



PUTUSAN
Nomor 126 K/TUN/TF/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

tempat kedudukan di Gedung Syafruddin Prawiranegara II,
Jalan Lapangan Banteng Timur Nomor 2-4, Pasar Baru,
Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat 10710;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Aloysius Yanis Dhaniarto,
S.H., LL.M., jabatan Kepala Biro Advokasi, Sekretaris
Jenderal, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor SKU-19/KN/2023, tanggal 11 September
2023;

Pemohon Kasasi;

Lawan

PT DAYA SAKTI, beralamat di Jalan Gajah Tunggal,
Kelurahan Pasir Jaya, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten
Tangerang, yang diwakili oleh Drs. Andi Kuswara, selaku
Presiden Direktur;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Victoria Joice
Ruth, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat dan Konsultan
Hukum pada Kantor Hukum Armand & Rekan, beralamat di
Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22
September 2023;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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



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

I. Dalam Permohonan Penundaan

1. Mengabulkan permohonan penundaan terhadap proses eksekusi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 56 / Pj.U Desa Panjang Utara;
2. Mewajibkan Tergugat untuk tidak melakukan tindakan eksekusi lanjutan atas penyitaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 56 / Pj.U Desa Panjang Utara dalam bentuk apapun, sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo (inkraht van gewijsde)*;

II. Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak sah tindakan administrasi pemerintahan Tergugat berupa:
 - a. Tidak menerbitkan surat permohonan penghapusan hak tanggungan (*roya*) atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 56/Pj.U Desa Panjang Utara Gambar Situasi tanggal 22 Juni 1992 Nomor 794/1992 dengan luas 41.605 M2 atas nama PT Daya Sakti yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Bandar Lampung tanggal 25 Maret 1994 kepada Penggugat sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor Ref. 143/A&R-TUN-DS/XI/2022 tanggal 9 November 2022, perihal Permohonan Pengembalian Jaminan;
 - b. Tidak mengembalikan jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 56/Pj.U Desa Panjang Utara Gambar Situasi tanggal 22 Juni 1992 Nomor 794/1992 dengan luas 41.605 m² atas nama PT Daya Sakti yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Bandar Lampung tanggal 25 Maret 1994 kepada Penggugat sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor Ref. 143/A&R-TUN-DS/XI/2022 tanggal 9 November 2022, perihal: Permohonan Pengembalian Jaminan;



3. Mewajibkan Tergugat untuk melakukan tindakan pemerintahan berupa:

- a. Menerbitkan surat permohonan penghapusan hak tanggungan (*roya*) atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 56/Pj.U Desa Panjang Utara Gambar Situasi tanggal 22 Juni 1992 Nomor 794/1992 dengan luas 41.605 m² atas nama PT Daya Sakti yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Bandar Lampung tanggal 25 Maret 1994 kepada Penggugat sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor Ref. 143/A&R-TUN-DS/XI/2022 tanggal 9 November 2022, perihal Permohonan Pengembalian Jaminan;
- b. Mengembalikan jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 56/Pj.U Desa Panjang Utara Gambar Situasi tanggal 22 Juni 1992 No. 794/1992 dengan luas 41.605 m² atas nama PT Daya Sakti yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Bandar Lampung tanggal 25 Maret 1994 kepada Penggugat sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor Ref. 143/A&R-TUN-DS/XI/2022 tanggal 9 November 2022, perihal Permohonan Pengembalian Jaminan;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut;

- A. Eksepsi kompetensi absolut;
- B. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consurtium*);
- C. Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 459/G/TF/2022/PTUN.JKT., tanggal 17 Mei 2023, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 190/B/TF/2023/PT.TUN.JKT., tanggal 22 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 30 Agustus 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 September 2023, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 25 September 2023;

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 25 September 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat);
2. Membatalkan secara keseluruhan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 459/G/TF/2022/PTUN.JKT tanggal 17 Mei 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 190/B/TF/2023/PT.TUN.JKT tanggal 22 Agustus 2023;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima Eksepsi Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Tergugat);
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Termohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 126 K/TUN/TF/2024



Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 23 Oktober 2023, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dapat dibenarkan karena *Judex Facti* dalam putusannya terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tuntutan Penggugat agar Tergugat melakukan tindakan berupa menerbitkan surat permohonan penghapusan hak tanggungan (*roya*) atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 56 / Pj.U Desa Panjang dan mengembalikan sertipikat tersebut tidak dapat berdiri sendiri karena perjanjian hak penanggungan merupakan *accessoir* atau mengikuti perjanjian pokoknya yaitu utang piutang sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Bahwa perjanjian pokok atas perjanjian jaminan utang dengan hak tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 56 / Pj.U Desa Panjang Utara adalah sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli Promes Nasabah Penyerahan Jaminan Nomor 19 tanggal 9 Januari 1988, yang diketahui bahwa Bank Indonesia telah menyetujui pemberian Fasilitas Surat Berharga Pasar Uang Khusus (SBPUK) kepada Bank Dewa Rutji, maka tindakan Tergugat tidak menerbitkan atau menerbitkan surat permohonan penghapusan hak tanggungan (*roya*) atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 56 / Pj.U Desa Panjang dan mengembalikan sertipikat tersebut terkait pemenuhan hak dan kewajiban antara para pihak yang terikat dalam perjanjian utang piutang *in litis* yang tunduk dan diatur dalam ketentuan-ketentuan hukum perdata. Dengan demikian tindakan Tergugat *a quo* tidak termasuk Tindakan Pemerintahan yang dapat dijadikan objek sengketa di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha negara.

Bahwa “sengketa yang bersifat keperdataan dan/atau bersumber dari perbuatan cidera janji (wanprestasi) oleh Penguasa tetap menjadi kewenangan absolut pengadilan perdata dalam lingkungan peradilan umum” yang merupakan ketentuan diluar yang tidak diatur pada pasal 1 dan 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), setelah berlakunya undang-undang nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah;

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Tindakan Pemerintahan oleh Tergugat *a quo* merupakan Tindakan yang tunduk dan diatur dalam ketentuan-ketentuan hukum perdata, maka eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut pengadilan beralasan hukum untuk diterima;

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

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 190/B/TF/2023/PT.TUN.JKT., tanggal 22 Agustus 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 459/G/TF/2022/PTUN.JKT., tanggal 17 Mei 2023, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

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

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

Halaman 6 dari 8 halaman. Putusan Nomor 126 K/TUN/TF/2024

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

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:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 190/B/TF/2023/PT.TUN.JKT., tanggal 22 Agustus 2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 459/G/TF/2022/PTUN.JKT., tanggal 17 Mei 2023

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 6 Mei 2024, oleh Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H., dan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Andi Nur Insaniyah, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 126 K/TUN/TF/2024



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

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H.

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

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Andi Nur Insaniyah, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | Rp 480.000,00 |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |

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

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

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 126 K/TUN/TF/2024