat II Intervensi;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Pembanding I, III, II/Tergugat I, II, Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Adapun yang menjadi Objek Sengketa adalah :

1. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 175/HPL/BPN/95 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Perum Perumnas Atas Tanah Di Kotamadya Jakarta Timur;
2. Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa : Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 2/Pulogebang, tertanggal 18 Pebruari 1997, Gambar Peta Situasi

Halaman 2 dari 30 halaman Putusan Nomor 188 K/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. : 1553/1997, tertanggal 5 Pebruari 1997, Luas : 575.155 Meter persegi, atas nama : Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS), berkedudukan di : Jalan Mayjen D.I. Panjaitan, Kapling No. 11, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;

Tenggang Waktu Gugatan.

- Bahwa Penggugat mengetahui adanya surat keputusan-surat keputusan objek sengketa berdasarkan informasi secara lisan yang disampaikan oleh Petugas Lapangan yang ditugaskan oleh pihak Perum Perumnas untuk mengawasi tanah Perum Perumnas ex Sertifikat HPL No. 2/Pulogebang, yang bernama H. Hasbi pada tanggal 30 Agustus 2013. Informasi ini diberikan oleh H. Hasbi karena yang bersangkutan mengenal dan mengetahui bahwa Penggugat memiliki tanah yang lokasinya terletak atau masuk kedalam areal tanah HPL No. 2/Pulogebang;
- Bahwa setelah mengetahui informasi tersebut, Penggugat kemudian mengajukan gugatan Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 17 Oktober 2013, oleh karenanya jika dihubungkan antara saat Penggugat mengetahui adanya surat keputusan-surat keputusan objek sengketa dengan pengajuan gugatan *a quo* oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar gugatan Penggugat ini, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa surat keputusan objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :  
"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan/pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";  
Adapun penjelasan sifat konkrit, individual dan final dari obyek sengketa *a quo* adalah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Konkrit, artinya bahwa keputusan objek sengketa *a quo* berwujud yaitu bahwa keputusan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I berwujud berupa pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Perum Perumnas Atas Tanah Di Kotamadya Jakarta Timur;  
Sementara wujud dari keputusan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II berwujud berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 2/Pulogebang, tertanggal 18 Pebruari 1997, Gambar Peta Situasi No. : 1553/1997, tertanggal 5 Pebruari 1997, Luas : 575.155 Meter persegi, atas nama : Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS);
- Individual, artinya adalah bahwa keputusan objek sengketa *a quo* ditujukan kepada individu tertentu dan bukan bersifat umum dan dalam hal ini keputusan obyek sengketa *a quo* secara jelas ditujukan kepada Perum Perumnas;
- Final, artinya adalah bahwa keputusan objek sengketa *a quo* telah definitif dan menimbulkan akibat hukum;

Kepentingan Penggugat dirugikan akibat terbitnya surat keputusan objek sengketa .

2. Bahwa penerbitan surat keputusan obyek sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena berdasarkan Surat Ukur No : 1553/1997, tertanggal 5 Pebruari 1997 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari sertifikat HPL No. 2/Pulogebang, tanah milik Penggugat juga dimasukkan kedalam lokasi areal tanah *a quo* dan hal ini jelas merugikan kepentingan Penggugat karena dengan demikian maka Penggugat akan kehilangan atas hak kepemilikan tanah Penggugat tersebut;

Dengan demikian maka sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Riwayat Kepemilikan Tanah Penggugat.

3. Bahwa Penggugat memiliki tanah seluas 1.200 M2 terletak di kelurahan Pulogebang – Jakarta Timur yang terdiri dari beberapa bidang tanah berupa tanah hak milik adat (girik No. C. 1783). Tanah-tanah tersebut Penggugat peroleh dengan cara yang sah melalui jual beli dengan para pemilik sebelumnya dan kesemuanya tertuang dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa semula tanah milik Penggugat tersebut adalah tanah ex Girik No. C 1783 atas nama Senan Bin Ripan seluas 3.920 M2 terletak di Kampung Bojong Rangkong Rt. 005 / Rw. 008, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur. Kemudian tanah tersebut oleh para ahli waris Senan Bin Ripan telah dijual kepada beberapa pihak yang keseluruhan luas yang dijual adalah 1.200 M2 dengan rincian sebagai berikut :
- a. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 601/12/1979 tanggal 4 Desember 1979 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Muchtar Hamid, Camat Cakung selaku PPAT, telah dijual seluas 200 M2 oleh para ahli waris Senan Bin Ripan kepada B. Hardjono;  
Kemudian oleh B. Hardjono tanah tersebut dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 511/2011 tanggal 24 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Elva Arminiaty, SH, PPAT;
  - b. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 602/12/1979 tanggal 4 Desember 1979 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Muchtar Hamid, Camat Cakung selaku PPAT, telah dijual seluas 200 M2 oleh para ahli waris Senan Bin Ripan kepada Warsito;  
Kemudian oleh Warsito tanah tersebut dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 587/2010 tanggal 28 Desember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Elva Arminiaty, SH, PPAT;
  - c. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 603/12/1979 tanggal 4 Desember 1979 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Muchtar Hamid, Camat Cakung selaku PPAT, telah dijual seluas 200 M2 oleh para ahli waris Senan Bin Ripan kepada Suwahyo;  
Kemudian oleh Suwahyo tanah tersebut dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 57/2011 tanggal 17 Februari 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Elva Arminiaty, SH, PPAT;
  - d. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 604/12/1979 tanggal 4 Desember 1979 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Muchtar Hamid, Camat Cakung selaku PPAT, telah dijual seluas 200 M2 oleh para ahli waris Senan Bin Ripan kepada Ny. Suwarsih;  
Kemudian oleh Ny. Suwarsih tanah tersebut dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 110/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Elva Arminiaty, SH, PPAT;

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian oleh Warsito tanah tersebut dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 587/2010 tanggal 28 Desember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Elva Arminiaty, SH, PPAT;

- e. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 605/12/1979 tanggal 4 Desember 1979 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. Muchtar Hamid, Camat Cakung selaku PPAT, telah dijual seluas 200 M2 oleh para ahli waris Senan Bin Ripan kepada Daliman;

Kemudian oleh Daliman tanah tersebut dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 486/2010 tanggal 16 November 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Elva Arminiaty, SH, PPAT;

- f. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 1583/Cakung/1994 tanggal 25 Juli 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. H. Imam Handoko, Camat Cakung selaku PPAT, telah dijual seluas 200 M2 oleh Soeyamto kepada Anthon Hutagaol;

Kemudian oleh Anthon Hutagaol tanah tersebut dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 3442/2010 tanggal 20 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Zainal Almanar, SH, PPAT;

Keseluruhan luas tanah Girik No. C 1783 yang telah dibeli oleh Penggugat adalah seluas 1.200 M2 dan dengan demikian sisa tanah Girik No. C 1783 adalah  $3.920 \text{ M2} - 1.200 \text{ M2} = 2.720 \text{ M2}$ ;

5. Bahwa sampai dengan saat ini, Penggugat tidak pernah mengalihkan kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut baik dengan cara apapun dan kepada siapapun termasuk juga kepada Perum Perumnas dan asli dari Girik tersebut masih tersimpan dan berada di tangan Penggugat;
6. Bahwa selama ini, baik oleh pemilik sebelumnya maupun oleh Penggugat telah diupayakan untuk mengurus permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah di atas tanah milik Penggugat eks Girik No. C 1783 tersebut, akan tetapi selama itu pula sebelum permohonan secara resmi diajukan, Penggugat selalu mendapat jawaban secara lisan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur agar meminta rekomendasi dari Perum Perumnas terlebih dahulu sebagai salah satu syarat kelengkapan apabila permohonan Penggugat tersebut dapat diproses lebih lanjut;
7. Bahwa Penggugat baru memahami dan menyadari alasan kenapa selama ini Penggugat maupun pemilik sebelumnya eks tanah Girik No. C 1783 selalu mengalami kesulitan ketika akan mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah eks girik No. C 1783 tersebut, karena ternyata berdasarkan informasi lisan dari H. Hasbi (salah seorang yang

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ditunjuk oleh Perum Perumnas untuk mengawasi tanah Perum Perumnas) pada tanggal 30 Agustus 2013, Penggugat mengetahui bahwa di atas bidang tanah milik Penggugat eks girik No. C. 1783 *a quo* telah terbit sertifikat HPL No. 2/Pulogebang (objek sengketa);

8. Bahwa karena informasi tersebut, Penggugat mencoba untuk mencari tahu apakah benar kalau tanah milik Penggugat seluas 1.200 M2 yang merupakan bagian tanah eks Girik No. C 1783 tersebut masuk kedalam areal tanah eks sertifikat HPL No. 2/Pulogebang;

Setelah memperoleh informasi dan data yang lengkap berdasarkan Peta Gambar Situasi No : 1553/1997, tertanggal 5 Pebruari 1997 yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL No. 2/Pulogebang (obyek sengketa), Penggugat yakin bahwa memang benar tanah milik Penggugat seluas 1.200 M2 yang merupakan bagian dari tanah eks Girik No. C. 1783 masuk kedalam dan hal itulah yang menjadi alasan kenapa selama ini Penggugat selalu mengalami kesulitan ketika ingin mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah di atas tanah milik Penggugat tersebut;

9. Bahwa tindakan Tergugat yang memasukan bidang tanah milik Penggugat kedalam areal tanah eks HPL No. 2/Pulogebang (obyek sengketa) tentu saja mengejutkan bagi Penggugat serta secara jelas dan nyata merugikan kepentingan Penggugat, karena secara yuridis Penggugat kehilangan haknya atas tanah tersebut, walaupun secara fisik tanah tersebut Penggugat kuasai;

10. Bahwa yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat akibat diterbitkannya surat keputusan obyek sengketa adalah karena dalam Gambar Peta Situasi No : 1553/1997, tertanggal 5 Pebruari 1997 yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL No. 2/Pulogebang (obyek sengketa), Para Tergugat secara gegabah memasukan bidang tanah milik Penggugat seluas 1.200 M2 eks Girik No. C 1783 kedalam areal tanah eks sertifikat HPL No. 2/Pulogebang, padahal Penggugat tidak pernah mengalihkan hak kepemilikan tanah tersebut kepada siapapun dan dengan cara apapun juga;

11. Bahwa ditinjau dari aspek Formal Prosedural penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tindakan Tergugat II menerbitkan sertifikat HPL No. 2/Pulogebang, telah bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang dalam hal ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;  
Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebutkan :  
2). Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan;



- a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan
- b. penetapan batas-batasnya;

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa tanah milik Penggugat adalah tanah eks Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2 dari 3.920 M2 luas keseluruhan tanah Girik tersebut yang diperoleh dengan cara Jual Beli yang aktanya dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang sah yaitu PPAT;
- Bahwa asli dari Girik No. C 1783 tersebut masih berada ditangan Penggugat;

Jika dihubungkan antara ketentuan Pasal 3 ayat (2) dengan fakta-fakta yang diungkapkan oleh Penggugat maka akan terlihat jelas kalau dalam penerbitan obyek sengketa, Para Tergugat sama sekali tidak mengindahkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) tersebut. Seandainya Para Tergugat mengindahkan ketentuan pasal tersebut, maka Penggugat yakin bahwa Para Tergugat tidak akan memasukan tanah eks Girik No. C. 1783 baik sebagian maupun seluruhnya kedalam areal tanah eks sertifikat HPL No. 2/Pulogebang;

Sebagaimana diketahui, bahwa syarat untuk penerbitan suatu sertifikat hak atas tanah adalah dengan menyerahkan asli surat dari alas hak atas tanah tersebut, *case quo* adalah asli dari Girik No. C 1783 dan surat-surat tersebut akan disimpan dalam apa yang disebut sebagai WARKAH;

12. Bahwa Penggugat juga yakin bahwa dalam proses pengukuran tanah eks HPL No. 2/Pulogebang, Para Tergugat juga tidak melibatkan Penggugat/ Pemilik sebelumnya tanah eks Girik No. C 1783 dan hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

- 3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam





menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan;

- 4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya;

Berdasarkan keterangan dari para pemilik tanah eks Girik No. C. 1783 sebelumnya, mereka menyatakan bahwa mereka tidak pernah dilibatkan atau diberitahukan akan adanya pengukuran atas bidang tanah guna proses penerbitan sertifikat atas permohonan yang diajukan oleh Perum Perumnas; Sesuai dengan amanat ayat (3) dan (4) tersebut, seharusnya para pemilik tanah eks Girik No. C 1783 dilibatkan dalam proses pengukuran guna memastikan kebenaran batas-batas tersebut dan juga guna menghindari terjadinya tumpang tindih (overlapping) atas suatu bidang tanah;

Terbukti pada akhirnya, bahwa tindakan Para Tergugat yang tidak melibatkan para pemilik tanah eks Girik No. C 1783 dalam proses pengukuran mengakibatkan dimasukkannya tanah milik Penggugat kedalam Peta Gambar Situasi tanah eks HPL No. 2/Pulogebugan tersebut;

13. Bahwa dari aspek formal prosedural, selain telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, juga tindakan Para Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu Asas Kecermatan/Ketelitian serta Asas Tertib Penyelenggaraan Administrasi Negara;

- Asas Kecermatan yang telah dilanggar oleh Para Tergugat adalah terbukti dengan tidak cermat dan telitinya Para Tergugat dalam meneliti Riwayat Kepemilikan Tanah khususnya tanah eks Girik No. C 1783 yang sebagiannya adalah milik Penggugat yaitu seluas 1.200 M2 dan belum pernah dialihkan dengan cara apapun dan kepada siapapun termasuk kepada Perum Perumnas;

Disamping itu juga, Para Tergugat tidak cermat meneliti kelengkapan berkas kepemilikan atas tanah tersebut yang harus melampirkan Asli dari Girik No. C 1783 untuk kemudian disimpan dalam Warkah tanah yang bersangkutan, karena pada faktanya Asli Girik No. C 1783 masih tersimpan pada Penggugat;

- Asas Tertib Penyelenggaraan Administrasi Negara. Dalam proses pengadministrasian sebuah sertifikat hak atas tanah, maka Para Tergugat seharusnya menyimpan dengan baik asli surat hak atas tanah.



Hal ini terbukti bahwa Asli Girik No. C 1783 masih disimpan oleh Penggugat dan dengan demikian pasti tidak ada dalam warkah tanah eks HPL No. 2 / Pulogebang;

14. Bahwa ditinjau dari aspek materil substansialnya, tindakan Para Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa juga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat terbitnya obyek sengketa adalah terletak pada kesalahan Para Tergugat dalam membuat Peta Gambar Situasi yang (merupakan bagian tidak terpisahkan dari objek sengketa) memasukan tanah milik Penggugat kedalam areal tanah eks HPL No. 2/Pulogebang;

Kesalahan Para Tergugat ini dapat terjadi karena Para Tergugat dalam melakukan pengukuran atas tanah eks HPL No. 2/Pulogebang telah melanggar ketentuan dalam pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Pasal 11

- 1) Surat ukur pada dasarnya adalah kutipan dari peta- pendaftaran yang dimaksud dalam Pasal 4;
- 2) Bentuk surat-ukur serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat-ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula :
  - a. nomor pendaftaran,
  - b. nomor dan tahun surat-ukur/buku tanah,
  - c. nomor pajak (jika mungkin),
  - d. uraian tentang letak tanah,
  - e. uraian tentang keadaan tanah,
  - f. luas tanah,
  - g. orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya;
- 3) Setiap surat-ukur dibuat dalam rangkap-dua, yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari sertipikat yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3), sedang yang lain disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah. Semua surat-ukur yang disimpan itu tiap-tiap tahun dijilid dan merupakan daftar surat-ukur;

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Hak untuk Keperluan Perusahaan juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1



Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya mengatur bahwa pihak pemegang hak tidak boleh menelantarkan tanah/tidak memelihara dengan baik. Case *a quo*, pihak Perum Perumnas selaku pemegang HPL No. 2/ Pulogebang tidak mematuhi apa yang sudah menjadi persyaratan dalam pemberian HPL *a quo*, dan karenanya beralasan hukum jika pemberian HPL *a quo* kepada pihak Perum Perumnas dicabut atau dibatalkan;

15. Bahwa luas tanah yang diberikan Hak Pengelolaan kepada Perum Perumnas Jakarta, berdasarkan penerbitan Sertipikat HPL No. 2/ Pulogebang oleh Tergugat II, sesuai dengan Gambar Situasi No. : 1553/ 1997 tertanggal 5 Pebruari 1997, adalah seluas : 575,155 M2. Namun sesuai dengan fakta yang tertulis pada Gambar Peta Situasi No. : 1553/ 1997, tanggal 5 Pebruari 1997, yang ditandatangani oleh Ir. Tjahjo Arianto, SH selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, yang juga dilekatkan pada Sertipikat HPL No. 2, luas tanahnya adalah : 511, 318 M2. Sehingga terdapat perbedaan Luas Tanah antara yang tertulis dalam Buku Sertipikat HPL No.2 / Pulogebang, dengan Luas Tanah pada Gambar Peta Situasi No. : 1553/ 1997, tanggal 5 Pebruari 1997, yang ditandatangani oleh Ir. Tjahjo Arianto, SH yaitu selisih luas tanah sebesar = 63,837 meter persegi;

Bahwa perbedaan luas tanah sertifikat HPL No. 2/Pulogebang *a quo* itulah yang kemungkinan besar menyebabkan tanah milik Penggugat eks Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2 dimasukan ke dalam areal tanah eks sertifikat HPL No. 2/Pulogebang, karenanya untuk memastikan kebenaran luas sesungguhnya dari tanah sertifikat HPL No. 2/Pulogebang *a quo* sangat beralasan hukum jika dilakukan pengukuran ulang guna memastikan bahwa memang benar tanah milik Penggugat eks Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2 berada di luar areal tanah eks Sertifikat HPL No. 2/Pulogebang;

Dengan demikian jika nanti Penggugat hendak mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah milik Penggugat eks Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2, Tergugat II Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tidak lagi meminta syarat kepada Penggugat berupa rekomendasi dari pihak Perum Perumnas;

16. Bahwa dari aspek materil substansialnya, penerbitan obyek sengketa juga mengandung cacat hukum. Hal ini bisa dilihat atau yang terdapat dalam : Daftar Asal Usul Perolehan Tanah Perum Perumnas DiLokasi Kelurahan Pulogebang pada periode : Tahun 1979, Tahun 1980, Tahun 1981 dan



Tahun 1982. Dimana dari daftar nama sebanyak : 167 orang pemilik girik asal, dengan total luas tanah : 596, 516 M2, terdapat sebanyak : 47 orang daftar nama yang data kelengkapan administrasi pelepasan haknya kepada Perum Perumnas tidak benar. Bahwa dari data fisik dan data yuridis untuk penerbitan sertifikat HPL No. 2/Pulogebang, fakta luas tanahnya hanya seluas : 408,881 meter persegi. Data yuridis yang tidak benar itu kategorinya antara lain : Surat Girik tidak ada = 12 orang ; Surat Pelepasan Hak (SPH) tidak ada = 27 orang, bahkan terdapat daftar nama yang keduanya (baik SPH maupun Giriknya) tidak ada yaitu sebanyak = 8 orang, sehingga dapat diperoleh data, bahwa total luas tanah dalam rangka pelepasan hak atas tanah, yang tidak lengkap data administrasinya yaitu seluas = 187,635 meter persegi;

Dengan demikian patut untuk dipertanyakan kebenaran data yuridis atas sebagian tanah dari HPL No. 2/Pulogebang *a quo*. Selain itu hal ini juga menunjukkan adanya ketidakcermatan/ketidaktelitian Para Tergugat dalam memeriksa kebenaran data yuridis tanah HPL No. 2/Pulogebang *a quo* dan hal ini jelas melanggar Asas Ketelitian/Kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Bahwa tindakan Para Tergugat menerbitkan objek sengketa dengan memasukkan tanah milik Penggugat ke dalam areal tanah eks HPL No. 2/Pulogebang sangat merugikan Penggugat dan karenanya Penggugat mohon agar Pengadilan dapat memerintahkan Para Tergugat untuk melakukan pengukuran ulang atas tanah tersebut dengan tidak memasukkan tanah milik Penggugat eks Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2 ke dalam areal tanah eks sertifikat HPL No. 2/Pulogebang objek sengketa *a quo*.

17. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tindakan Para Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, hal mana telah bersesuaian dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya sangat beralasan hukum untuk dinyatakan batal atau tidak sah;

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 Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
  - 2.1. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 175/HPL/BPN/95 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Perum Perumnas Atas Tanah Di Kotamadya Jakarta Timur, sepanjang tanah milik Penggugat eks Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2 ;
  - 2.2. Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa : Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 2/Pulogebang, tertanggal 18 Pebruari 1997, Gambar Peta Situasi No. : 1553/1997, tertanggal 5 Pebruari 1997, Luas : 575.155 Meter persegi, atas nama : Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS), berkedudukan di : Jalan Mayjen D.I. Panjaitan, Kapling No. 11, Jakarta Timur, sepanjang tanah milik Penggugat eks Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :
  - 3.1. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 175/HPL/BPN/95 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Perum Perumnas Atas Tanah Di Kotamadya Jakarta Timur, sepanjang tanah milik Penggugat eks Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2;
  - 3.2. Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa : Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No. 2/Pulogebang, tertanggal 18 Pebruari 1997, Gambar Peta Situasi No. : 1553/1997, tertanggal 5 Pebruari 1997, Luas : 575.155 Meter persegi, atas nama : Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS), berkedudukan di : Jalan Mayjen D.I. Panjaitan, Kapling No. 11, Jakarta Timur, sepanjang tanah milik Penggugat eks Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;  
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:
  1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
  2. Mengenai Kompetensi Absolut (*Absolute Competentie*);  
Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas tanah seluas 1.200 M2 yang terletak di Kelurahan Pulogebang, Jakarta Timur, yang terdiri dari beberapa bidang tanah berupa Hak Milik Adat Bekas Girik No. C 1783 yang diperoleh dari :





- a. Anthon Hutagaol untuk tanah seluas 200 M2 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Oktober 2010 No. 3442/2010 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Zainal Almanar, S.H.;
- b. Daliman untuk tanah seluas 200 M2 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 November 2010 No. 486/2010 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elva Arminiaty, S.H.;
- c. Warsito untuk tanah seluas 200 M2 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Desember 2010 No. 587/2010 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elva Arminiaty, S.H.;
- d. Suwahyo untuk tanah seluas 200 M2 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Pebruari 2011 No. 57/2011 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elva Arminiaty, S.H.;
- e. Ny. Suwarsih untuk tanah seluas 200 M2 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Maret 2011 No. 110/2011 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elva Arminiaty, S.H.;
- f. B. Hardjono untuk tanah seluas 200 M2 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 24 Agustus 2011 No. 511/2011 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elva Arminiaty, S.H.;

Bahwa Penggugat mendalilkan di atas tanah milik Penggugat i.c. Tanah Hak Milik Adat Bekas Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2 tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pulogebang atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 pada intinya menjelaskan bahwa "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"; Oleh karena itu, dengan adanya dalil Penggugat i.c. Maribun yang mengklaim kepemilikan atas bidang tanah yang telah diterbitkan obyek perkara i.c. Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pulogebang, jelas dan tegas gugatan Penggugat tersebut berkaitan langsung dengan masalah hak kepemilikan (keperdataan), sehingga untuk lebih memberikan kepastian apakah Penggugat merupakan pihak yang berhak secara hukum sebagai



pemilik tanah yang telah diterbitkan Sertipikat *a quo*, terlebih dahulu harus dilakukan pembuktian secara materiil terkait dengan hak keperdataannya. Untuk membuktikan hal tersebut lembaga peradilan yang mempunyai kompetensi untuk memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri ;

3. Penggugat Tidak Berkualitas (*Disqualificatoire Exeption*);

Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 3 s/d 4 angka 2 mendalilkan “bahwa penerbitan surat keputusan obyek sengketa telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena berdasarkan Surat Ukur No. 1553/1997, tertanggal 5 Pebruari 1997 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Sertipikat HPL No. 2/Pulogebang, tanah milik Penggugat juga dimasukkan kedalam lokasi areal tanah *a quo* dan hal ini jelas merugikan kepentingan Penggugat karena dengan demikian maka Penggugat akan kehilangan atas hak kepemilikan tanah Penggugat tersebut.....dst”;

Bahwa selanjutnya dalam gugatan Penggugat halaman 4 s/d 5 angka 3 dan 4 pada intinya mendalilkan mengenai riwayat kepemilikan tanah Penggugat atas Tanah Milik adat Girik C No. 1783 yang diperoleh secara sah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Oktober 2010 No. 3442/2010 Jo. Akta Jual Beli tanggal 16 November 2010 No. 486/2010 Jo. Akta Jual Beli tanggal 28 Desember 2010 No. 587/2010 Jo. Akta Jual Beli tanggal 17 Pebruari 2011 No. 57/2011 Jo. Akta Jual Beli tanggal 17 Maret 2011 No. 110/2011 Jo. Akta Jual Beli tanggal 24 Agustus 2011 No. 511/2011;

Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut yang merasa dirugikan akibat terbitnya Surat keputusan obyek sengketa i.c. Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pulogebang atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);

Bahwa Tergugat I tegaskan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pulogebang atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) terbit tanggal 18 Pebruari 1997 berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Desember 1995 No.175/HPL/BPN/95;

Bahwa dalam lampiran Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Desember 1995 No.175/HPL/BPN/95, Girik No. C 1783 seluas 2.737 M2 telah dibebaskan oleh Perum Perumnas berdasarkan Surat Penyerahan/Pelepasan Hak tanggal 10 Agustus 1981 No. PETA A/B/A.4/Blok B/1981 (Lampiran halaman 9 Nomor Urut 80);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 pada intinya menegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan;

Bahwa dengan demikian Penggugat bukanlah pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas secara hukum untuk mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan klaim kepemilikan Penggugat atas tanah Milik Adat Girik No. C 1783 masih harus dibuktikan secara yuridis kebenarannya, karena berdasarkan fakta hukum jelas dan tegas Girik No. C 1783 telah dibebaskan oleh Perum Perumnas berdasarkan Surat Penyerahan/ Pelepasan Hak tanggal 10 Agustus 1981 No. PETA A/B/A.4/Blok B/1981 dan di atasnya telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pulogebang atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) tanggal 18 Pebruari 1997;

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pulogebang atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dengan dasar Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Desember 1995 No.175/HPL/BPN/95, hal ini jelas menunjukkan bahwa secara hukum, Perum Perumnas adalah pemegang Hak Pengelolaan yang sah di atas Tanah Milik Adat Girik C No. 1783;

#### 4. Mengenai Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*);

Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan yang diajukan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat, Tanah Hak Milik Adat Bekas Girik No. C 1783 seluas 1.200 M2 yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya, diklaim termasuk dalam atau sebagian dari Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pulogebang atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);
- b. Bahwa Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pulogebang atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) tersebut terbit berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Desember 1995 No.175/HPL/BPN/95 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Perum Perumnas Atas Tanah Di Kotamadya Jakarta Timur;



c. Bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebelum memberikan keputusan dalam hal pemberian Hak Pengelolaan, apakah permohonan hak tersebut dapat diterima atau ditolak terlebih dahulu melalui usulan atau rekomendasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Jo. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dengan syarat dan tata cara yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah Beserta Penjelasannya, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya;

d. Bahwa dengan demikian, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena permohonan hak dari Perum Perumnas tidak akan mungkin dapat dikabulkan apabila Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tidak memberikan rekomendasi/usulan terlebih dahulu kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional;

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

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;

2. *Kompetensi absolute* : Berkaitan dengan kewenangan peradilan tertentu untuk memeriksa dan memutus suatu perkara berdasarkan jenis perkara yang akan diperiksa dan diputus;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak berwenang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik dari tanah seluas 1.200 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pulogebang, Jakarta Timur, yang terdiri dari beberapa bidang tanah berupa Hak Milik Adat Bekas Girik No. C 1783 yang diperoleh dari :

a. Anthon Hutagaol untuk tanah seluas 200 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli Beli tanggal 20 Oktober 2010 No. 3442/2010 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Zainal Almanar, SH;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Daliman untuk tanah seluas 200 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 November 2010 No. 486/2010 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elva Arminiaty, SH;
- c. Warsito untuk tanah seluas 200 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Desember 2010 No. 587/2010 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elva Arminiaty, SH;
- d. Suwahyo untuk tanah seluas 200 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Pebruari 2011 No. 57/2011 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elva Arminiaty, SH;
- e. Ny. Suwarsih untuk tanah seluas 200 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 17 Maret 2011 No. 110/2011 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elva Arminiaty, SH;
- f. B. Hardjono untuk tanah seluas 200 M<sup>2</sup> berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 24 Agustus 2011 No. 511/2011 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elva Arminiaty, SH;

Bahwa Penggugat mendalilkan di atas tanah milik Penggugat yaitu Tanah Hak Milik Adat Bekas Girik No. C 1783 seluas 1.200 M<sup>2</sup> tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Pulogebang atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas). Padahal Penggugat tidak pernah mengalihkan hak kepemilikan tanah tersebut kepada siapapun dan dengan cara apapun;

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Menjelaskan bahwa :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”;

Bahwa dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah tersebut maka, sangatlah jelas dan tegas bahwa gugatan Penggugat berkaitan langsung dengan masalah hak kepemilikan (Keperdataan). Dengan kata lain, substansi gugatan Penggugat adalah menyangkut sengketa hak kepemilikan atas tanah. Untuk mendapatkan kepastian hukum bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak secara hukum sebagai pemilik tanah yang telah diterbitkan sertipikat *a quo*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat harus terlebih dahulu melakukan pembuktian secara materiil terkait dengan hak keperdataannya;

Bahwa untuk dapat membuktikan hal tersebut maka, lembaga peradilan yang mempunyai wewenang atau kompetensi untuk memeriksa dan memutus perkara di maksud adalah Pengadilan Negeri;

Berdasarkan hal tersebut di atas, kami mohon agar Majelis Hakim Yth. terlebih dahulu memberi putusan tentang berwenang atau tidaknya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* (*kompetensi absolute*), dan apabila Majelis Hakim menyatakan berwenang mengadili perkara *a quo*, mohon Tergugat II Intervensi diberi kesempatan untuk menyampaikan Jawaban menyangkut Pokok Perkara dan Eksepsi yang lainnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 185/G/2013/PTUN-JKT., Tanggal 10 April 2014 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal :
  - Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Nomor : 175 / HPL / BPN / 95, tanggal 29 Desember 1995, tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perum Perumnas atas tanah di Kotamadya Jakarta Timur, sepanjang tanah milik Penggugat eks Girik No.C.1783 seluas 1.200 M2;
  - Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 2 / Pulo Gebang, tanggal 18 Pebruari 1997, Gambar Situasi Nomor : 1553/1997 tanggal 5 Pebruari 1997, Luas 575.155 M2, atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS), sepanjang tanah milik Penggugat eks Girik No.C.1783 seluas 1.200 M2;
3. Mewajibkan :
  - Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Nomor : 175/HPL/BPN/95, tanggal 29 Desember 1995, tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Perum Perumnas atas tanah di Kotamadya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur, sepanjang tanah milik Penggugat eks Girik No.C.1783 seluas 1.200 M2;

- Tergugat II untuk mencabut Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor : 2 /Pulo Gebang, tanggal 18 Pebruari 1997, Gambar Situasi Nomor : 1553/1997 tanggal 5 Pebruari 1997, Luas 575.155 M2, atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS), sepanjang tanah milik Penggugat eks Girik No.C.1783 seluas 1.200 M2;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.602.000,- (enam ratus dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding I, III, II/Tergugat I, II, Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 176/B/2014/PT.TUN.JKT, Tanggal 20 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II Intervensi/Pembanding II, dan Tergugat II/Pembanding III ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 10 April 2014 Nomor 185/G/2013/PTUN-JKT yang dimohonkan banding tersebut, dan dengan :

## MENGADILI SENDIRI :

- I. Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi dari Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II Intervensi/Pembanding II, dan Tergugat II / Pembanding III ;

- II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat / Terbanding tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada Tanggal 05 Desember 2014, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor SK.206/MP/XII/2014 tanggal 07 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 17 Desember 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 185/G/2013/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha



Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 30 Desember 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II, III yang pada Tanggal 07 Januari 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi II, III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada Tanggal 27 Februari 2015 dan 16 Januari 2015;

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 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 KASASI**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

##### **A. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Telah Salah dan Keliru Memutus Perkara Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima**

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berpendapat adalah salah dan keliru Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam uraian pertimbangan hukum dalam putusan *a quo* Dalam Eksepsi pada halaman 12 sampai halaman 20 terkait penerapan hukum dan dalam pertimbangan hukum dengan memutus perkara banding nomor: 176/B/2014/PTTUN.JKT yang isi putusannya menyatakan “gugatan tidak dapat diterima”;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, karena bagaimana gugatan dapat dinyatakan “tidak dapat diterima” dengan pertimbangan hanya mengacu kepada dalil Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi yaitu:
  - Tentang Kompetensi absolut;
  - Tentang Penggugat yang tidak berkualitas;
  - Tentang Gugatan kurang pihak;
3. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak lagi menjadikan dalil-dalil Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut sebagai dasar pertimbangan hukum,



karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara nomor: 185/G/2013/PTUN.JKT telah memeriksa gugatan terkait dalil-dalil Eksepsi sebelum memeriksa perkara dipersidangan dan perkara pokok sengketanya dipersidangan, karena keharusan pemeriksaan persiapan sudah dilakukan yaitu pemeriksaan persiapan atas gugatan terkait tentang suatu gugatan yang belum lengkap atau kurang jelas ataupun belum terpenuhinya persyaratan formal atas gugatan, dimana pemeriksaan persiapan tersebut dilakukan pada saat sebelum perkara pokok atau pokok sengketa *a quo* diperiksa dihadapan persidangan; Bahwa Pemohon kasasi/Terbanding/Penggugat sependapat dengan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutus perkara gugatan nomor: 185/G/2013/PTUN. JKT, dimana dalam putusannya dan dalam pertimbangan hukumnya telah mengacu dan sesuai dengan ketentuan tentang pemeriksaan persiapan yang sudah dilakukan dan sudah ditetapkan dapat ditindaklanjuti kepada pemeriksaan perkara pokok atau pokok sengketa dipersidangan dimana pemeriksaan persiapan tersebut sudah terpenuhi sebagaimana ketentuan Undang-Undang R I nomor: 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) dan (b), dimana untuk itu dikutip sebagai berikut:

Ayat (1) Sebelum pemeriksaan pokok sengketa dimulai, hakim wajib mengadakan pemeriksaan persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas;

Ayat (2) Dalam pemeriksaan persiapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hakim:

- a. Wajib memberi nasehat kepada penggugat untuk memperbaiki gugatan dan melengkapinya dengan data yang diperlukan dalam jangka waktu tiga puluh hari;
  - b. Dapat meminta penjelasan kepada badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan;
4. Bahwa mengacu pada isi pasal tersebut, jelas membuktikan Majelis Hakim Pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah salah dan keliru dalam penerapan hukum dan dalam pertimbangan hukum dengan memutus gugatan Penggugat/Terbanding dengan putusan “gugatan tidak diterima”, dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah dengan keliru menafsirkan dan penerapan hukum yang bertentangan dan melanggar Undang-Undang R I nomor: 5



Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu isi pada Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) dan (b) dimana seharusnya putusan gugatan tidak dapat diterima adalah sebelum perkara pokok gugatan diperiksa dipersidangan ataupun putusan demikian diputuskan ditingkat pertama yaitu oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

5. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berpendapat seharusnya putusan demikian tidak seharusnya diputuskan, jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usah Negara Jakarta memeriksa perkara dan fakta-fakta hukum dalam berkas perkara secara Jeli dan teliti dengan mempelajari dan menganalisa serta kemudian mempertimbangkan secara baik dan benar sebagai dasar pertimbangan hukum dengan tidak hanya mengacu dan terkait dengan dalil dalil eksepsi Tergugat I/ Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II dan Tergugat II Intervensi/ Pembanding III yang tidak relevan dengan fakta hukum dari bukti-bukti tertulis dan juga dari keterangan saksi-saksi Penggugat dan para Tergugat dalam perkara *a quo* (Para Tergugat/para Pembanding tidak mengajukan saksi dan tidak membuktikan surat asli dasar pelepasan hak/data pembebasan);
6. Bahwa karena dalam berkas perkara *a quo*, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usah Negara Jakarta akan dapat melihat dan memahami secara jelas dan teliti dasar hak dan kebenaran kepemilikan Penggugat/Terbanding, apalagi dikaitkan dengan fakta hukum dari Tergugat I/pembanding I, Tergugat II/Pembanding II dan Tergugat II Intervensi/Pembanding III yang dalam faktanya tidak ada/tidak dapat membuktikan dipersidangan data-data yang menjadi dasar peralihan ataupun bukti pelepasan hak kepada Tergugat II Intervensi/pembanding III selain dari alat bukti berupa data secara global dan peta secara global tanpa didukung suatu data-data peralihan (bukti pembebasan dari pemilik asal) kepada Tergugat II Intervensi/pembanding III yang telah terpenuhi secara administrasi sehingga dapat disebutkan memenuhi persyaratan dan lengkap untuk pewarkahan Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II sehingga layak dan terpenuhi secara administrasi untuk diterbitkan sertifikat Hak Pengelolaan atas nama Tergugat II Intervensi/ pembanding III;
7. Bahwa justru sebenarnya jika dipertimbangkan atas dalil-dalil banding dalam eksepsi Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II dan Tergugat II Intervensi/Pembanding III seharusnya tidak dipertimbangkan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kaitan tentang eksepsi karena dalil-dalil eksepsi sudah termasuk ke dalam wilayah dalil-dalil “perkara pokok (substansi perkara)” dan tidak diputuskan “gugatan tidak diterima”, akan tetapi seharusnya “gugatan ditolak karena sudah menyangkut substansi pokok perkara”;

Bahwa dari uraian di atas, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak sependapat dan menolak isi putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta terkait “gugatan tidak dapat diterima”, maka mohon kiranya agar Bapak Ketua Mahkamah Agung berkenan menyatakan putusan tersebut salah dan keliru dalam penerapan hukum serta salah dan kurang dipertimbangkan dalam hukumnya;

## B. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Telah Keliru Dalam Penerapan Hukum dan Dalam Pertimbangan Hukum Dengan Mengabaikan Fakta Hukum Adanya Cacat Adminitrasi

Bahwa sebagaimana telah didalilkan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat di atas, dikarenakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak mendalami dan mempelajari berkas data-data secara baik dan benar sehingga telah sangat lalai tidak mengetahui bahwa terkait dengan dalil-dalil eksepsi Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II, dan Tergugat II Intervensi/Pembanding III harus diterima dan selanjutnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima disebabkan Penggugat/Terbanding adalah bukan pihak yang berkepentingan dan dirugikan;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta hanya mengacu dan berlandaskan kepada telah terbitnya sertifikat Hak Pengelolaan nomor 2/Pulogebang atas nama Tergugat II Intervensi/Pembanding III, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang tidak mengacu adanya peralihan kepada Tergugat II Intervensi/Pembanding III dan alasan-alasan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang telah mendalilkan dan membuktikan dipersidangan dalam penerbitan sertifikat Hak Pengelolaan nomor 2/Pulogebang atas nama Tergugat II Intervensi/Pembanding III yang telah diterbitkan oleh Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II adalah “suatu cacat administrasi” tanpa melihat dan mempertimbangkan adanya rasa keadilan dan kebenaran fakta hukum serta adanya kepentingan pihak lain didalam sertifikat tersebut;

Bahwa Pemohon kasasi/Terbanding/Penggugat tidak sependapat dengan dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana dalam pertimbangan hukum Dalam Eksepsi pada halaman 15 sampai dengan halaman 18, yang mendasarkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangannya mengacu pada telah sertifikat Hak Pengelolaan nomor 2/Pulogebang, tanggal 18 Februari 1997, atas nama Tergugat II Intervensi/Pembanding III dan berdasarkan pada Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional nomor: 175/HPL/BNP/95, tanggal 29 Desember 1995;

Bahwa padahal jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dapat melihat secara benar dan jeli adanya kedua fakta hukum tersebut adalah mengandung cacat administrasi dimana secara terurai dan jelas sebenarnya telah Pemohon kasasi/Terbanding/Penggugat sampaikan dalam pemeriksaan dipersidangan dengan alat bukti tertulis dan dari keterangan saksi-saksi yaitu adanya fakta-fakta hukum yang tidak dapat dibuktikan Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II dan juga oleh Tergugat II Intervensi/Pembanding III justru terungkap adanya rekayasa-rekayasa yang dilakukan Tergugat II Intervensi/Pembanding III atas data-data global pembebasan dan perubahan-perubahan dan terdapatnya perbedaan-perbedaan pada gambar situasi HPL nomr 2/Pulogebang yang tidak sesuai fakta dari batas-batas dan fakta luas dalam gambar dengan fakta lapangan:

Bahwa kemudian yang mendasari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam pertimbangannya mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 yang menyatakan pada intinya bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan, dimana Pemohon kasasi/Terbanding/Penggugat tidak sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan dasar pertimbangan hukum tersebut, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Pemohon kasasi/Terbanding/Penggugat sangat berkepentingan untuk menggugat karena hak penggugat terdapat dan disertakan ke dalam dan dengan diterbitkannya sertifikat Hak Pengelolaan nomor 2/Pulogebang, tanggal 18 Februari 1997;
2. Pemohon kasasi/Terbanding/Penggugat dengan hak yang dimiliki atas objek tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang asalnya dari girik adat C no. 1783 telah berulang kali untuk memohonkan untuk diterbitkan sertifikat, namun selalu terganjal/terhalang ataupun sesuai arahan Tergugat II/Pembanding harus mendapatkan rekomendasi dan tidak di indahkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi/Pembanding dengan alasan karena terdapat sertifikat Hak Pengelolaan nomor 2/Pulogebang, tanggal 18 Februari 1997;

3. Bahwa Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II ataupun Tergugat II Intervensi/Pembanding III dengan sudah beberapa kali diklarifikasi ataupun dikonfirmasi secara lisan dan tertulis tidak pernah menunjukkan dasar hak karena pelepasan hak/pembebasan, sehingga objek bidang tanah yang menjadi milik Penggugat/Terbanding dapat/turut disertakan sebagai termasuk dalam sertifikat Pengelolaan nomor 2/Pulogebang, tanggal 18 Februari 1997;

Bahwa dari dasar/alasan terurai diatas dan sebenarnya juga telah dikemukakan dalam dalil-dalil dipersidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, adalah sangat cukup menjadi alasan Penggugat/Terbanding untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara kepada Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II, dimana dasar atau alasan tersebut telah terpenuhi sebagaimana ketentuan pada Pasal 53 Undang-Undang RI Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986;

Bahwa apalagi jika di analisa dan dipelajari serta mengutif isi dari Pasal 53 tersebut, sebagai berikut ini:

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

Bahwa demikian pasal tersebut pada ayat (2) sangat jelas menyatakan dan memberikan kesempatan bagi siapa saja untuk melakukan gugatan sepanjang terdapat kepentingan dan dirugikan, sebagaimana akan dikutip di bawah ini:

(1) Adalah:

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

Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik;

Bahwa dari isi pasal-pasal tersebut secara jelas menyatakan dan memberi kesempatan bagi siapapun yang dalam perkara *a quo* adalah Penggugat/Terbanding sepanjang terdapat/adanya kepentingan dan telah dirugikan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkannya keputusan Tata Usaha Negara tersebut in casu Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional nomor: 175/HPL/BPN/95, tanggal 29 Desember 1995 dan sertifikat Pengelolaan nomor 2/Pulogebug, tanggal 18 Februari 1997 berikut gambar situasi nomor: 1553/1997, tanggal 18 Februari 1997;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru menerapkan hukumnya dan pertimbangan hukumnya terkait dengan makna "kepentingan" dan makna "dirugikan", dimana dari isi Pasal 53 ayat (1) dan (2) tersebut dan demikian juga dalam Penjelasan Undang-Undang RI nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tidak terdapat suatu pembatasan yang diatur secara detail dan limitatif, akan tetapi hanya mensyaratkan sepanjang terdapat adanya kepentingan yang sifatnya ada telah dirugikan dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

## C. *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Telah Mengabaikan Fakta Hukum dari Bukti Surat dan Keterangan Saksi

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta perkara Nomor: 176/B/2014/PTTUN.JKT telah tidak tepat dalam penerapan hukum dalam pertimbangan hukumnya serta tidak teliti dalam memeriksa berkas perkara, sehingga keliru dalam memutus perkara karena putusan tidak relevan dan tidak sesuai serta telah mengabaikan fakta-fakta hukum atas alat bukti tertulis dan fakta hukum dari keterangan saksi-saksi dari Penggugat/ Terbanding. Karena Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II, dan Tergugat II Intervensi/Pembanding III dalam pemeriksaan perkara pembuktian tidak mengajukan saksi dan ataupun tidak memperlihatkan bukti tertulis secara konkrit copy atau asli adanya dasar bukti pelepasan hak/pembebasan dari asal pemilik objek bidang tanah kepada Tergugat II Intervensi yang telah dijadikan dasar/warkah kepada Tergugat I ataupun Tergugat II untuk permohonan menerbitkan sertifikat HPL nomor: 2/Pulogebug yang dalam perkara ini menjadi objek sengketa;
2. Bahwa dimana dari fakta hukum dari data-data di kelurahan Pulogebug atas objek bidang tanah *a quo* masih tercatat dan tidak berubah adalah masih hak dari pemilik asal (penjual) kepada Penggugat/Terbanding serta tidak pernah dicatat sebagai objek yang telah dibebaskan kepada Tergugat II Intervensi, sehingga dengan dasar kebenaran, akurasi data



secara administrasi di Kelurahan Pulogebang tersebut mendorong Penggugat/Terbanding mau membeli dan saat ini mengklaim berhak atas objek bidang tanah yang diperkarakan, dikemudian dengan diketahuinya atas objek bidang tanah tersebut disertakan dan dimasukkan kedalam gambar situasi sertifikat HPL nomor 2/Pulogebang menjadi dasar bagi Penggugat/Terbanding berkepentingan menggugat Tata Usaha Negara atas terbitnya hak atas nama Tergugat II Intervensi, sedangkan dari gambar situasi yang dimiliki Tergugat II Intervensi tidak valid dan terdapat perbedaan yang tidak akurat dan berubah-ubah atas dasar hak dan dari luas bidang tanah serta juga dari batas-batas tanah, namun data dan fakta Tergugat II Intervensi/Pembanding III dapat disebut sebagai fakta yang dapat menyatakan hak dan dijadikan dasar permohonan yang diterima Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II untuk penerbitan sertifikat HPL nomor 2/Pulogebang;

3. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dapat lebih mengevaluasi dan menganalisa untuk dapat dijadikan dasar pertimbangan yang tidak hanya mendasarkan kepada siapa pemegang sertifikat HPL, akan tetapi lebih mendasarkannya kepada dasar pertimbangan bagaimana sertifikat HPL tersebut bisa terbit atas nama Tergugat II Intervensi/Pembanding III tanpa adanya riwayat dasar hak (pelepasan hak) secara lengkap dan terpenuhi secara administratif dan secara Juridis sesuai ketentuan Undang-Undang Pertanahan;

D. *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Telah Tidak Mempertimbangkan Perkara Pokok

Pemohon kasasi/Terbanding/Penggugat sangat tidak sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta perkara Nomor: 176/B/2014/PTTUN.JKT dengan tidak memeriksa perkara pokok dalam perkara *a quo*, dan hal tersebut adalah menjadi kekeliruan sehingga membuktikan bahwa putusan *a quo* telah diambil dengan tanpa menganalisa secara menyeluruh atas berkas perkara dan memutus perkara dengan hanya menyatakan “gugatan tidak diterima”;

Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta harus memeriksa perkara secara teliti dan jeli, sehingga dapat mempertimbangkan secara benar dan baik, dimana hal itu sesuai ketentuan hukum yang menyatakan suatu perkara yang kurang cukup dipertimbangkan adalah cacat hukum;





Bahwa karenanya, Pemohon kasasi/Terbanding/Penggugat sangat keberatan dan menolak serta berkesimpulan bahwa isi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta nomor: 176/B/2014/PT.TUN JKT, tanggal 20 Oktober 2014 telah salah dan keliru serta kurang dipertimbangkan dalam pengambilan keputusannya, kemudian berpendapat dan menyatakan bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta nomor: 185/Pdt/2013/PTUN. JKT, tanggal 10 April 2014 telah tepat dan sesuai dalam penerapan hukum dan dasar pertimbangan hukumnya;

Bahwa dari uraian di atas, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak sependapat dan menolak isi putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta nomor: 176/B/2014/PT.TUN JKT, tanggal 20 Oktober 2014 terkait "gugatan tidak dapat diterima", maka mohon kiranya agar Bapak Ketua Mahkamah Agung berkenan menyatakan putusan tersebut salah dan keliru dalam penerapan hukum serta salah dan kurang dipertimbangkan dalam hukumnya;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum, bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap Surat Keputusan Objek Sengketa;

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, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: MARIBUN tersebut harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan ditolaknyanya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari 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, 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 kasasi dari Pemohon Kasasi: **MARIBUN** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 08 Juni 2015 oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., 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 Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./

Is Sudaryono, S.H., M.H

ttd./

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H

## Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

ASHADI, S.H.  
NIP. 220000754