



PUTUSAN

Nomor 04 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:

ISKANDAR ZULKARNAIN, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Rambutan No. 16 RT.005 RW.010 Kelurahan Baru, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, pekerjaan Karyawan Swasta, selanjutnya memberikan kuasa kepada :1. C. Suhadi, S.H., M.H., 2. Silvester Manis, S.H., 3. Posma G.P. Siahaan, S.H., 4. Sumirta, S.H., 5. L. Jaro Diogo, S.H., 6. Alwes, S.H., 7. Ainin Nazhari, S.H., 8. Rachmaniar, S.H., 9. Dolvianus Nana, S.H., kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Komplek Mega Glodok Kemayoran (MGK), Blok D/5, Jl. Angkasa Kav. B6, Kota Baru Bandar Kemayoran Jakarta Pusat, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara C. Suhadi, S.H. & Partners, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 September 2014 ;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

melawan:

1. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :
 1. Andjar Setiana, S.H., Jabatan Direktur Perkara Pertanahan ;
 2. Didik Bangun Restuaji, S.H., Jabatan Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah III ;
 3. Sitti Hafsiyah, S.H., Jabatan Kepala Seksi Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III ;
 4. Suwardi, S.H., Jabatan Kepala Seksi Perkara Perdata Wilayah III;
 5. Wahyu Arthamaji Stia Widodo, S.H., Jabatan Staf Direktorat Perkara Pertanahan ;
 6. Seri Maharani Br Karo, S.H., Jabatan Staf Direktorat Perkara Pertanahan ;
 7. Chrisning Thyas Manik, S.H., Jabatan Staf Direktorat Perkara Pertanahan ;
 8. Bugi Riyantoro, S.H., Jabatan Staf Direktorat Perkara Pertanahan;

Halaman 1 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 48/Sk/IX/2013, tertanggal 30 September 2013 ;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I No.1, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. Nur Ihwan, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara ;
2. Surito, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
3. Heri Widodo, B.A., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;
4. Syarifuddin, S.H., Jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ;
5. Sugandi, S.H., Jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ;
6. Samsi Fitriyani, S.H., Jabatan Staf Seksi Pendaftaran Tanah dan Hak Tanah ;
7. Yayan, S.H., Jabatan Staf Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan ;
8. Edison Situngkir, S.H., Staf Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT ;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, beralamat di Jalan Tanah Abang I No.1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2299/14-31.71-600/VIII/2013, tertanggal 30 Agustus 2013 ;

3. PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan hukum di Jakarta, beralamat di Perkantoran Gandaria 8 Lantai 3 R.E Jalan Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240, yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia, yang anggaran dasar dan perubahannya sebagaimana termuat dan telah diumumkan dalam akta pendirian Nomor 15, tanggal 17 Januari 1995 yang dibuat dihadapan Ny. Ruksamanti Hardjasatya, Sarjana Hukum, akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor C2-5.622.HT.01.01.TH.95, tanggal 5 Mei 1995, anggaran dasar tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah beberapa kali diubah dan telah disesuaikan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana Akta Nomor 10, tanggal 22 Mei 2009, yang dibuat oleh Laurensia Siti Nyoman, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan terakhir dengan akta Nomor 20, tanggal 23 Mei 2011 yang dibuat oleh Edwar, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya Nomor AHU- 38745.AH.01.02 Tahun 2011, dan berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (2) huruf b Akta Nomor 20, tanggal 23 Mei 2011, diwakili oleh EDI SUSILO WIDJAJA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Mardhika Artha Upaya, beralamat di Jalan Kembang Wangi K VII, Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya memberi kuasa kepada : 1. Siti Aminah, S.H.,M.H., 2. T. Jamaludin, S.H., keduanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Terusan Mabes Hankam – Setu, Prm. Setu Indah B.5-6, Cilangkap, Jakarta Timur, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum “RTS & REKAN”, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 001/SK.KSS/MA.TUN/X/2014, tertanggal 10 Oktober 2014 ;

Termohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Para Terbanding/ Tergugat I, II dan 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 Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Para Terbanding/ Tergugat I, II dan Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I OBYEK SENGKETA :

- 1 Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995 tanggal 1 Maret 1995 Tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. : SK 158/HP/DA/1972 Tanggal 4 Agustus 1972 tentang pemberian Hak Pakai atas nama Kodam Jaya dan penegasan batalnya Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Hak Guna Bangunan Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT.

Halaman 3 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 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

Sari Graha Mandala atas tanah terletak di Jl. Kebon Sirih No. 48-50 (d/h Jl. Sabang), Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (*Vide* Bukti Terlampir) ;

- 2 Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya, atas obyek tanah seluas 7. 100 M2, terletak di Jalan Haji Agus Salim No. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, dan Jalan Kebon Sirih No. 48 dan 50, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. (*Vide* Bukti terlampir) ;

Bahwa Obyek Sengketa tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan telah diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut :

- 1 Merupakan penetapan tertulis, karena jelas bahwa Obyek Sengketa tersebut dikeluarkan dalam bentuk surat keputusan yang tertulis ;
- 2 Dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu : 1) Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, 2) Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat ;
- 3 Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain. *In casu* tindakan yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat sesuai tugas dan kewenangan yang ada pada mereka yang karena tindakan mereka menimbulkan hak bagi PT. Mardhika Artha, akan tetapi dengan demikian itu mengakibatkan kerugian nyata bagi Penggugat;
- 4 Bersifat Konkrit, yaitu berkenaan dengan obyek yang nyata-nyata ada, tidak abstrak, berwujud, dan tertentu atau dapat ditentukan, dalam hal ini berupa surat keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap obyek tanah milik Penggugat dan ahliwaris lain, dari almh Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar, seluas 7.100 M2, terletak di Jalan Haji Agus Salim No. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, dan Jalan Kebon Sirih No. 48 dan 50, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
- 5 Bersifat Individual, yaitu tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan tertentu, yaitu dalam hal ini ditujukan kepada PT. Mardhika Artha. yang



dengan demikian itu senyatanya menimbulkan kerugian bagi individu tertentu pula yakni salah satunya adalah Penggugat ;

- 6 Bersifat Final, yaitu Keputusan *a quo* sudah definitif, tidak memerlukan persetujuan instansi lain dan karenanya menimbulkan akibat hukum bagi pemegangnya, yaitu sebagai dasar untuk melakukan kegiatan-kegiatan, sesuai muatan dari Obyek Sengketa tersebut ;

II TENGANG WAKTU :

Bahwa Obyek Sengketa : 1) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995 tanggal 1 Maret 1995 dan 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya tersebut baru diketahui oleh Penggugat melalui Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta yang ditujukan kepada Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Republik Indonesia, Nomor 2199/600.18.31/VII/2013, tertanggal 30 Juli 2013, Perihal : Penyampaian Hasil Penelitian Terkait Permohonan Pencabutan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972, No. SK. 158/HP/DA/1972 serta Pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih Atas Nama PT. Jaman Sentosa, dan SHGB 138/Kebon Sirih Atas nama PT. Sari Graha Mandala, terletak di Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang tembusannya disampaikan pula kepada Penggugat melalui kuasanya, sdr. C. Suhadi, S.H. dkk. Dari Kantor Advokat/Pengacara C. Suhadi & Partner. (*Vide* Bukti terlampir);

Bahwa Surat dimaksud dikeluarkan berdasarkan Surat Permohonan Perlindungan Hukum dari Penggugat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN - RI), melalui Surat Nomor : 056/CSP-JKT/IV/2013 tanggal 17 April 2013, perihal : Mohon Perlindungan Hukum (*Vide* Bukti P-4) dan Surat Nomor : 065/CSP-JKT/V/2013 tanggal 14 Mei 2013, perihal : Permohonan Perlindungan Hukum terkait permasalahan tanah ex. SHM 60/Gambir. (*Vide* Bukti terlampir) Yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, Sdr. C. Suhadi, S.H. dkk. Dari Kantor Advokat/Pengacara C. Suhadi & Partner ;

Bahwa oleh karena itu tanggal Surat Nomor 2199/600.18.31/VII/2013, dimaksud yakni tanggal 30 Juli 2013, menjadi dasar/pedoman untuk menghitung tenggang waktu yang patut berdasarkan syarat administrasi dan ketentuan hukum yang berlaku ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya pengajuan Gugatan perkara ini telah memenuhi tenggang waktu, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

III ALASAN GUGATAN :

Penggugat Adalah Ahli Waris dari (Almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar;

- 1 Adapun hubungan hukum antara Penggugat dengan (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Binti Ali Akbar, yakni bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari Al-marhumah Dahniar Zainul Anwar Binti Ali Akbar, sesuai Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP, pada pengadilan Agama Jakarta Pusat ;
- 2 Bahwa adapun silsilah yang dimuat dan menjadi dasar pertimbangan penetapan ahli waris dalam Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP, adalah sebagai berikut :
 - 1 Bahwa (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar meninggal dunia pada tanggal 8 April 2005, berdasarkan Surat Kematian No. 20/Disp/Jp/2005;
 - 2 Bahwa (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar merupakan anak dari suami istri Ali Akbar dan Maimunah yang keduanya sudah meninggal lebih dahulu daripada (almarhumah Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar;
 - 3 Bahwa (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar semasa hidupnya menikah hanya satu kali. Yaitu dengan (almarhum) Zainul Anwar Salim, dan telah meninggal lebih dahulu dari (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar, pada tanggal 2 April 1985;
 - 4 Bahwa (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar dengan (almarhum) Zainul Anwar Salim dalam pernikahannya tersebut memiliki 2 (dua) orang anak, 1 (satu) orang meninggal sejak kecil dan 1 (satu) orang anak lagi bernama Yarni Nurbaiti binti Zainul Anwar Salim;
 - 5 Bahwa (almarhumah) Yarni Nurbaiti binti Zainul Anwar Salim telah meninggal dunia lebih dahulu dari (Almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar, pada tanggal 18 Juli tahun 2000 dan telah menikah dengan seorang laki-laki dan telah bercerai serta tidak mendapatkan keturunan;

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)



6 Bahwa (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar mempunyai seorang saudara kandung perempuan satu-satunya yang bernama (almarhumah) Juliar Manan Binti Ali Akbar;

7 Bahwa (almarhumah) Juliar Manan binti Ali Akbar telah meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 2002 dan semasa hidupnya pernah menikah dengan Abdul Manan bin Salim yang juga telah meninggal dunia lebih dahulu, yaitu pada bulan Januari 1981;

8 Bahwa dari pernikahan almarhumah Juliar Manan binti Ali Akbar dan almarhum Abdul Manan bin Salim telah dikaruniai 10 (sepuluh) orang anak, satu diantaranya yang bernama (almarhum) Muhamad Hanafiah Bin Abdul Manan telah meninggal dunia jauh lebih dahulu, yaitu pada tanggal 11 November 1983 dan memiliki 3 orang anak, yaitu M. Ibrahim bin Muhammad Hanafiah, Mega Fitriah binti Muhammad Hanafiah dan yang lainnya keturunan dari almarhumah Juliar Manan binti Ali Akbar dan almarhum Abdul Manan bin Salim adalah :

- 1 Ida Zubaedah Januar binti Abdul Manan (Perempuan) ;
- 2 Mutia Lisa Djalil binti Abdul Manan (Perempuan) ;
- 3 Salmi Nurtina M (Baby) binti Abdul Manan (Perempuan);
- 4 Lily Dahlia Emir binti Abdul Manan (Perempuan) ;
- 5 Elly Soraya Manan binti Abdul Manan (perempuan) ;
- 6 Johan Manan bin Abdul Manan (laki-laki) ;
- 7 Muhamad Zompi bin Abdul Manan (laki-laki) ;
- 8 Iskandar Zulkarnain bin Abdul Manan (laki-laki) ;
- 9 Benyamin Safrudin bin Abdul Manan (laki-laki) ;

3 Bahwa dengan demikian ahli waris (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar yang masih hidup adalah anak-anak dari saudara perempuan sekandung dari (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar yang bernama (almarhumah) Juliar Manan binti Ali Akbar;

4 Bahwa dengan meninggalnya (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar maka yang menjadi ahliwaris satu-satunya dari (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar adalah keturunan dari (almarhumah) Juliar Manan binti Ali Akbar yang masih hidup adalah :

- 1 Ida Zubaedah Januar binti Abdul Manan (Perempuan) ;
- 2 Mutia Lisa Djalil binti Abdul Manan (perempuan) ;
- 3 Salmi Nurtina M (Baby) binti Abdul Manan (Perempuan);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Lily Dahlia Emir binti Abdul Manan (Perempuan) ;
- 5 Elly Soraya Manan binti Abdul Manan (perempuan) ;
- 6 Johan Manan bin Abdul manan (laki-laki) ;
- 7 Muhamad Zompi bin Abdul Manan (laki-laki) ;
- 8 Iskandar Zulkarnain bin Abdul Manan (laki-laki) ;
- 9 Benyamin Safrudin bin Abdul Manan (laki-laki) ;

- 5 Dalam diktum Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP, ditetapkan bahwa :

“... Pemohon I, Pemohon II, Pemohon III, Pemohon IV, Pemohon V, Pemohon VI, Pemohon VII, Pemohon VIII dan Pemohon IX, adalah ahli waris almarhumah Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar sebagai para ahliwaris pengganti dari Yuliar Manan binti Ali Akbar;”;

- 6 Bahwa adapun salah satu permohonan dalam Surat Penetapan Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP, adalah Pemohon VIII, yakni Iskandar Zulkarnain bin Abdul Manan (laki-laki), yang adalah Penggugat dalam perkara ini;
- 7 Bahwa dengan demikian jelas bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari almarhumah Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar sebagai para ahliwaris pengganti dari Yuliar Manan binti Ali Akbar ;

IV KASUS POSISI :

- 1 Bahwa tanah yang diterbitkan objek sengketa adalah senyatanya adalah 1. tanah warisan dari almarhumah Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar;
- 2 Bahwa awal mulanya, almarhumah Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar membeli sebidang tanah dari Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 4/Gambir tanggal 19 April 1990 di hadapan Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, S.H;
- 3 Bahwa asal-usul terbitnya Akta Jual Beli Nomor : 4/Gambir tanggal 19 April 1990 dari Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, S.H. adalah bermula dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 2 Mei 1967 yang dibuat di Notaris Adlan Yulizar antara Bapak Zainul Anwar Salim dengan Ny. Fetum binti Abdullah bin Saleh Al-Katiri selaku ahli waris dari almarhum Sech Said bin M. Abdullah Baloewel, dengan surat persetujuan waris dan surat kuasa waris, atas bidang tanah SHM No. 60/Gambir, seluas 7.100 m² ;

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 Bahwa kemudian, dengan tanpa sepengetahuan Bapak Zainul Anwar Salim, ternyata pada tanggal 3 Agustus 1968, Ny.Fetum binti Abdullah bin Saleh Al-Katiri selaku ahli waris dari almarhum Sech Said bin M. Abdullah Baloewel menjual kembali tanah tersebut kepada KODAM V JAYA ;
- 5 Bahwa atas perbuatan Ny. Fetum menjual kembali tanah tersebut kepada KODAM V JAYA, maka Bapak Zainul Anwar Salim mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terdaftar pada Reg. Perkara No. 212/1971 dan telah diputus pada tanggal 20 Januari 1972, dan atas putusan perkara tersebut Bapak Zainul Anwar Salim telah mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta ;
- 6 Bahwa namun pada saat perkara gugatan tersebut sedang dalam proses pemeriksaan di tingkat Banding, Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/HP/DA/1972, yang isinya :

MEMUTUSKAN :

PERTAMA :

Menerima pelepasan hak atas tanah milik sertifikat No. 60/ Gambir, seluas 7.100 m² terletak di Djl. Kebon sirih no. 48 dan no. 50 dan Djl. H.A.Salim (d/h Djl. Sabang) No. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, kelurahan Gambir, Wilayah Djakarta Pusat, tertjatat atas nama FETUM bin ABDULLAH bin SALEH AL-KATIRI Cs sehingga mendjadi tanah jang di kuasai kembali oleh Negara ;

KEDUA :

menginstruksikan kepada Kepala Sub. Direktorat Agraria daerah Djakarta Pusat/Seksi Pendaftaran Tanah di Djakarta untuk menghapus dari buku daftar tanah, hak milik dimaksud dalam diktum PERTAMA dan mentjatat tanahnja sebagai tanah jang dikuasai langsung oleh Negara ;

KETIGA :

Memberikan kepada KODAM V / DJAYA alamat di Djakarta, Hak Pakai atas tanah jang di maksud dalam diktum PERTAMA, jang akan dipergunakan untuk kepentingan KODAM V / DJAYA dengan ketentuan2 serta sjarat2 seperti tersebut dibawah ini :

Halaman 9 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 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)



- 1 Segala akibat, ...dst ;
- 2 Hak Pakai tersebut ...dst ;

7 Bahwa kemudian turun Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI atas perkara gugatan yang diajukan oleh Bapak Zainul Anwar Salim tersebut, yaitu putusan Nomor : 1523 K/SIP/1982, yang amarnya berbunyi :

MEMUTUSKAN :

Menerima permohonan kasasi dari Penggugat untuk kasasi:
ZAINUL ANWAR SALIM tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 19 Mei 1976 No. 159/1975/PT. yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Januari 1972 No. 212/1971 G. ;

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM INTERVENSI :

- 1 Menyatakan gugatan intervensi dari KODAM V JAYA tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 2 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 3 Menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk meminta pelaksanaan Perjanjian Jual Beli sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 2 Mei 1967 terhadap Tergugat atas persil sengketa;
- 4 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
- 8 Setelah putusan Mahkamah Agung Nomor : 1523 K/SIP/1982 tersebut berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), maka berdasarkan putusan tersebut antara Ny. Fetum Binti Abdullah bin Saleh Alkatiri dengan para ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny. Dahniar binti Akbar, Yarni Rizal binti Zainul Anwar Salim, dan Moh. Rusli bin Moh. Salim, menandatangani Akta Jual Beli No. 4/Gambir/1990 yang dibuat dihadapan Ny. Hajjah Meitra Wirduna, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta ;
- 9 Namun kemudian, pada waktu para ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny. Dahniar binti Akbar, Yarni Rizal binti Zainul Anwar Salim, dan Moh. Rusli Bin Moh. Salim akan mengurus surat Sertifikat, barulah diketahui bahwa di atas tanah yang telah dibeli tersebut ternyata oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah diterbitkan 2(dua) surat Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/ Kebon Sirih yang semula berasal dari SHGB No. 100/Kebon Sirih.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan SHGB No. 100/Kebon Sirih tersebut berasal dari Sertifikat Hak Pakai No. 20/Kebon Sirih, yang diterbitkan berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 ;

10. Setelah mengetahui adanya SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih yang diterbitkan diatas tanah SHM No. 60 Tahun 1966 tersebut, para ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny. Dahniar Binti Akbar, Yarni Rizal Binti Zainul Anwar Salim, dan Moh. Rusli Bin Moh. Salim mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang terdaftar dibawah Reg No. 010/G/1991/PTUN-JKT untuk membatalkan SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih serta SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, dan perkara *a quo* telah diproses sampai tingkat Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI di bawah Reg. No. 01 PK/TUN/1994 dan telah diputus pada tanggal 12 Oktober 1994, yang amarnya pada angka 5, 6, 7, dan 8 adalah sebagai berikut :

5 Menyatakan batal :

- 1 Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 116/Kebon Sirih atas nama Turut Tergugat I (PT. Jaman Sentosa);
- 2 Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 138/Kebon Sirih atas nama Turut Tergugat II (PT. Sari Graha Mandala) ;
- 3 SK Tergugat I (Menteri Dalam Negeri RI) No. SK 158/HP/DA/1972, tanggal 4 Agustus 1972 ;

6 Memerintahkan Tergugat I untuk mencabut kembali kedua sertifikat dan Surat Keputusan tersebut diatas ;

7 Menyatakan batal :

- 1 Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711, tanggal 7 Mei 1990 ;
- 2 Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5, tanggal 22 Nopember 1990 ;
- 8 Memerintahkan Tergugat II untuk mencabut kedua Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) tersebut diatas ;

11. Berbekal Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No : 01 PK/TUN/1994 tanggal 12 Oktober 1994 *jo.* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No : 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Februari 1993 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN.JKT tanggal 27 Januari 1992 *jo.* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 010/G/1991/PTUN.JKT

Halaman 11 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 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)



tanggal 17 Oktober 1991, yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), ahli waris dari almarhumah Ny. Dahniar Binti Akbar yang diwakili oleh Bapak Iskandar Zulkarnain telah mengajukan Permohonan Eksekusi tertanggal 06 Agustus 2012, dan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah menindak lanjuti Permohonan Eksekusi tersebut sebagaimana Suratnya No. W2.TUN1.102/HK.06/VIII/2012 tanggal 31 Agustus 2012, yang ditujukan kepada : 1) Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan 2) Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Perihal : Pengawasan Pelaksanaan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;

12. Bahwa dalam proses tindak lanjut Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh ahli waris dari almarhumah Ny. Dahniar Binti Akbar yang diwakili oleh Bapak Iskandar Zulkarnain tersebut, diperoleh fakta bahwa :

- 1 Ternyata pada tahun 1995 Kepala BPN RI telah mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 1 Maret 1995 Nomor : 10-VIII-1995 tentang : Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/72 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama KODAM V JAYA dan penegasan batalnya Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. JAMAN SENTOSA serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah terletak di Jl. Kebon Sirih No. 48-50 (d/h Jl. Sabang) Jakarta Pusat ;

Bunyi diktum KETIGA Surat Keputusan tersebut :

“menegaskan kembali dan menyatakan status tanah bekas Hak Pakai No. 20/Gambir dan status tanah Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara” ;

- 2 Ternyata pada tahun 1997, Kepala BPN RI telah mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 10 Juli 1997 Nomor : 438/HGB/97 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Bhrantacakti, atas bidang tanah tersebut yang luasnya setelah terpotong pembangunan jalan yaitu seluas



5.552 m², dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Gambir atas nama PT. Bhrantacakti ;

Pada kolom PENUNJUK yang terdapat pada Sertifikat tersebut tertera :

TANAH NEGARA, bekas Hak Guna Bangunan No. 116 dan 138/Kebon Sirih, *jo.* Pengumuman No. 156/JP/1994 tgl.21-2-1994 yang dimuat pada Surat Kabar Merdeka tgl.22 Februari 1994, halaman 2 dan No. 104/JP/1995 tgl.7 April 1995 yang dimuat pada Surat Kabar Suara Pembaruan tgl. 8 April 1995 ;

V PERMASALAHAN :

Bahwa dari kasus posisi di atas, ditemukan beberapa kesalahan mendasar yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara juga termasuk Tergugat dalam perkara ini. Pihak-pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Negara (*Onrechtmatige Overheids Daad*), antara lain adalah :

1 Menteri Dalam Negeri ;

mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/HP/DA/1972, yang isinya :

MEMUTUSKAN :

PERTAMA : Menerima pelepasan hak atas tanah milik sertifikat no. 60/ Gambir, seluas 7.100 m² terletak di Djl. Kebon Sirih No. 48 dan no. 50 dan Djl. H.A.Salim (d/h Djl. Sabang) No. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, Kelurahan Gambir, Wilayah Djakarta Pusat, tertjatat atas nama FETUM bin ABDULLAH bin SALEH AL-KATIRI Cs sehingga menjadi tanah jang di kuasai kembali oleh Negara ;

KEDUA : menginstruksikan kepada Kepala Sub. Direktorat Agraria daerah Djakarta Pusat/Seksi Pendaftaran Tanah di Djakarta untuk menghapus dari buku daftar tanah, hak milik dimaksud dalam diktum PERTAMA dan mentjatat tanahnja sebagai tanah jang dikuasai langsung oleh Negara ;

KETIGA : Memberikan kepada KODAM V / DJAYA alamat di Djakarta, Hak Pakai atas tanah jang di maksud dalam diktum PERTAMA, jang akan dipergunakan untuk



kepentingan KODAM V / DJAYA dengan ketentuan2 serta
sjarat2 seperti tersebut dibawah ini :

- 3 Segala akibat, ...dst.;
- 4 Hak Pakai tersebut ...dst.;

Bahwa ketika Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/HP/DA/1972, keluar, pihak KODAM V JAYA sedang digugat oleh Bapak Zainul Anwar Salim ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terdaftar pada Reg. Perkara No. 212/1971 dan telah diputus pada tanggal 20 Januari 1972, dan atas putusan perkara tersebut Bapak Zainul Anwar Salim telah mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta, Namun pada saat perkara gugatan tersebut sedang dalam proses pemeriksaan di tingkat Banding, ternyata Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/HP/DA/1972, dimaksud ;

Bahwa perbuatan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara terkait dengan objek yang sedang digugat dan proses perkara yang sedang berjalan, masuk kategori perbuatan melawan hukum oleh negara. (*onrechtmatige overheits daad*);

2 Badan Pertanahan Nasional/Tergugat I ;

- 1 Menerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih yang semula berasal dari SHGB No. 100/Kebon Sirih. Sedangkan SHGB No. 100/Kebon Sirih tersebut berasal dari Sertifikat Hak Pakai No. 20/Kebon Sirih, yang diterbitkan berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 ;

Bahwa walaupun kemudian perbuatan melawan hukum oleh Badan Pertanahan Nasional/Tergugat I ini, dibatalkan dengan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Reg. No. 01 PK/TUN/1994 dan telah diputus pada tanggal 12 Oktober 1994, yang amarnya sebagai berikut :

Menyatakan batal :

- 1 Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 116/Kebon Sirih atas nama Turut Tergugat I (PT. Jaman Sentosa) ;
- 2 Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 138/Kebon Sirih atas nama Turut Tergugat II (PT. Sari Graha Mandala) ;



3 SK Tergugat I (Menteri Dalam Negeri RI) No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 ;

Memerintahkan Tergugat I untuk mencabut kembali kedua sertifikat dan Surat Keputusan tersebut diatas ;

Menyatakan batal :

1 Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711 tanggal 7 Mei 1990 ;

2 Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5 tanggal 22 Nopember 1990 ;

Memerintahkan Tergugat II untuk mencabut kedua Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) tersebut diatas ;

Dan Ternyata pada tahun 1995 Kepala BPN RI telah mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 1 Maret 1995 Nomor : 10-VIII-1995 tentang : Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/72 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama KODAM V JAYA dan penegasan batalnya Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. JAMAN SENTOSA serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah terletak di Jl. Kebon Sirih No. 48-50 (d/h Jl. Sabang) Jakarta Pusat ;

2 Namun celakanya pada Bunyi diktum KETIGA Surat Keputusan tersebut : BPN RI mengaskan :

“menegaskan kembali dan menyatakan status tanah bekas Hak Pakai No. 20/Gambir dan status tanah Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara” ;

3 Bahwa sesungguhnya menurut hukum, menunjuk kepada Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994 tanggal 12 Oktober 1994 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), maka segala hal yang terjadi antara lain : adanya penerbitan SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, Sertifikat HGB No. 116/Kebon Sirih, Sertifikat HGB No. 138/Kebon Sirih, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711 tanggal 7 Mei 1990, serta Perpanjangan Surat

Halaman 15 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 K/TUN/2015



Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5 tanggal 22 Nopember 1990, menjadi BATAL ;

- 4 Demikian juga segala bentuk hak-hak yang timbul diatas tanah tersebut yang berasal dari Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, SHGB No. 116/Kebon Sirih, SHGB No. 138/Kebon Sirih, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711 tanggal 7 Mei 1990, serta Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5 tanggal 22 Nopember 1990, dengan sendirinya BATAL dan tidak mempunyai nilai serta kekuatan hukum ;
- 5 Oleh karena itu secara yuridis dengan batalnya SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, Sertifikat HGB No. 116/Kebon Sirih, Sertifikat HGB No. 138/Kebon Sirih, maka secara otomatis status tanah *a quo*, bukan lagi menjadi tanah negara, kami ulangi, bukan lagi menjadi tanah negara, akan tetapi sudah dengan sendirinya terpulihkan menjadi tanah hak milik yang awal mulanya berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 60/Gambir yang kemudian beralih kepemilikannya kepada ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny. Dahniar Binti Akbar, Yarni Rizal Binti Zainul Anwar Salim, dan Moh. Rusli Bin Moh. Salim, berdasarkan :
 - 1 Pengikatan Jual beli tertanggal 2 Mei 1967;
 - 2 Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. Nomor 1523 K/SIP/1982;
 - 3 Akta Jual Beli Nomor 4/Gambir/1990;
 - 4 Putusan Peninjauan Kebali mahkamah Agung RI, dibawah Register Nomor : 01 PK/TUN/1994, tertanggal 12 Oktober 1994;
 - 6 Bahwa lagi-lagi, ternyata pada tahun 1997, Kepala BPN RI telah mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 10 Juli 1997 Nomor : 438/HGB/97 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Bhranta Cakti, atas bidang tanah tersebut yang luasnya setelah terpotong pembangunan jalan yaitu seluas 5.552 m², dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Gambir atas nama PT. Bhranta Cakti ;Pada kolom PENUNJUK yang terdapat pada Sertifikat tersebut tertera :

TANAH NEGARA, bekas Hak Guna Bangunan No. 116 dan 138/Kebon Sirih, jo.Pengumuman No. 156/JP/1994 tgl.21-2-1994 yang dimuat pada Surat Kabar MERDEKA tgl.22 Februari 1994,



halaman 2 dan No. 104/JP/1995 tgl.7 April 1995 yang dimuat pada Surat Kabar SUARA PEMBARUAN tgl. 8 April 1995 ;

Bahwa Pengumuman melalui Media Massa tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Bhrantacakti, telah dilakukan pada saat sebelum terbitnya Surat Keputusan Kepala BPN RI tanggal 1 Maret 1995 Nomor : 10-VIII-1995 ;

Bahwa oleh karena itu Tergugat I, telah berulang-ulang kali mengeluarkan produk Tata Usaha Negara yang senyatanya telah melawan hukum dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik dan Azas-Azas Umum Penyelenggaraan Negara Yang Baik;

VI Upaya Lanjutan Pemulihan status SHM No. 60/Gambir oleh Penggugat ;

- 1 Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Tata Usaha Negara tersebut di atas, Penggugat, selaku ahli waris Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, melalui Surat Nomor : 070/CSP-JKT/VII/2012 tanggal 6 Agustus 2012, mengajukan Permohonan Eksekusi di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta selaku Pengawas pelaksanaan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*vide* Bukti terlampir) ;
Permohonan eksekusi mana telah ditindaklanjuti sebagaimana ditunjukkan Surat Teguran (*Aanmaning*) untuk melaksanakan Putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : W2.TUN1. 102/HK.06/VIII/2012 tanggal 31 Agustus 2012, yang ditujukan kepada Tergugat I/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (*vide* Bukti terlampir) ;
- 2 Bahwa dengan maksud untuk mempercepat proses eksekusi, Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat I/Kepala BPN RI melalui Surat Nomor : 099/CSP-JKT/IX/2012 tanggal 05 September 2012, meminta untuk dilakukan pencabutan terhadap Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih (*Vide* Bukti Bukti Terlampir). Bahwa terhadap surat permohonan Penggugat tersebut Tergugat I/Kepala BPN RI telah menindaklanjuti dengan menyampaikan kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor : 3729/27.3-500/X/2012 tanggal 16 Oktober 2012. Perihal :Permohonan Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 serta pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, terletak di Kelurahan Kebon Sirih,

Halaman 17 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*). (*Vide* Bukti Terlampir) ;

Selanjutnya permohonan pencabutan Surat Keputusan Mendagri dan pembatalan kedua SHGB tersebut ditindaklanjuti Kepala Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor : 4284/600.18-31/XI/2012, tanggal 30 Oktober 2012 yang meneruskan permohonan Penggugat kepada Tergugat II ;

- 3 Bahwa sehubungan setelah lewat waktu beberapa lama Tergugat II tidak kunjung melakukan tindakan apapun terkait Permohonan Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, maka Penggugat kemudian menyampaikan kepada Tergugat I, melalui Surat Nomor : 056/CSP-JKT/IV/2013, tanggal 17 April 2013, perihal : Mohon Perlindungan Hukum (*vide* Bukti Terlampir) dan Surat Nomor : 065/CSP-JKT/V/2013 tanggal 14 Mei 2013, perihal : Permohonan Perlindungan Hukum terkait permasalahan tanah ex. SHM 60/Gambir. (*vide* Bukti Terlampir) ;

- 4 Bahwa beberapa waktu kemudian Tergugat II memperlihatkan kepada Penggugat dokumen berupa :

- 1 Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995 yang ditetapkan pada tanggal 1 Maret 1995 yang mencabut SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972, No. SK. 158/HP/DA/1972 dan membatalkan SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala ;

dimana diktum ketiga Surat Keputusan menyatakan sebagai berikut :

“menegaskan kembali dan menyatakan status tanah bekas Hak Pakai No. 20/Gambir dan status tanah Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara” ;

- 2 Dan menjelaskan bahwa terhadap tanah SHM No. 60/Gambir yang statusnya dinyatakan sebagai Tanah Negara tersebut oleh Tergugat II telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya ;

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)



5 Dan kemudian Penggugat mendapatkan Termbusan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta yang ditujukan kepada Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Republik Indonesia, Nomor 2199/600.18.31/VII/2013, tertanggal 30 Juli 2013, Perihal : Penyampaian Hasil Penelitian Terkait Permohonan Pencabutan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972, No. SK. 158/HP/DA/1972 serta Pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih Atas Nama PT. Jaman Sentosa, dan SHGB 138/Kebon Sirih Atas nama PT. Sari Graha Mandala, terletak di Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang pada poin 2 huruf b dan c menegaskan :

a bahwa berdasarkan Putusan No. 010/G/1991/PTUN-JKT, tanggal 17-10-1991 jo. No. 13/B/1991/PT TUN JKT, tanggal 27-01-1992 jo. No. K/TUN/1992 tanggal 06-02-1993, jo. No. 01/PK/TUN/1994 tanggal 12-10/1994 dinyatakan batal SHGB No. 116/Kebonsirih atas nama PT. Jaman Sentosa, dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala yang kemudian ditindaklanjuti oleh BPN dengan diterbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, tanggal 6-10-1995, No.10-VIII-1995-A-16, jo. Keputusan tanggal 01-03-1995 No. 10-VIII-1995, dimana dalam SK tersebut ditegaskan bahwa sertifikat-sertipikat dimaksud batal dan dinyatakan statusnya menjadi tanah Negara;

b berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 10-07-1997 No. 438/HGB/BPN/97 sebagai tanah bekas HGB No. 116/Kebon Sirih seluas 3320 m² bersama bekas HGB No. 138.Kebon Sirih seluas 2.222 M², telah diterbitkan sertipikat HGB No.304/Gambir, seluas 5.552 M² atas nama Perseroan Terbatas, PT. Bhrantacakti berkedudukan di Jakarta dan berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Veronika Lily Dharma S.H. tanggal 25-09-2000 No. 25/ Gambir/2000, Sertipikat HGB No. 304/Gambir seluas 5.552 M² atas nama Perseroan Terbatas PT Bhrantacakti beralih kepada Perseoran Terbatas PT. Mardhika Artha Upaya berkedudukan di Jakarta ;



- 6 Bahwa Surat Nomor 2199/600.18.31/VII/2013, tertanggal 30 Juli 2013, dimaksud dikeluarkan berdasarkan Surat Permohonan Perlindungan Hukum dari Penggugat kepada Tergugat I, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN - RI), melalui Surat Nomor : 056/CSP-JKT/IV/2013 tanggal 17 April 2013, perihal : Mohon Perlindungan Hukum (*Vide* Bukti Terlampir) dan Surat Nomor : 065/CSP-JKT/V/2013 tanggal 14 Mei 2013, perihal : Permohonan Perlindungan Hukum terkait permasalahan tanah *ex. SHM* 60/Gambir. (*Vide* Bukti Terlampir) Yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, Sdr. C. Suhadi, S.H. dkk. Dari Kantor Advokat/Pengacara C. Suhadi & Partner ;
- 7 Bahwa tindakan Tergugat I menyatakan status tanah *ex-Hak Guna Bangunan* No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan *ex- tanah Hak Guna Bangunan* No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara dan tindakan Tergugat II menerbitkan HGB No. 304/Kebon Sirih mengakibatkan upaya-upaya hukum yang telah dilakukan terkait dengan SHM No. 60/Gambir dengan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor :4/Gambir 1990, tanggal 19 April tahun 1990 dari Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, S.H. dan membatalkan SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala menjadi sia-sia. Tindakan Tergugat I dan Tergugat II ini persis bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau *Good Governance* karena tanah yang diterbitkan objek-objek sengketa adalah bukan tanah Negara, melainkan obyek tanah SHM No. 60/Gambir ;
- 8 Penegasan status tanah sebagai Tanah Negara sebagaimana dinyatakan Tergugat I dalam Surat Keputusan Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995, secara jelas telah melanggar hukum atau bertentangan dengan hukum karena :
 - Akta Jual Beli Nomor :4/Gambir 1990, tanggal 19 April tahun 1990 dari Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, S.H. yang diterbitkan atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 212/1971.G tanggal 20 Januari 1972 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 159/1975, tanggal 19 Mei 1976 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1523 K/Sip/1982, tanggal 28 Pebruari 1983;Sehingga dengan demikian Akta Pelepasan dan Penjualan tanggal 3 Agustus 1968 antara Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri dengan Kodam Jaya dengan sendirinya batal demi hukum dan status tanah kembali sebagai obyek tanah SHM No. 60/Gambir ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan-putusan yang membatalkan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, sebagaimana ditunjukan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994 *jo.* Putusan Kasasi Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 6 Pebruari 1993 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN.JKT. tertanggal 27 Januari 1992 *jo.* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 010/G/1991/PTUN-JKT, tanggal 17 Oktober 1991 adalah Putusan atas gugatan dari Ny. Dahniar, cs selaku pihak yang berhak atas tanah SHM No. 60/Gambir ;
- 9 Bahwa adanya Putusan perkara Tata Usaha Negara yang membatalkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK 158/HP/DA/1972, tanggal 4 Agustus 1972 yang menghapus SHM No. 60/Gambir dari buku daftar tanah dan status tanah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan membatalkan Sertifikat tanah yang menunjuk obyek tanah SHM No. 60/Gambir sebagai obyek tanahnya, yaitu SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, maka obyek tanahnya semestinya dikembalikan sebagai obyek tanah SHM No. 60/Gambir ;
- 10. Bahwa jadi tindakan Tergugat I yang menegaskan status tanah sebagai Tanah Negara seperti dimaksud Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 tidak tepat karena dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 212/1971.G, tanggal 20 Januari 1972 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 159/1975, tanggal 19 Mei 1976 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1523 K/Sip/1982, tanggal 28 Pebruari 1983, maka berarti Akta Pelepasan dan Penjualan tanggal 3 Agustus 1968 antara Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri dengan Kodam Jaya dengan sendirinya menjadi tidak berlaku dan batal demi hukum ;
- 11. Bahwa oleh karena itu dengan mencermati fakta tersebut di atas, maka penerbitan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 yang menyatakan tanah SHM No. 60/Gambir sebagai Tanah Negara dan penerbitan Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih di atas tanah Negara (*quad non*) sebagaimana yang dilakukan Tergugat I

Halaman 21 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 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)



dan II, jelas telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau *Good Governance*, di antaranya namun tidak terbatas pada melanggar ;

a Melanggar “Asas Kecermatan”:

Asas Kecermatan mengandung arti bahwa suatu keputusan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat dan mensyaratkan agar badan pemerintah sebelum membuat suatu ketetapan/keputusan wajib meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya ;

Namun ternyata dalam proses penerbitan Surat Keputusan *a quo*, Tergugat I dan Tergugat II terbukti tidak meneliti semua fakta yang relevan, di antaranya namun tidak terbatas pada melakukan verifikasi terhadap data dan/atau informasi mengenai status tanah sebagai Tanah Negara, yang terbukti adalah data yang tidak benar ;

Sehingga oleh karenanya Surat Keputusan Tergugat I dan Tergugat II *a quo* tersebut terbukti melanggar Asas Kecermatan ;

b Melanggar “Asas Pemberian Alasan”:

Asas Pemberian Alasan berarti suatu keputusan harus didukung oleh alasan-alasan yang dijadikan dasarnya (Phillipus M. Harjon, Dkk., “Pengantar Hukum Administrasi Indonesia”, Gajah Mada *University Press*, 2005, halaman 275) ;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II di dalam menerbitkan Surat Keputusan *a quo* tidak mencantumkan alasan yang benar, karena misalnya apa yang menjadi dasar/alasan Tergugat I menetapkan tanah SHM Nomor 60/ Gambir berubah status menjadi tanah negara, sekalipun Tergugat I tahu bahwa sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang tiba kepada pemilihan status hak milik SHM Nomor 60/Gambir. Dan mengapa pula Tergugat II, menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya, walaupun sudah diketahui bahwa telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terkait dengan tanah yang bersertipikat SHM No. 60/Gambir (*vide* uraian lengkap pada bagian kasus posisi dan permasalahan di atas) ;

12. Bahwa sementara itu mengenai terdapatnya Akta Notaris Adam Kasdarmadji, S.H. Nomor : 23, tanggal 5 Juli 1993 Tentang Pengikatan Jual Beli Dan



Pelepasan Hak yang dimaksudkan bahwa Ny. Dahniar, cs. seolah-olah telah “mengoperkan” haknya atas tanah SHM No. 60/Gambir kepada PT. Bharanta Cakti, hal ini tetap tidak dapat dijadikan dasar bagi Tergugat I bahwa penerbitan SHM No. 304/ Kebon Sirih sudah tepat, benar dan berdasarkan hukum atas dasar hal-hal sebagai berikut :

- Tanah SHM No 60/Gambir yang disebutkan sebagai obyek perjanjian sudah dihapus dari buku daftar tanah berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan terhadap obyek tanah telah terbit SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/ Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala. Dan status tanah Negara ditegaskan oleh Tergugat I;
- Terdapat akta yang serupa, yakni Akta Notaris Adam Kasdarmadji, S.H. Nomor : 61, tanggal 19 April 1990 tentang Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan atas tanah SHM No. 60/Gambir dari Ny. Dahniar, cs kepada PT Bharanta Cakti dan selain itu Ny. Dahniar terus menerus melakukan upaya-upaya untuk dicatatkan sebagai pemegang hak SHM No. 60/Gambir;
- Akta tidak sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) No. 10/1961 *juncto* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;

Apalagi asal-usul obyek tanah HGB No. 304/Kebon Sirih disebutkan berasal dari Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 116 dan 138/Kebon Sirih ;

10 Bahwa dengan demikian sulit disangkal bahwa Surat Keputusan Tergugat I Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 dan keputusan Tergugat II berupa Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih diterbitkannya tidak berlandaskan kepada Asas-Asas Pemerintahan Umum yang Baik, baik ditinjau dari segi tertib penyelenggaraan negara ataupun profesionalitasnya. Oleh karena itu Keputusan Tergugat I dan Tergugat II tersebut patut untuk dinyatakan tidak sah/batal dan terhadap Tergugat I diwajibkan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencabut Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 dan terhadap Tergugat II diperintahkan untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih dan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor : 60/Gambir ;

VII Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Tergugat I Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 dan Keputusan Tergugat II berupa Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih a.n. PT. Mardhika Artha Upaya :

Bahwa dengan bersandarkan kepada ketentuan Pasal 67 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, karena bidang tanah hak Penggugat dinyatakan sebagai Tanah negara dan diterbitkannya Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih sangat merugikan Penggugat, maka Penggugat menganggap perlu agar selama pemeriksaan sedang berjalan, segala aktifitas yang dilakukan oleh PT. Mardhika Artha Upaya atau yang mendapatkan hak darinya, ditunda pelaksanaannya sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Mengapa demikian, karena sudah terlalu lama Penggugat dirugikan, tidak hanya kehilangan kesempatan dari segi pengembangan usaha atas tanah milik Penggugat SHM Nomor 60/Gambir dimaksud, akan tetapi juga biaya dalam upaya memperjuangkan proses pemulihan status kepemilikan atas tanah SHM Nomor 60/Gambir tidak sedikit; selain itu juga Penggugat benar-benar dirugikan dari segi psikologi karena tidak kunjung mendapatkan kepastian hukum walaupun sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

Lebih dari itu, apabila PT. Mardhika Artha Upaya dibiarkan terus-menerus mengelola usaha diatas lahan dimaksud, sambil proses persidangan ini terus berjalan dan kemudian mendapatkan kepastian hukum bahwa yang patut menurut hukum yang berhak atas tanah dimaksud adalah Penggugat, maka akan menimbulkan kesulitan baru sehubungan dengan eksekusi, dimana eksekusi tersebut pasti membutuhkan biaya, waktu dan tenaga yang tidak sedikit ;

Oleh karena itu, sudah sepatutnya menurut hukum, Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mengabulkan permohonan penangguhan pelaksanaan pengelolaan HGB Nomor 304/ Kebon Sirih a.n. PT. Mardhika Artha Upaya ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

A DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Mengabulkan Permohonan Penundaan/penangguhan pelaksanaan :
 - Keputusan Tergugat I berupa Surat Keputusan Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995;
 - Keputusan Tergugat II berupa Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih a.n. PT. Mardhika Artha Upaya ;
- 2 Mewajibkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan pihak manapun yang mendapatkan hak darinya untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut :
 - Keputusan Tergugat I Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995, yang menegaskan bahwa tanah SHM Nomor 60/Gambir menjadi tanah Negara ;
 - Keputusan Tergugat II, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya;sampai Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

B DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah :
 - Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih atas nama P.T. Mardhika Artha Upaya ;
- 3 Mewajibkan kepada :
 - Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 ;
 - Tergugat II untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih;
- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Eksepsi Tergugat I :

- 1 Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas ;
- 2 Kompetensi Absolut ;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang



Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada intinya menjelaskan : “ Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara...”, sebagaimana diketahui bahwa dalam gugatan secara keseluruhan Penggugat pada intinya mengklaim atau mengaku sebagai pihak yang berhak atas bidang tanah yang telah diterbitkan keputusan obyek perkara *in casu* Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih, namun demikian di sisi lain atas bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih berada dalam penguasaan pihak lain yaitu PT. Mardhika Artha Upaya;

Dengan adanya pengakuan dari Penggugat *i.c.* Iskandar Zulkarnain terhadap kepemilikan tanah yang sudah diterbitkan Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih, maka secara factual dan materiil perkara *a quo* dapat dikatakan telah terjadi adanya sengketa kepemilikan, dalam hal ini antara Penggugat dengan PT. Mardhika Artha Upaya, oleh karena itu seyogyanya perlu kiranya untuk terlebih dahulu dilakukan pengujian mengenai hak kepemilikannya yang merupakan kewenangan atau kompetensi dari Pengadilan Negeri (Perdata) ;

3 Penggugat Tidak Berkualitas ;

Berpedoman pada ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang secara tegas menyatakan :

Pasal 53 Ayat (1) : “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan secara 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” ;

Merujuk pada isi ketentuan Pasal tersebut jelas menjadi satu syarat bagi pihak yang akan mengajukan gugatan diwajibkan mempunyai kepentingan yang dirugikan. Terhadap gugatan yang diajukan Penggugat *in casu* Iskandar Zulkarnain, Tergugat I menegaskan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau kualitas secara hukum dalam mengajukan gugatan atas perkara *a quo* ;

Tergugat I tegaskan demikian tentunya didasarkan pada kondisi atau alasan hukum yang benar. PT. Mardhika Artha Upaya memperoleh tanah Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih berdasarkan jual beli dari PT. Bhrantacakti yang sebelumnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pemegang Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih, sedangkan PT. Bhrantacakti memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli yang dilakukan H. Elon Dachlan selaku Direktur Utama PT. Bhrantacakti dengan Ny. Dahniar Anwar Salim selaku ahli waris dari Almarhum Zainul Anwar Salim sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak tanggal 5 Juli 1993 No. 23 ;

Berdasarkan pada adanya pengalihan hak atas bidang tanah yang dilakukan Ny. Dahniar Anwar Salim selaku ahli waris dari Almarhum Zainul Anwar Salim kepada H. Elon Dachlan selaku Direktur Utama PT. Bhrantacakti sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak tanggal 5 Juli 1993 No. 23, oleh karenanya demi hukum Penggugat i.c. Iskandar Zulkarnain sebagai pihak yang mengklaim selaku ahli waris dari Ny. Dahniar Anwar Salim berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tanggal 2 September 2010 No. 60/Pdt.P/2010/PAJP sudah tidak lagi secara hukum berhak atas tanah yang telah diterbitkan keputusan obyek perkara, sehingga Penggugat i.c. Iskandar Zulkarnain tidak mempunyai kualitas atau legal standing dalam mengajukan gugatan *a quo* ;

4 Gugatan *Error In Objecto* ;

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu obyek perkara dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 1 Maret 1995 No. 10-VIII-1995, bahwa Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 1 Maret 1995 No. 10-VIII-1995 terbit sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta 17 Oktober 1991 No. 010/G/1991/PTUN-JKT *Jis.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 27 Januari 1992 No. 13/B/1991/PT.TUN.JKT, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 6 Pebruari 1993 No. 5 K/TUN/1992, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 Oktober 1994 No. 01 PK/TUN/1994 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Januari 1972 No. 212/1971.G *Jis.* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 19 Mei 1976 No. 159/1975.PT.Perdata, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Pebruari 1983 No. 1523 K/Sip/1982. Selanjutnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak tanggal 5 Juli 1993 No. 23 yang di buat antara Ny. Dahniar Anwar Salim selaku ahli waris dari Almarhum Zainul Anwar Salim dengan H. Elon Dachlan selaku Direktur Utama PT. Bhrantacakti diterbitkan Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih tercatat atas nama PT. Bhrantacakti dan saat ini telah beralih penguasaannya kepada PT.

Halaman 27 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 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

Mardhika Artha Upaya, oleh karena itu sudah tidak relevan jika harus dikaitkan keberadaan obyek perkara *a quo* dalam perkara ini ;

Eksepsi Tergugat II :

1 GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUARSA ;

Bahwa dalam posita Penggugat baru mengetahui adanya penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir atas nama PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA melalui Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta yang ditujukan kepada Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2199/600.18.31/VII/2013, tanggal 30 Juli 2013 yang tembusannya disampaikan Penggugat melalui kuasanya Sdr. C. SUHADI, SH.dkk. dari Kantor Advokat/Pengacara C. SUHADI & PARTNER ;

Bahwa terhadap alasan tersebut diatas, adalah tidak benar karena pada tanggal 13 Juni 2007 No.162/554-Jkt/VI/2007 Sdr. C. Suhadi telah bersurat ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang berkaitan dengan permohonan pembatalan terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan No.116 dan 138/Kebon Sirih, kemudian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah membalas surat yang ditujukan kepada Sdr.SUHADI tanggal 27 September 2007 No.1583.09.01-HT&PT ;

Dengan adanya surat jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut diatas, membuktikan Penggugat sejak tahun 2007 telah mengetahui diatas tanah *a quo* menjadi milik PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA sehingga dalil gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 diubah menjadi Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 diubah kembali menjadi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Oleh karena tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 9 tersebut, sudah sepantasnya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menolak atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2 KOMPETENSI ABSOLUT ;

Bahwa didalam dalil Penggugat seolah-olah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.010/G/1991/PTUN-JKT, tanggal 17 Oktober 1991 *jo.* No.13/B/1991/PT.TUN.JKT, tanggal 27 Januari 1992 *jo.* No.5 K/TUN/1992, tanggal 06 Pebruari 1993 *jo.* No. 01/PK/TUN/1994 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap belum dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat namun pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataannya pembatalan atas ke-2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.116 dan 138/Kebon Sirih telah dicatatkan pada tanggal 13 April 1995 berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 6 April 1995 No.10-VIII-1995-A-16 jo. Keputusan tanggal 1 Maret 1995 No.10-VIII-1995;

Pelaksanaan atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut diatas, dengan jelas Tergugat II telah melaksanakan perintah dari putusan tersebut, karenanya yang menjadi pokok permasalahannya adalah kepemilikan orang lain yaitu PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA yang saat ini pemilik atas tanah *a quo* dengan bukti kepemilikan berupa sertipikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir. Seharusnya perkara *a quo* tersebut diajukan melalui Pengadilan Negeri dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara karena bukan lagi terkait dengan kebijakan Pejabat Tata Usaha Negara melainkan kepemilikan dari PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA sebagai pemegang hak atas tanah yang terakhir ;

Berdasarkan Eksepsi Tergugat II tersebut diatas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengabulkan eksepsi Absolut dari Tergugat II ;

3 GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ;

Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak menarik PT. Bhrantacakti sebagai pihak dalam perkara *a quo*, justru yang menjadi pokok atas perkara *a quo* timbul berawal dari kepemilikan PT. Bhrantacakti sebagai pemilik awal dari sertipikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir dan bukan berasal dari PT. Mardhika Artha Upaya ;

Didalam catatan di Kantor Tergugat II, penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir pertama kali tercatat atas nama PT. Bhrantacakti berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Juli 1997 Nomor 438/HGB/BPN/97 yang berasal dari tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.116 dan 138/Kebon Sirih jo. Pengumuman No.156/JP/1994, tanggal 21 Pebruari 1994 yang dimuat pada Surat Kabar MERDEKA tanggal 22 Pebruari 1994 halaman 2 dan No.104/JP/1995, tanggal 7 April 1995 yang dimuat pada surat kabar SUARA PEMBARUAN tanggal 8 April 1995 halaman 3;

Dengan demikian sepantasnya pihak PT. Bhrantacakti masuk sebagai pihak Tergugat *ic*. Yang menjadi cikal bakal obyek sengketa di Pengadilan terutama di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, oleh karenanya gugatan Penggugat kurang pihak maka Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menolak atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Halaman 29 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 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

4 PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS ;

Bahwa didalam gugatan Penggugat yang mengakui sebagai pemilik atas tanah *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4/Gambir, tanggal 19 April 1990 yang dibuat dihadapan Hajjah Meitra Wirduna, S.H. selaku Notaris / PPAT;

Sedangkan pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir saat ini tercatat atas nama PT. Mardhika Artha Upaya tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, adapun Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Ny. Fetum binti Abdullah sehingga dapat dikatakan Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat dalam perkara *a quo*, oleh karenanya Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat II Intervensi :

A GUGATAN *ERROR IN OBJECTO* :

- 1 Bahwa Penggugat mendalilkan tanah *a quo* adalah milik dari Penggugat sebagai warisan dari almarhumah Ny. Dahniar Binti Akbar, mengacu pada Keputusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994 *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 5 K/TUN/1992, tanggal 6 Februari 1993 *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/ PT.TUN.Jkt, tanggal 27 Januari 1992 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 010/G/1991/ PTUN.Jkt, tanggal 17 Oktober 1991, sebagaimana posita Penggugat butir 11 dalam gugatan *a quo*;
- 2 Bahwa atas Keputusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994 *jo*. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 5 K/TUN/1992, tanggal 06 Februari 1993 *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN.Jkt., tanggal 27 Januari 1992 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 010/G/1991/PTUN.Jkt., tanggal 17 Oktober 1991 tersebut diatas, secara yuridis telah dilakukan eksekusi riel oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang saat itu berkedudukan sebagai Tergugat I dalam perkara *a quo*, dengan menerbitkan SK No. 10-VII-1995, tanggal 01 Maret 1995;

Sehingga sangat tidak beralasan hukum jika Penggugat meminta permohonan eksekusi atas putusan tersebut diatas pada tanggal 12 Agustus 2012, sebagaimana dalil Penggugat pada butir 11 gugatan *a quo*, karena fakta riellya atas putusan tersebut telah dilakukan eksekusi oleh Badan Pertanahan Nasional

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)



sebagaimana dalil Tergugat II Intervensi tersebut diatas, dan anehnya mengapa Penggugat baru mengajukan eksekusi riel pada tahun 2012, padahal jelas putusan *a quo* telah *inkracht* sejak tahun 1994, hal ini patut kita cermati;

- 3 Bahwa setelah sengketa perkara tersebut diatas berkekuatan hukum tetap pada tingkat kasasi, tanah *a quo* secara hukum telah beralih kepada PT. Bharatacakti, mengacu pada Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 23, tanggal 5 Juli 1993 antara Ny. Dachniar Anwar Salim, Ny. Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli selaku Penjual dengan PT. Bharatacakti selaku Pembeli (bukti T.II.i- 1), dan dalam Akte Pengikatan Jual Beli tersebut diatas PT. Bharatacakti diberi kuasa untuk melepaskan segala hak yang ada pada tanah *a quo* untuk kepentingan PT. Bharatacakti, sehingga secara yuridis mengacu pada Pasal 1457 KUH Perdata dan Pasal 1458 KUH Perdata pengalihan hak kepada PT. Bharatacakti adalah sah secara hukum;

Bahwa Akte Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 23, tanggal 5 Juli 1993 tidak pernah dibatalkan oleh Ny.Dacniar Anwar Salim, Ny. Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli, yang dibatalkan oleh Ny. Dacniar Anwar Salim, Ny.Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli adalah Akte No.84, tanggal 17 Oktober 1992 mengacu pada Akta Pembatalan No. 22, tanggal 05 Juli 1993 antara Ny. Dachniar, cs dengan PT. Bharatacakti (bukti T.II.i-2);

Oleh karena itu terbukti secara yuridis tanah *a quo* bukan lagi milik dari Ny. Dacniar Anwar Salim, Ny.Yarni Rizal dan Tuan Mohamad Rusli, akan tetapi milik dari PT. Bharatacakti sebagaimana bukti telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih yang saat itu masih atas nama PT. Bharatacakti;

- 4 Bahwa berdasarkan data yang ada atas tanah *a quo* telah dijaminkan oleh PT. Bharatacakti kepada salah satu bank swasta, yaitu PT. Bank Surya dan telah masuk sebagai asset dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional/BPPN (bukti T.II.i-3, T.II.i-4, T.II.i-5 dan T.II.i-6);
- 5 Bahwa Turut Tergugat II Intervensi, membeli tanah *a quo* dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional bukan dari PT. Bharatacakti, hal ini dapat dibuktikan dimana uang harga jual beli tanah Hak Guna bangunan No. 304/ Kebon Sirih disetorkan ke dalam Rekening Escrow BPPN di Bank Danamon (*vide* bukti T.II.i-3, T.II.i-4, T.II.i-5, T.II.i-6 dan T.II.i-7) namun sesuai dengan procedure yang ada di BPPN (bukti T.II.i-8) dikarenakan tanah *a quo* masih atas nama PT. Bharatacakti, maka jual beli dilakukan antara Tergugat II.Intervensi dengan PT. Bharatacakti (bukti T.II.i-9);



Bahwa berdasarkan uraian diatas, terbukti Tergugat II Intervensi adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, yang membeli tanah *a quo* secara procedure hukum, oleh karenanya secara hukum patut untuk dilindungi;

- 6 Mengacu pada alasan-alasan hukum sebagaimana terurai pada butir 3, 4 dan 5 diatas, terbukti tanah *a quo* bukan lagi milik dari Ny.Dachniar,cs maupun PT. Bharatacakti akan tetapi milik sah secara hukum dari Tergugat II Intervensi, yang mana Tergugat II Intervensi peroleh dari Badan Badan Penyehatan Perbankan Nasional/BPPN bukan dari PT. Bharatacakti;
 - 7 Bahwa selain itu terbukti, tanah *a quo* bukan merupakan sebagai harta peninggalan lagi dari Ny.Dachniar, cs, hal ini dapat dibuktikan dari Penetapan Pengadilan Agama No. 60/Pdt.P/2010/PAJP, tanggal 2 September 2010, dan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No. 08/P3HP/2000/PAJP, tanggal 14 September 2009, yang mana dalam penetapan tersebut telah ditetapkan bahwa harta peninggalan berupa Uang yang terdapat pada rekening tabungan dan Deposito di Bank BNI atas nama Ny. Dachniar A. Salim yang merupakan pemilik Deposito No. 0013002130 (USD), tabungan bank BNI No. Rek. 00106776340, No. Rek. 0011721282 di Bank BNI cabang Menteng dan Deposito Citi Bank cabang Landmark Center Jl. Jend. Sudirman No. 1, Jakarta Selatan No. Account : 4134774001 (bukti T.II.i.10 dan T.II.i-11);
 - 8 Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai butir 1 s/d butir 8, terbukti Gugatan Penggugat terhadap Objek Sengketa adalah *ERROR IN OBJECTO*, karena fakta hukumnya tanah *a quo* bukan milik dari Penggugat dan bukan juga sebagai harta peninggalan dari Ny. Dachniar,cs serta atas Keputusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 5 K/TUN/1992, tanggal 06 Februari 1993 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN.Jkt., tanggal 27 Januari 1992 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 010/G/1991/PTUN.Jkt., tanggal 17 Oktober 1991 tersebut diatas, secara yuridis telah dilakukan eksekusi riel oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang saat itu berkedudukan sebagai Tergugat I dalam perkara *a quo*, dengan menerbitkan SK No. 10-VII-1995, tanggal 01 Maret 1995 ;
- B PENGUGAT TIDAK BERKUALITAS (TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO*) :**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut diatas, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

- 1 Mengacu pada bukti Penetapan Pengadilan Agama No. 60/Pdt.P/2010/PAJP, tanggal 2 September 2010, dan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No. 08/P3HP/2000/PAJP, tanggal 14 September 2009, jelas terdapat 2 ahli waris yang mengklaim dirinya sebagai pihak yang berhak atas peninggalan dari Ny. Dachniar Zainul Anwar Salim;

Oleh karenanya menurut Tergugat II. Intervensi dengan adanya 2 ahli waris yang berbeda yang mengklaim dirinya sebagai ahli waris yang berhak atas peninggalan Ny. Dachniar Zainul Anwar menunjukkan masih adanya perseteruan dari para pihak yang mengaku dirinya sebagai ahli waris dari Ny. Dachniar Zainul Anwar Salim, sehingga menurut hukum belum dapat dipastikan siapa ahli waris yang sebenarnya dari Ny. Dachniar Zainul Anwar Salim;

Oleh karena secara hukum belum ada kepastian siapa yang berhak atas peninggalan dari Ny. Dachniar sebagaimana bukti Penetapan Pengadilan Agama No. 60/Pdt.P/2010/PAJP, tanggal 2 September 2010, dan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No. 08/P3HP/2000/PAJP, tanggal 14 September 2009, maka menurut Tergugat II. Intervensi Penggugat belum mempunyai *Legal Standing* secara hukum untuk mengajukan gugatan *a quo* dengan didasari bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Ny. Dachniar ;

- 2 Bahwa selain alasan hukum tersebut diatas, faktanya tanah *a quo* bukan lagi sebagai milik dari Ny. Dachniar, cs, sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan pada butir 1 s/d 8 dalam eksepsinya mengenai *Error In Objecto* ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai pada eksepsi diatas, terbukti eksepsi Tergugat II Intervensi yang mendalilkan Gugatan Penggugat *Error In Objecto* dan Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah telah tepat dan benar, maka sangatlah patut jika gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 135/G/2013/PTUN.JKT., Tanggal 29 Januari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 33 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 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)



DALAM PENUNDAAN :

- Menolak Permohonan Penundaan Pelaksanaan Obyek Sengketa 1 dan 2 yang dimohonkan oleh Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 813.000,- (Delapan ratus tiga belas ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 101/B/2014/PT.TUN.JKT., Tanggal 18 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 10 September 2014, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 22 September 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 135/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 tersebut pada tanggal 3 Oktober 2014 ;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II, III yang pada Tanggal 7 Oktober 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Masing-masing pada Tanggal 22 Oktober 2014 ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- 1 Bahwa meskipun pada tingkat kasasi, kewenangan Mahkamah Agung RI hanya memeriksa keberatan-keberatan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Mahkamah Agung No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 14 tahun 1985, Pasal 30 ayat (1), namun demi mencapai suatu peradilan yang fair, mohon kiranya apa yang telah disampaikan para Pemohon Kasasi baik dalam Gugatan, Replik, maupun dalam Memori Banding, diterima dan ditempatkan menjadi satu kesatuan materi yang tidak terpisahkan dengan materi kasasi ini, kecuali hal-hal yang jelas-jelas merugikan Pemohon Kasasi;
- 2 Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan baik terhadap pertimbangan hukum maupun putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 101/B/2014/PT.TUN.JKT tanggal 18 Agustus 2014 *jo* Putusan Pengadilan TUN Jakarta Nomor 135/G/2013/PTUN.JKT tanggal 29 Januari 2014 dalam perkara *a quo*, karena baik Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta maupun Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga hak hukum Pemohon Kasasi benar-benar dirugikan ;

Bahwa adapun poin-poin keberatan kami adalah :

- 3 PUTUSAN *JUDEX FACTI* PENGADILAN TINGGI TUN JAKARTA TIDAK MEMUAT ALASAN HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI MOTIVASI (*ONVOLDENDE GEMOTIVEERD*).

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara Nomor : 101/B/2014/P.T. TUN.JKT, tanggal 18 Agustus 2014, halaman 10 alinea pertama, *Judex Facti* pada tingkat Banding memberi pertimbangan hukum :

“Menimbang bahwa oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sebagai pertimbangan hukum dalam memutus sengketa ini, dan juga setelah menelaah Memori Banding dari Penggugat/Pembanding ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, oleh karenanya Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut dikuatkan;”

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan tingkat banding di atas, serta merta dipertimbangkan, setelah *Judex Facti* mengutip/mengkopi isi Memori

Halaman 35 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 K/TUN/2015



Banding dari Pemohon Banding dan Kontra Memori Banding dari Termohon Kasasi II/Terbanding II Intervensi/Tergugat II Intervensi;

Aneh, rumusan pertimbangan hukum di atas, tanpa premise, akan tetapi langsung kepada konklusi. Bagaimana mungkin *Judex Facti* Pengadilan Banding hanya mengutip Memori banding dan Kontra Memori Banding, kemudian langsung kepada kesimpulan, dengan tanpa ada pertimbangan hukum sebagai premises-premise untuk tiba kepada sebuah konklusi ; disini nampak jelas bahwa konklusi yang dibangun tanpa premises-premise dan tanpa motif. *Judex Facti* jelas-jelas mengabaikan hukum logika dan logika hukum. Sehingga konklusi tersebut menjadi hampa, karena tidak dibangun melalui premise-premise;

- 4 Bahwa pertimbangan hukum seperti kami kutip pada poin 3 (tiga) di atas, dalam praktek, menjadi mode atau gaya oleh hakim-hakim di Pengadilan Tinggi yang tidak memiliki nilai dan rasa keadilan, sehingga dalam memutus suatu perkara segala-sesuatu menjadi sederhana, gampang dan mudah. Nampak putusan bagaikan blangko kosong yang siap untuk diisi dengan kata-kata baku yang sudah dipatenkan seperti :

“Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama” dan atau :

“...pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sebagai pertimbangan hukum dalam memutus sengketa ini.

Namun model rumusan demikian itu, sama sekali tidak diawali/disertai dengan dasar fakta yang akurat dan dengan argumentasi hukum yang tajam di atas landasan hukum yang memadai.

Demikian pula halnya dalam perkara ini, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak mempunyai pertimbangan hukum tersendiri dalam memutuskan perkara *a quo* (*vide* kutipan pada poin 3 di atas). Padahal dalam segala putusan pengadilan pada setiap tahap/tingkat pengadilan, Hakim diwajibkan membuat pertimbangan hukum tersendiri dengan memuat alasan-alasan yang cukup disertai dasar putusan yang akurat, untuk mengadili suatu perkara.

Mohon dibaca Ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang Undang No. 4 Tahun 2004, tentang Kekuasaan Kehakiman juga Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 114/K/Kr/1975.

Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi menolak dengan tegas putusan perkara *a quo* Nomor 101/B/2014/P.T. TUN.JKT, tanggal 18 Agustus 2014 yang



menguatkan dan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan TUN Jakarta, dalam putusannya Nomor : 135/G/2013/PTUN.JKT, tanggal 29 Januari 2014, dimana dalam pertimbangan hukumnya tersebut, secara serta merta tanpa menguraikan alasan dan motivasi (*onvoldoende gemotiveerd*) telah begitu saja mengatakan sependapat dan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Pertimbangan hukum yang demikian itu menurut Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Pdt/1987 tanggal 28 Pebruari 1989 serta No. 1250/K/Pdt/1986 tanggal 20 Juli 1989, putusan yang demikian haruslah dibatalkan ;

Bahwa begitu pula menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1974, di tingkat kasasi putusan yang demikian juga dapat dibatalkan karena menurut ayat (3) Surat Edaran tersebut mengatakan : "Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan bahkan apabila alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai kelalaian dalam acara (*vormerzum*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi";

Bahwa oleh karena Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara *a quo* tidak mempunyai alasan dan tidak mempunyai dasar serta tidak mempunyai motivasi (*onvoldoende gemotiveerd*), maka putusan *a quo* jelas bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga harus dibatalkan. Dan oleh karena itu pula gugatan Pemohon Kasasi sudah sepatutnya menurut hukum diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya ;

5 JUDEX FACTI MENGABAIKAN AZAS "AUDI ET ALTERAM PARTEM"

Bahwa putusan banding dalam perkara *a quo* sudah sangat nyata, bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Bandingnya beserta bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Asal, benar-benar diabaikan.

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak mempertimbangkannya sebagai sebuah dalil. Hal ini jelas bertentangan dengan azas hukum "*audi et alteram partem*", yaitu bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya, seharusnya mempertimbangkan semua dalil dari pihak-pihak yang diajukan dalam perkara *a quo* tanpa kecuali.

Judex Facti Pengadilan tingkat banding tidak boleh mengambil oper begitu saja pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tingkat pertama, dengan



mengabaikan dalil-dalil yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal, dalam Memori Bandingnya.

Oleh karena itu pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara *a quo*, salah dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga harus dibatalkan, kemudian mengadili sendiri dan memutuskan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal untuk seluruhnya;

- 6 Bahwa oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, mengambil oper begitu saja pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pertimbangan hukum mana jelas-jelas dibantah oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Bandingnya; dengan demikian, kesalahan yang dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta otomatis beralih ke Pengadilan Banding. Maka kedua putusan ini mengandung pertimbangan hukum yang menyesatkan yang jelas-jelas merugikan hak hukum Pemohon Kasasi, sehingga sudah sepatutnya dalam Memori Kasasi ini kami kemukakan kembali poin-poin penting yang sudah kami muat dalam Memori Banding.

Disini Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal menemukan tiga kesalahan mendasar yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yang diambil oper begitu saja tanpa koreksi oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yaitu :

Satu : *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, telah salah menerapkan hukum pembuktian, yakni hanya dengan menggunakan bukti Surat berupa foto kopi untuk dijadikan dasar tidak diterimanya gugatan Pemohon Kasasi. Bahwa bukti itu adalah Bukti T.I - 6 yang identik dengan Bukti T.II Interv. 19, yakni “Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 23, tanggal 5 Juli 1993;

Dua : Bahwa kalau saja ada aslinya, *qoud non*, maka yang asli itupun tidak bisa dijadikan dasar bagi Majelis Hakim untuk berkesimpulan bahwa telah terjadi pengalihan hak; karena Akta Pengikatan Jual Beli, bukanlah dasar Pengalihan hak; hal ini sesuai dengan :

- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 1973, Tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah, disana ditegaskan :

“setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuat dengan suatu akta oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah (yaitu P.P.A.T.) yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri dan Para Kepala Kecamatan karena Jabatannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah.”

- Pendapat Prof. Budi Harsono, yang dikemukakan oleh Tergugat Intervensi, dalam Jawabannya dalam perkara ini, yang kami jadikan sebagai bukti pengakuan, bahwa benar :

Pengikatan Jual Beli Dan Pelepasan Hak Atas Tanah, Bukan Merupakan Perbuatan Hukum Pemindahan Hak.

- Putusan Mahkamah Agung Nomor : Reg. No. 5K/TUN/1992, (*vide* Bukti P-9) dalam pertimbangan hukumnya terkait dengan kompetensi Penggugat, *in casu* Ny. Dachniar binti Akbar, dkk (*persona standi in judicio*), maka pada putusan halaman 39 alinea ke-5 dan ke-6, dipertimbangkan :
 - Menimbang akan tetapi dengan adanya Akta Notaris Adam Kasdarmadji, S.H. No.61, tanggal 19 April 1990 tentang Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak Atas Tanah Hak Milik No. 60/Gambir, seluas 7.100 M2 dari Penggugat-Penggugat asal Ny. Dachniar Anwar Salim (Dachniar Zainul Anwar Salim atau Dachniar binti Ali Akbar), cs. Kepada sdr. Suryadinata selaku Direktur PT. Bhrantacakti di Jakarta., timbul permasalahan apakah Penggugat-Penggugat asal masih berhak untuk mengajukan gugatan yang menjadi dasar perkara ini;
 - Menimbang bahwa oleh karena pengikatan jual beli dan pelepasan hak atas tanah tersebut hanya dilakukan dihadapan/oleh Notaris yang bukan PPAT, maka akta tersebut harus dinyatakan batal, karena Notaris tidak berwenang melakukan pemindahan hak atas tanah
 - Menimbang bahwa dengan demikian Penggugat-Penggugat asal masih berhak untuk mengajukan gugatan ini, karena dengan adanya Akta Notaris

Halaman 39 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 K/TUN/2015



tersebut hak mereka atas tanah sengketa belum beralih kepada PT. Bhrantacakti;"

Ketiga : Bahwa walaupun benar ada aslinya, *quod non*, maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah dengan sengaja mengabaikan isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 23, tanggal 05 Juli tahun 1993, (Bukti T.I - 6 yang identik dengan Bukti T.II Interv. 19) yang antara lain menegaskan :

- 1 pada halaman 4, garis datar kedua, disana para pihak menegaskan :
 - Akan tetapi pelepasan hak belum mungkin dilakukan oleh karena surat hak atas tanahnya belum terdaftar atau belum dibalik nama atas nama pihak pertama;
- 2 pada Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 05 Juli 1993, disepakati :

"begitu surat tanah terdaftar atas nama Pihak Pertama (*i.c.* Ny. Dachniar Anwar Salim, cs.) diterima dari yang berwajib/Kantor Pertanahan, atau tanah telah menjadi milik pihak pertama, pihak kedua diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk melepaskan segala hak yang ada pada dan/atau atau dapat dijalankan oleh Pihak Pertama atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya untuk kepentingan pihak kedua;

Bahwa perlu ditegaskan disini, bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, surat hak atas tanahnya belum terdaftar atau belum dibalik nama atas nama pihak pertama yaitu Ny. Dachniar Anwar Salim (Dachniar Zainul Anwar Salim atau Dachniar binti Ali Akbar), cs.

Dengan demikian jelas pengalihan dan "pelepasan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 60/Gambir, dari Ny. Dachniar Anwar Salim (Dachniar Zainul Anwar Salim atau Dachniar binti Ali Akbar), cs. kepada PT. Bhrantacakti, belum dilakukan;

Bahwa poin-poin inilah Majelis Hakim sengaja mengabaikannya, malahan membuat kesimpulan yang sesungguhnya tidak terkandung dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23, tangal 05 juli 1993 tersebut.

- 7 Berikut ini kami kutip kembali inti sari dari dalil-dalil yang kami kemukakan dalam Memori Banding kami, terhadap kesalahan mendasar yang dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama, yang tidak dikoreksi oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, malahan dianggapnya sebagai



benar dan diambil oper begitu saja menjadi pertimbangan hukumnya sendiri; tentu kami tidak bermaksud untuk mengkaji dan masuk kepada pembahasan materi perkara, akan tetapi yang lebih kami tekankan disini adalah bahwa mengapa kesalahan mendasar yang secara kasat mata dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama, diambil oper begitu saja oleh Pengadilan Tingkat Banding dengan tanpa motif, tanpa pertimbangan hukum tentang alasan mengapa diambilnya sebagai pertimbangan hukumnya sendiri?

Bahwa oleh karena kami menyoroti kesalahan mendasar yang dilakukan oleh *Judex Facti* pengadilan Tingkat Pertama, maka rasanya sulit kami menghindari mengangkat kembali kajian tentang materi; oleh karena itu mohon kiranya *Judex Juris* menjadikannya sebagai dalil yang tidak terpisahkan dengan Memori Kasasi kami ini, yang tentu mohon dipertimbangkan secara mutatis-mutandis, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

**5.1. TENTANG PEMOHON KASASI/SEMULA PEMBANDING/
PENGUGAT ASAL DIANGGAP TIDAK BERKUALITAS UNTUK
MENGUGAT.**

Bahwa untuk tiba kepada amar putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah membuat kesimpulan :

“...Penggugat sebagai salah satu ahliwaris Pengganti dari Ny. Dahniar tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat termasuk juga surat keputusan-surat keputusan yang terbit diatas tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat (*incasu* Obyek Sengketa) sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan untuk mengajukan pembatalan objek sengketa 1 dan 2” (*vide* halaman 92 alinea kedua);

Kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dibuat dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- 1 “...Ny. Dahniar telah melepaskan haknya terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat kepada PT. Bharantacakti dengan harga Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Elon Dachlan (Direktur Utama PT. Bharantacakti);” (*vide* Putusan halaman 91 alinea pertama).
- 2 “...bahwa tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat yang diatasnya telah terbit Obyek Sengketa 2 sejak tahun 1998 telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diletakan Hak Tanggungan untuk kepentingan Bank Indonesia, dan sejak tahun 2000 menjadi penguasaan Badan Penyehatan Perbankan Nasional, dan selanjutnya Tergugat II Intervensi memperoleh tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 tersebut dengan membeli melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional, namun Akta Jual Belinya dilakukan antara PT. Bharantacakti dengan Tergugat II Intervensi dengan harga Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dan selanjutnya Obyek Sengketa 2 beralih kepada Tergugat II Intervensi;" (vide Putusan halaman 91 alinea kedua);

- 3 "...bahwa Penggugat yang merupakan salah satu Ahli Waris Pengganti dari Ny. Dahniar melalui Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor : 60/Pdt.P/2010/PJAP, tanggal 2 September 2010 (bukti P-5) ternyata belum pernah mempermasalahkan Pengikatan Jual Beli antara Ny. Dahniar dengan PT. Bharantacakti sampai dengan Gugatan ini diajukan ke PTUN Jakarta, dan hal ini tidak ditemukan dalam semua bukti surat yang diajukan oleh para pihak;" (vide Putusan halaman 92 alinea Pertama)

Tanggapan/keberatan :

Ad.1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada bagian ini, jelas membuktikan bahwa Majelis Hakim telah tidak mencermati secara utuh dan menyeluruh atas isi/materi/ketentuan yang terkandung dalam Bukti T.I - 6 yang identik dengan Bukti T.II Interv. 19, yakni sehubungan dengan "Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 23, tanggal 5 Juli 1993;

Bahwa disini ditemukan bahwa Majelis Hakim telah merekayasa isi dan makna dari Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor : 23, tanggal 05 Juli 1993, yakni seolah-olah Ny. Dahiar telah melepaskan haknya terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat kepada PT. Bhrantacakti.

Bahwa apabila dicermati secara sungguh-sungguh dari isi dan ketentuan yang terkandung dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor : 23, tanggal 05 Juli 1993, maka pada halaman 4, garis datar kedua, disana para pihak menegaskan :

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)



- Akan tetapi pelepasan hak belum mungkin dilakukan oleh karena surat hak atas tanahnya belum terdaftar atau belum dibalik nama atas nama pihak pertama;

Bahwa perlu ditegaskan disini, bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, surat hak atas tanahnya belum terdaftar atau belum dibalik nama atas nama pihak pertama yaitu Ny. Dachniar Anwar Salim (Dachniar Zainul Anwar Salim atau Dachniar binti Ali Akbar), cs.

Dengan demikian jelas pengalihan dan pelepasan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 60/Gambir, dari Ny. Dachniar Anwar Salim (Dachniar Zainul Anwar Salim atau Dachniar binti Ali Akbar), cs. kepada PT. Bhrantacakti, belum dilakukan;

Bahwa oleh karena belum dilakukan pengalihan hak dan pelepasan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 60/Gambir, maka konsekwensi hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 05 Juli 1993, adalah tetap tidak bisa dijadikan dasar pengalihan hak, tidak bisa dijadikan dasar pelepasan hak dan tidak bisa juga dijadikan sebagai dasar penerbitan Sertipikat HGB No. 304/Kebon Sirih. oleh Tergugat II, *in casu* Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Pusat.

Bahwa lagi-lagi, pada Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 05 Juli 1993, disepakati :

“begitu surat tanah terdaftar atas nama Pihak Pertama (i.e. Ny. Dachniar Anwar Salim, cs.) diterima dari yang berwajib/Kantor Pertanahan, atau tanah telah menjadi milik pihak pertama, pihak kedua diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk melepaskan segala hak yang ada pada dan/atau dapat dijalankan oleh Pihak Pertama atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya untuk kepentingan pihak kedua;

Bahwa oleh karena sampai dengan Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, surat tanah belum terdaftar atas nama Pihak Pertama (*in casu* Ny. Dachniar Anwar Salim, cs.), maka konsekwensinya, kuasa dari Pihak Pertama (*in casu* Ny. Dachniar Anwar Salim, cs.) kepada Pihak Kedua (PT. Bhrantacakti) untuk melepaskan segala hak yang ada pada dan/

Halaman 43 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 K/TUN/2015



atau dapat dijalankan oleh Pihak Pertama atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya untuk kepentingan pihak kedua, belum bisa dijalankan.

Bahwa ketentuan-ketentuan prinsip dan mendasar yang terkandung dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor : 23, tanggal 05 Juli 1993, sebagaimana kami kemukakan di atas, sama sekali diabaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa oleh karena itu, kami menilai bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tidak cermat dalam memberi pertimbangan hukum sebagaimana pada poin 1 di atas, sehingga jelas-jelas merugikan hak hukum bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal;

Oleh karena itu mohon kiranya *Judex Juris* membatalkan Putusan Pengadilan baik pada tingkat banding maupun pada Tingkat Pertama dan mengadili sendiri, mengabulkan Gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal untuk seluruhnya;

Ad.2. Bahwa kalau saja benar, *quod non*, Terbanding II Intervensi memperoleh tanah tersebut dengan beritikad baik, akan tetapi riwayat peralihan hak atas bidang tanah tersebut sejak awal sudah cacat, yaitu sejak Pihak PT. Bhrantacakti, mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya, dengan hanya berpegang kepada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 23, tanggal 05 Juli 1993; Padahal semua orang yang paham hukum tahu betul bahwa akta pengikatan jual beli bukanlah dasar pengalihan hak.

Bahwa apalagi para pihak, yakni baik pihak Ny. Dachniar, Cs. dengan pihak PT. Bhrantacakti, belum menjalankan perintah-perintah yang terkandung dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 23, tanggal 05 Juli 1993, secara tuntas/paripurna, sebagaimana yang sudah kami kemukakan pada bagian Ad.1 di atas.

Bahwa oleh karena itu perbuatan, PT. Bhrantacakti, sampai dengan mendapatkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/Kebon Sirih, lalu menjadikannya sebagai Hak Tanggungan, dan bahkan kemudian menjualnya kepada PT. Mardhika Artha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Upaya, adalah jelas-jelas cacat hukum, karena sejak awal PT. Bhrantacakti telah dengan sadar, tahu dan mau melanggar ketentuan yang terkandung dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 23, tanggal 05 Juli 1993, yang merupakan undang-undang bagi para pihak yang harus ditaati dan dijalankan secara murni dan konsekuen.

Bahwa oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada awal poin 5.1. di atas, tidak benar dan tidak berdasar hukum serta bertentangan dengan fakta-fakta persidangan. Oleh karena itu putusan *a quo* harus dibatalkan dan mohon kiranya *Judex Juris* menerima permohonan Kasasi oleh Pemohon Kasasi serta mengadili sendiri dan memutuskan : mengabulkan Gugatan Pemohon kasasi/Pembanding/Penggugat Asal untuk seluruhnya;

Ad.3. Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama, menerobos masuk ke ruang lingkup permasalahan perdata.

Bahwa dipermasalahkan atau tidak terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 23 tanggal 05 Juli 1993, (tentu dalam ranah perdata), sama sekali tidak menghapus kesalahan (perbuatan melawan hukum) yang dilakukan oleh para Termohon Kasasi/ Terbanding-Terbanding I dan II/semula Tergugat-Tergugat I dan II, karena hanya dengan berdasarkan pengikatan jual beli, lalu diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih atas nama PT. Bhrantacakti, adalah jelas-jelas cacat hukum. Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih atas nama PT. Bhrantacakti, semata-mata berdasarkan kepada:

“Akta Pengikatan Jual Beli Dan Pelepasan Hak tanggal 05 Juli 1993 Nomor : 23 yang dibuat dihadapan Adam Kasdarmadji, S.H., Notaris di Jakarta”.

Bahwa padahal berdasarkan ketentuan yang ada, yang diperkuat dengan pendapat ahli serta putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, secara tegas menyatakan :

Suatu Akta Pengikatan Jual Beli Dan Pelepasan Hak, Adalah “Bukan Akta Pengalihan Hak”

Halaman 45 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 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

Bahwa sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 1973, Tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah, disana ditegaskan :

“setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuat dengan suatu akta oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yaitu P.P.A.T.) yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri dan Para Kepala Kecamatan karena Jabatannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah.”

Bahwa pendapat Prof. Budi Harsono, yang dikemukakan oleh Tergugat Intervensi, dalam Jawabannya dalam perkara ini, yang kami jadikan sebagai bukti pengakuan, bahwa benar :

Pengikatan Jual Beli Dan Pelepasan Hak Atas Tanah, Bukan Merupakan Perbuatan Hukum Pemindahan Hak.

Putusan Mahkamah Agung Nomor : Reg. No. 5K/TUN/1992, (*vide* Bukti P-9) dalam pertimbangan hukumnya terkait dengan kompetensi Penggugat, *i.c.* Ny. Dachniar binti Akbar, dkk (*persona standi in judisio*), maka pada putusan halaman 39 alinea ke-5 dan ke-6, dipertimbangkan:

- Menimbang akan tetapi dengan adanya Akta Notaris Adam Kasdarmadji, S.H. No.61, tanggal 19 April 1990 tentang Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak Atas Tanah Hak Milik No. 60/Gambir, seluas 7.100 M² dari Penggugat-Penggugat asal Ny. Dachniar Anwar Salim (Dachniar Zainul Anwar Salim atau Dachniar binti Ali Akbar), cs. Kepada sdr. Suryadinata selaku Direktur PT. Bhrantacakti di Jakarta., timbul permasalahan apakah Penggugat-Penggugat asal masih berhak untuk mengajukan gugatan yang menjadi dasar perkara ini;
- Menimbang bahwa oleh karena pengikatan jual beli dan pelepasan hak atas tanah tersebut hanya dilakukan dihadapan/oleh Notaris yang bukan PPAT, maka akta



tersebut harus dinyatakan batal, karena Notaris tidak berwenang melakukan pemindahan hak atas tanah ;

- Menimbang bahwa dengan demikian Penggugat-Penggugat asal masih berhak untuk mengajukan gugatan ini, karena dengan adanya Akta Notaris tersebut hak mereka atas tanah sengketa belum beralih kepada PT. Bhrantacakti;"

Bahwa oleh karena itu, lagi-lagi harus kami tegaskan disini, bahwa dipermasalahkan atau tidak terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 23, tanggal 05 Juli 1993, (tentu dalam hal ini melalui ranah perdata), sama sekali tidak menghapus kesalahan (Perbuatan melawan hukum) yang dilakukan oleh Terbanding I dan II/ semula Tergugat I dan II, karena Pengikatan jual beli bukan merupakan dasar pengalihan hak, sehingga tidak bisa juga dijadikan dasar pelepasan hak dan tidak bisa juga dijadikan sebagai dasar penerbitan Sertiikat HGB No. 304/Kebon Sirih. oleh Terbanding II/semula Tergugat II, *in casu* Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Pusat.

Oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana kami kutip pada awal poin 5.1.di atas, tidak cermat dan bertentangan dengan ketentuan hukum, sehingga jelas merugikan hak hukum bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal.

Oleh karena itu mohon kiranya *Judex Juris* pada Mahkamah Agung RI, *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat banding *juncto* Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan mengadili sendiri, mengabulkan Gugatan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Asal untuk seluruhnya;

5.2. APAKAH BENAR ADA AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 23 TANGGAL 05 JULI 1993?

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23, tanggal 05 Juli tahun 1993, inilah yang dijadikan bukti oleh Terbanding I/semula Tergugat I dan Terbanding II Intervensi/semula Tergugat II Intervensi. (vide Bukti T.I-6 dan Bukti T.II Int-19);

Bahwa Bukti T.I-6 dan T.II Int.-19, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23, tanggal 05 Juli tahun 1993 tersebut hanya berupa foto copy, sekali lagi, hanya berupa foto copy.

Halaman 47 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 K/TUN/2015



Bahwa namun demikian, hanya dengan berpedoman kepada Bukti T.1 – 6 dan T.II Intev-19, yang adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23, tanggal 05 Juli tahun 1993, yang hanya berupa foto copy, sekali lagi, hanya berupa foto copy tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menjadikan-nya sebagai satu-satunya pedoman/pegangan dasar/fakta, untuk tiba kepada kesimpulan bahwa :

“Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat termasuk juga surat keputusan-surat keputusan yang terbit diatas tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat (*incasu Obyek Sengketa*)”

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1888 KUHPdata yang menyatakan : “kekuatan hukum pembuktian suatu surat adalah terletak pada aslinya”, maka dengan demikian menurut hukum seharusnya bukti foto copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23, tanggal 05 Juli tahun 1993 dimaksud haruslah dikesampingkan, karena tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Oleh karena itu, sudah sangat jelas, baik *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama maupun pada tingkat Banding yang *nota bene* mengambil oper begitu saja pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat pertama, telah nyata-nyata salah menerapkan hukum pembuktian. Dengan demikian putusan dalam perkara *a quo* pada setiap tingkatan (Tingkat Pertama maupun Banding) harus dibatalkan, dan mohon kiranya *Judex Juris* mengadili sendiri dan memutuskan, mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal untuk seluruhnya;

3 PEMOHON KASASI/PEMBANDING/PENGGUGAT ASAL
BERKUALITAS UNTUK MENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO.

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mengakuinya dengan tegas :

“...Penggugat sebagai salah satu ahli waris Pengganti dari Ny. Dahniar.. (vide halaman 92 alinea kedua);

Hal ini ditegaskan ulang pada pertimbangan hukum berikutnya :

“...bahwa Penggugat yang merupakan salah satu Ahli Waris Pengganti dari Ny. Dahniar melalui Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor : 60/Pdt.P/2010/PJAP, tanggal 2 September 2010 (bukti P-5) (*vide* Putusan halaman 92 alinea Pertama);



Bahwa disini status Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal selaku salah satu Ahliwaris Pengganti dari Ny. Dachniar, tidak bisa diperdebatkan lagi karena nyata adanya berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor : 60/Pdt.P/2010/PJAP, tanggal 2 September 2010 (bukti P-5);

Bahwa hakekat keberadaan seorang ahli waris adalah wajib bertanggung jawab atas segala hak dan kewajiban Pewaris (orang yang mewariskan), termasuk utang-piutang maupun perbuatan hukum lainnya yang belum tuntas dilaksanakan oleh seorang Pewaris, selama ahli waris tersebut tidak menolak haknya sebagai ahli waris.

Disinilah letak tugas dan tanggung jawab seorang ahli waris untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang diwariskan sekaligus dengan harta warisan yang diterimanya, *i.c.* termasuk permasalahan hukum atas tanah warisan dari Ny. Dachniar yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat yang di atasnya telah terbit Obyek Sengketa 1 dan Obyek Sengketa 2, yang masih tetap saja menjadi sengketa, sebagai akibat dari tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/ Terbanding I dan Termohon kasasi II/Terbanding II/ semula Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa oleh karena itu dengan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwa,

“...Penggugat sebagai salah satu ahli waris Pengganti dari Ny. Dahniar tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat termasuk juga surat keputusan-surat keputusan yang terbit diatas tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat (*incasu* Obyek Sengketa) sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan untuk mengajukan pembatalan objek sengketa 1 dan 2” (*vide* halaman 92 alinea kedua),

adalah salah besar, karena *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan tidak sesuai dengan fakta persidangan dan bertentangan secara hakiki dengan ketentuan hukum yang ada dan berlaku (Hukum Kepewarisan) serta adat kebiasaan yang dijaga, dipelihara dan ditaati serta dijalankan secara murni dan konsekwen, yaitu bahwa seorang ahli waris bertanggung jawab penuh atas segala harta warisan, entah itu berupa utang maupun piutang, termasuk atas harta warisan yang tersangkut masalah



hukum; sebagai contoh nyata Termasuk objek sengketa yang dipermasalahkan dalam perkara ini, dimana Pembanding/Penggugat Asal sebagai salah satu ahli waris Pengganti dari Ny. Dahniar harus bertanggung jawab penuh atas segala permasalahan hukum yang melekat dengan objek warisan tersebut.

Oleh karena itu, kesimpulannya :

- 1 *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, yang mengambil oper begitu saja kesalahan pertimbangan hukum dan kesalahan menerapkan hukum pembuktian yang dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, maka selain putusan *Judex Facti* tidak mempunyai motif (*onfoldoende gemotifeerd*) akan tetapi juga telah mengandung kesalahan bawaan, sehingga putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta *a quo* menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan ;
- 2 Dengan demikian Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal masih tetap dan tetap mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat sebagai salah satu harta warisan dari Ny. Dachniar, termasuk juga surat keputusan-surat keputusan yang terbit diatas tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat (*incasu* Obyek Sengketa) sehingga Pembanding/Penggugat Asal juga tetap mempunyai kwalitas atau kepentingan untuk mengajukan pembatalan objek sengketa 1 dan 2 dalam perkara *a quo*.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Objektum in litis* dalam perkara *a quo* dihubungkan dengan bukti P-5 sampai dengan P-10, T.I-6, T.II.Intv.12 dan T.II.Intv.14 sampai dengan T.II.Intv.19 bahwa Penggugat sebagai salah satu ahli waris Pengganti dari Ny. Dahniar tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai hubungan lagi dengan objek sengketa, dengan demikian secara yuridis Penggugat tidak mempunyai kepentingan (*legal standing*) sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan kasasi ini 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 No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 ;

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: ISKANDAR ZULKARNAIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya 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: **ISKANDAR ZULKARNAIN** 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 Rabu, tanggal 4 Maret 2015, oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H. Ketua Muda

Halaman 51 dari 53 halaman. Putusan Nomor. 04 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.H. dan H. Yulius, S.H., M.H., 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 Fitriamina, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/.

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

ttd/.

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

Ketua Majelis,

ttd/.

Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H.

Biaya – biaya :

1. Meterai.....Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....Rp. 5.000,00
3. AdministrasiRp.489.000,00
- Jumlah Rp.500.000,00

Panitera-Pengganti,

ttd/.

Fitriamina, S.H., M.H.,

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

(ASHADI, SH.)
Nip. 220000754.