



PUTUSAN

Nomor 710 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- I. 1. **RUDY PURWANTO**, bertempat tinggal di Jalan BNI 46, Blok BB-I, Nomor 5 RT.008/RW.004, Kelurahan Wijaya Kusuma, Jakarta Barat;
2. **Ir. FREDERICUS SUGIARSO BUDIARDJO**, bertempat tinggal di Jalan Kayu Mas Utara, Blok P, Nomor 214, RT.012/RW.003, Kelurahan Pulogadung, Jakarta Timur, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Harshi Sri Harnani, S.H., Advokat, berkantor di Komplek Polri Pengadegan, Blod D-1, Jalan MT. Haryono, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2013;
- II. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru Nomor 1, Jakarta Pusat, diwakili oleh Djamaluddin, S.H.,M.Hum., selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bintarwan Widhiatso, S.H.,M.Kn., dan kawan-kawan, Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2013;

Para Pemohon Kasasi I dan II dahulu Pemanding I, II dan V/Tergugat I, II dan XI;

melawan

- I. **PT. MODERNLAND REALTY, Tbk.**, berkedudukan di Hall Ruko Blok R, Jalan Hartono Raya, Kota Modern, Tangerang, diwakili oleh Ir. Edwyn Lim, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ishak G. Kosasih, S.H., Advokat,

Hal. 1 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Jalan Imam Bonjol Nomor 28, Tangerang,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2010;

- II. **MUHAMMAD AMIN**, bertempat tinggal di Gang Duku Baru, RT.09/RW.017, Kelurahan Sei. Jawi Luar, Pontianak Barat, Pontianak, Kalimantan Barat;
 - III. **Ny. ROHANI**, bertempat tinggal di Gang Duku Baru II, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Pontianak Barat, Pontianak, Kalimantan Barat;
 - IV. **Ny. NAPSAH**, bertempat tinggal di Gang Duku Baru II, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Pontianak Barat, Pontianak, Kalimantan Barat;
 - V. **Ny. NUNI binti MANAP**, bertempat tinggal di Gang Duku Baru II, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Pontianak Barat, Pontianak, Kalimantan Barat;
 - VI. **MERIS**, bertempat tinggal di Gang Duku Baru II, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Pontianak Barat, Pontianak, Kalimantan Barat;
 - VII. **BUJANG MANAP**, bertempat tinggal di Gang Duku Baru II, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Pontianak Barat, Pontianak, Kalimantan Barat;
 - VIII. **RAKHMAD**, bertempat tinggal di Gang Duku Baru II, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Pontianak Barat, Pontianak, Kalimantan Barat;
 - IX. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, berkedudukan Jalan Sentra Primer Baru Timur, Pulogebang, Jakarta Timur;
 - X. **Notaris NURUL HIDAJATI HANDOKO, S.H.**, beralamat di Jalan Bambu Kuning I, Nomor 7, RT.006/RW.08, Kelurahan Rawamangun, Pulogadung, Jakarta Timur;
- Para Termohon Kasasi dahulu Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII-
Pembanding III, IV/Penggugat-Tergugat III, IV, V, VI, VII, VIII, IX,
X-Turut Tergugat;
- Mahkamah Agung tersebut;
- Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding I/Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi I, II dan Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding I, II, III, IV, V dan Terbanding II, III, IV, V, VI VII, VIII-Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X-Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah perseroan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan/developer dan Penggugat telah membangun beberapa kompleks perumahan di beberapa lokasi, di antaranya adalah Kompleks Perumahan Taman Modern yang terletak di Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
2. Bahwa salah satu bidang tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat dan terletak di dalam kompleks Perumahan Taman Modern adalah tanah seluas 13.345 m² dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dan Gambar Situasi Nomor 661/1996 tanggal 7 Maret 1996 atas nama Penggugat (bukti P-1);
3. Bahwa bidang tanah tersebut semula adalah bagian dari bidang tanah seluas 28.490 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Medan Satria dan Gambar Situasi Nomor 1479/1974, tanggal 30 Desember 1974 atas nama Pertamina (bukti P-2) dimana Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 28.490 m² dari pihak Pertamina berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 150/Cakung/1994, tanggal 25 Maret 1994 dari Notaris/PPAT Chufuran Hamal, S.H. (bukti P-3);
4. Bahwa pihak Pertamina sendiri telah memperoleh tanah seluas 28.490 m² tersebut dengan cara membebaskan hak atas tanahnya dari para pemiliknya, yaitu:
 1. Ny. Masanih;
 2. Ny. Gomah;
 3. Ny. Masuroh;
 4. Entong;
 5. Manap bin Haji Botak/Haji Burhan;berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 48 tanggal 17 September 1973 dari Notaris Koswara (bukti P-4) dan tanah yang dibebaskan haknya tersebut sudah bersertifikat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria yang sudah diterbitkan pada tanggal 2 Februari 1966 dan berasal dari konversi tanah milik adat C Nomor 520 Persil Nomor 14c/II/S;
5. Bahwa sebelum membuat Akta Pelepasan Hak Nomor 48 tersebut di atas, para pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria tersebut telah memberi



kuasa untuk menjual tanahnya kepada Bambang Sidharta dengan Akta Surat Kuasa Nomor 105 tanggal 12 Juni 1973 dari Notaris Raden Soeratman (bukti P-5) dimana ke-5 pemilik tanah tersebut telah menandatangani/men-cap jempol Surat Kuasa tersebut, termasuk Manap bin Haji Botak/ Haji Burhan;

6. Bahwa setelah dibebaskan, atas tanah seluas 28.490 m² tersebut kemudian diterbitkan sertifikat baru pada tanggal 19 November 1974, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Medan Satria dan Gambar Situasi Nomor 1479/1974 dengan luas tanah 28.490 m² atas nama Pertamina. Di bagian asal Persil disebutkan bahwa sertifikat tersebut diterbitkan berdasarkan Pemberian Hak dan Bekas Hak Milik Nomor 5 dan dasar pemberian haknya adalah Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 23 Juli 1974 Nomor SK.232/HGB/DA/74;
7. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan didalam butir 3 di atas, Penggugat telah membeli tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Medan Satria seluas 28.490 m² tersebut dari pihak Pertamina berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 150/Cakung/1994, tanggal 25 Maret 1994 dari Notaris/PPAT Chufuran Hamal, S.H. (bukti P-3). Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Mei 1994 di bagian halaman Catatan Peralihan/Perubahan pihak Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur (Tergugat X) telah memberi 2 (dua) catatan, yaitu:
 1. Catatan Pertama: "Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 45/1974 Jo. Surat Keputusan Mendagri Nomor 51/1975 Jo. Surat Keputusan Gubernur Kep. DT.I Jakarta Nomor D.I.7805/a/30/75, tanah ini masuk dalam Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Cakung, Kelurahan Ujung Menteng dan sebagai Hak Guna Bangunan Nomor 936/Ujung Menteng;
 2. Catatan kedua sebagai: "Sebagian dari tanah ini telah dipisahkan";
Kini lihat Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 937/Ujung Menteng yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2367/1994, luas 13.345 m²;
8. Bahwa Sertifikat HGB Nomor 936/Ujung Menteng telah diterbitkan atas nama Penggugat dan luasnya masih sama dengan luas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Medan Satria, yaitu seluas 28.490 m². Karena ada pembuatan kali yang melintas tanah tersebut, maka sebagian dari tanahnya masuk ke dalam wilayah Kelurahan Pulogebang dan sebagian lagi masih tetap di wilayah Kelurahan Ujung Menteng;
9. Bahwa sebagai konsekwensinya, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 936/Ujung Menteng yang sebelumnya adalah Hak Guna Bangunan Nomor 30/Medan Satria,



harus dibagi menjadi 2 (dua) sertifikat, yang satu masuk ke Kelurahan Pulogebang dan yang satu lagi masuk ke Kelurahan Ujung Menteng, ditambah lagi dengan berkurangnya luas tanah akibat dipotong oleh pembuatan kali, yaitu sebagai berikut:

1. Bagian yang masuk ke dalam Kelurahan Pulogebang adalah seluas 6.485 m² dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2659/Pulogebang atas nama PT. Modernland Realty Ltd. (Penggugat) bukti P-6;
2. Bagian yang masuk kedalam Kelurahan Ujung Menteng adalah seluas 13.345 m² dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 937/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty, Tbk., (Penggugat) bukti P-7;
10. Bahwa karena masa berlakunya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2659/Pulogebang dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 937/Ujung Menteng berakhir pada tanggal 19 November 1994, yaitu sama dengan berakhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 936/Ujung Menteng *Jo.* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Medan Satria (atas nama Pertamina), maka Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunannya dan atas permohonan tersebut pihak Tergugat X telah menerbitkan 2 (dua) sertifikat baru, yaitu:
 1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2918/Pulogebang dengan Gambar Situasi Nomor 663/1996 tanggal 7 Maret 1996 dengan luas 6.485 m² atas nama PT. Modernland Realty Ltd. (Penggugat), yaitu untuk mengganti sertifikat lama, Hak Guna Bangunan Nomor 2959/Pulogebang - bukti P-7;
 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dengan Gambar Situasi Nomor 661/1996 tanggal 7 Maret 1996 dengan luas 13.345 m² atas nama PT. Modernland Realty Ltd. (Penggugat), yaitu untuk mengganti sertifikat lama, Hak Guna Bangunan Nomor 937/Ujung Menteng - bukti P-8;
11. Bahwa dengan demikian dari luas tanah 28.490 m² yang dibeli Penggugat dari Pertamina, yang tersisa adalah seluas 6.485 m² + 13.345 m² = 19.830 m², sedangkan tanah yang diberikan Penggugat kepada Negara untuk pembuatan kali adalah seluas 28.490 m² – 19.830 m² = 8.660 m²;
12. Bahwa dari uraian di atas, nyatalah bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap bidang-bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2918/Pulogebang seluas 6.485 m² dan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng seluas 13.345 m²;
13. Bahwa kedua bidang tanah tersebut sampai sekarang masih dikuasai oleh Penggugat, bahkan sebagian sudah dibangun dan sampai tahun 2003 tidak pernah



ada gangguan ataupun gugatan berbentuk apapun dan dari siapapun juga terhadap kedua bidang tanah tersebut;

14. Bahwa tiba-tiba pada tanggal 21 Juli 2003 Penggugat mendapat surat pemberitahuan dari kuasa hukum Tergugat X bahwa ada perkara gugatan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng milik Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan permohonan agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng tersebut dinyatakan batal dan dicabut karena tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria dengan luas 5.670 m² atas nama Manaf bin Haji Burhan yang diakui sebagai milik dari Tergugat I;
15. Bahwa perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut adalah perkara di bawah register perkara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., dan pada waktu itu acara sidang berikutnya adalah pada hari Rabu, tanggal 23 Juli 2003 (hanya 2 hari setelah diterimanya surat pemberitahuan dengan acara sidang: Penyerahan Kesimpulan;
16. Bahwa pada hari Rabu, tanggal 23 Juli 2003 tersebut kami selaku kuasa dari Penggugat datang ke persidangan dan mohon kepada Majelis Hakim agar acara sidang penyerahan Kesimpulan ditunda dan klien kami PT. Modernland Realty, Tbk., diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan Intervensi untuk ikut masuk di dalam perkara tersebut karena PT. Modernland Realty, Tbk., sangat berkepentingan untuk membela haknya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng yang dijadikan objek sengketa dan digugat untuk dibatalkan dan dicabut sertifikatnya tanpa ada pemberitahuan apapun kepada pemilik dari sertifikat tersebut;
17. Bahwa kamipun mempertanyakan mengapa pihak pemilik dari objek perkara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng tidak dipanggil atau diberitahukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tentang adanya gugatan pembatalan sertifikat tersebut di atas dan pertanyaan kami dijawab oleh Majelis Hakim bahwa Pengadilan dalam perkara Tata Usaha Negara tidak punya kewajiban untuk memberitahu pihak pemilik dari objek sengketa karena pemilik dari objek sengketa tidak dijadikan sebagai pihak oleh si Penggugat, yang dijadikan sebagai pihak Tergugat hanyalah pihak yang menerbitkan sertifikat tersebut, yaitu dalam hal ini Kantor Pertanahan Jakarta Timur;
18. Bahwa akhirnya sidang pada tanggal 23 Juli 2003 tersebut tetap dilanjutkan dengan masing-masing pihak menyerahkan kesimpulannya dan acara sidang berikutnya



adalah putusan. Karena kami pada saat itu tetap bersikeras demi keadilan agar diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan Intervensi maka akhirnya permohonan kami dikabulkan oleh Majelis Hakim dan minggu berikutnya kami diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan Intervensi. Ternyata kesempatan kesempatan itu hanyalah merupakan basa basi atau proforma saja karena langsung dikeluarkan Putusan Sela yang menyatakan bahwa permohonan untuk Intervensi dari PT. Modernland Realty, Tbk., ditolak dengan alasan sudah terlambat diajukan, sudah menjelang pembacaan putusan. Padahal klien kami sama sekali tidak tahu adanya gugatan pembatalan terhadap sertifikat tanah miliknya. PT. Modernland Realty, Tbk., sama sekali tidak diberi kesempatan untuk membela haknya dan untuk membantah dalil-dalil gugatan dari pihak Penggugat (Tergugat I dan II dalam perkara ini). Perlu ditambahkan bahwa dalam perkara tersebut tidak ada pengajuan Replik maupun Duplik. Jawaban dari pihak Tergugat dianggap demikian lemahnya dan demikian tidak berarti sehingga pihak Penggugat merasa tidak perlu untuk menanggapi dengan mengajukan Replik. Dengan tidak adanya Replik maka tidak ada Duplik;

19. Bahwa kelanjutan dari perkara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tersebut mudah ditebak, putusannya adalah mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa pada tingkat banding putusannya telah dikuatkan dan tidak ada kesempatan untuk kasasi karena Kuasa Hukum Tergugat/Kantor Pertanahan Jakarta Timur mengajukan kasasinya sudah lewat dari waktu yang ditentukan, yaitu lebih dari 14 hari. Dengan demikian, dengan sangat mudah dan cepat tanpa ada perlawanan dan bantahan yang memadai, pihak Penggugat (Tergugat I dan II dalam perkara ini) langsung menang dan berhasil untuk memperoleh putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng milik PT. Modernland Realty, Tbk., (Penggugat dalam perkara ini);
20. Bahwa di dalam surat gugatannya di dalam perkara Nomor 72/G.TUN/ 2003/ PTUN.JKT., Tergugat I menyatakan dirinya sebagai pemilik dari tanah seluas 5.670 m² berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria dengan Gambar Situasi Nomor 1161/1973 tanggal 7-6-1973 yang masih tercatat atas nama Manaf bin Haji Burhan dan diperolehnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 31 Maret 2000 dari Notaris Nurul Hidayati Handoko, S.H./Turut Tergugat. Bahwa Tergugat II mengaku telah memperoleh surat kuasa dari para ahli waris Manaf bin Haji Burhan (Tergugat III s/d Tergugat IX) untuk membalik nama Sertifikat Hak

Hal. 7 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



Milik Nomor 385/Medan Satria tersebut ke atas nama para ahli warisnya, kuasa mana diberikan dengan Akta Kuasa Nomor 33 tanggal 13 Maret 2000 dari Notaris Nurul Hidayati Handoko, S.H./Turut Tergugat;

21. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria tersebut diaku oleh Tergugat I dan II sebagai berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria dan letak tanahnya tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng milik Penggugat dan karenanya mereka berdua menggugat Kantor Pertanahan Jakarta Timur di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk membatalkan dan mencabut Sertifikat HGB Nomor 994/Ujung Menteng;
22. Bahwa setelah perkara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka selanjutnya Tergugat I dan II berhasil untuk memperoleh Surat Keputusan dari Tergugat IX, yaitu Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 yang isinya membatalkan sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng seluas 5.760 m² dari luas keseluruhan 13.345 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7-3-1996 Nomor 661/1996 atas nama PT. Modernland Realty, Tbk., yang tumpang tindih dengan Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin H. Burhan, terletak di Desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur;
23. Bahwa setelah Penggugat meneliti dan mempelajari soal Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria yang diaku sebagai milik dari Tergugat I dan yang akan diurus balik namanya oleh Tergugat II ke atas nama para ahli waris Manaf bin H. Burhan (Tergugat III s/d Tergugat IX), maka nampak dengan jelas kejanggalan-kejanggalan yang menyangkut Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria tersebut, yaitu sebagai berikut:
 1. Ternyata sama sekali tidak ada warkah dari Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria tersebut baik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur maupun di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, juga tidak ada di Kantor Pertanahan Kota Bekasi;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria (luasnya 5.670 m²) diaku oleh Tergugat I dan II adalah berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria telah dibebaskan hak atas tanahnya oleh Pertamina berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 48 tanggal 17 September 1973 dari Notaris Koswara. Kalau sudah dibebaskan seluruh tanahnya, bagaimana bisa ada sempalannya seluas 5.670 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 23 Juli 1974 Nomor SK.232/HGB/DA/74 (bukti P-9) telah jelas mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria karena sudah dibebaskan hak atas tanahnya oleh Pertamina;
4. Surat Ukur/Gambar Situasi antara Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria persis sama padahal seharusnya berbeda karena kesatu luasnya tidak sama dan kedua katanya berasal dari Hak Milik Nomor 5 sehingga di dalam batas Hak Milik Nomor 385 paling tidak ada 2 sisanya yang berbatasan dengan Hak Milik Nomor 5 (bukankah dikatakan Hak Milik Nomor 385 berasal dari Hak Milik Nomor 5);
5. Di dalam kolom penunjukan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria seharusnya disebutkan berasal atau bekas Hak Milik Nomor 5/Medan Satria (karena bukankah dikatakan Hak Milik Nomor 385 berasal dari Hak Milik Nomor 5) padahal yang tertera adalah Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 12-4-1973 Nomor 76/Bks/73, C Nomor 1266, Persil Nomor 14a, jenis Sawah Kl.II. Ini jelas menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah sertifikat yang palsu dan fiktif;
6. Girik yang mendasari penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria berbeda dengan Girik yang mendasari penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria, yaitu yang satu adalah Girik C Nomor 520 Persil Nomor 14c/II/S, sedangkan yang lain adalah Girik C Nomor 1266, Persil Nomor 14a jenis sawah Kl. II. Kalau memang merupakan pecahannya mana mungkin Girik pecahannya bisa berbeda dengan Girik Induknya. Ini kembali membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah sertifikat yang palsu dan fiktif;
7. Selama puluhan tahun dari sejak Pertamina menguasai tanahnya sejak tahun 1973 dan kemudian Penggugat sejak tahun 1994 tidak pernah ada satupun pihak yang berkeberatan atau mengaku memiliki tanah di lokasi tersebut, baru pada tahun 2003 muncul Tergugat I dan II yang tiba-tiba mengaku sebagai pemilik tanah seluas 5. 670 m² dan punya Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria. Selama jangka waktu 30 tahun tidak ada yang tampil mengaku memiliki tanah di lokasi tersebut, padahal Penggugat sudah membangun banyak rumah berikut prasarananya dan juga tanahnya sudah dipagar. Tergugat III s/d IX sendiri sebagai para ahli waris dari Manaf bin H. Burhan tidak pernah tampil dan mempersoalkan tanah tersebut;

Hal. 9 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



24. Bahwa karena banyaknya kejanggalan-kejanggalan tersebut di atas yang menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria sesungguhnya adalah sertifikat yang palsu dan fiktif dan ditambah lagi Tergugat I dan II tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk menentukan kepemilikan tanah yang dikatakannya sebagai tumpang tindih dengan tanah Penggugat, malahan Tergugat I dan II secara lileik mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Tata Usaha Negera Jakarta dengan hanya ditujukan terhadap Tergugat X saja sebagai penerbit sertifikat;

Seharusnya gugatan ditujukan kepada Penggugat dan diajukan kepada Pengadilan Negeri untuk diputus siapa pemilik tanahnya yang sah. Bukan secara diam-diam mengajukan gugatan untuk membatalkan sertifikat milik orang lain melalui Pengadilan Tata Usaha Negera tanpa setahu dan sepengetahuan pemilik dari sertifikatnya. Apalagi dan terlebih-lebih lagi sidang gugatannya diatur supaya cepat selesai tanpa Replik dan Duplik dan tanpa ada lawan/pemilik sertifikat yang bisa melawan dalil-dalil gugatannya, nyatanya dalam waktu singkat Tergugat I dan II berhasil memperoleh putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sekaligus memperoleh kepemilikan atas tanah yang bukan miliknya dengan hanya bermodalkan sertifikat yang palsu dan fiktif, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria;

Bahwa karenanya Penggugat telah melaporkan Tergugat I dan II ke Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi Nomor Pol.: 271/K/I/2005/SPK, Unit III tanggal 28 Januari 2005 dengan tuduhan mempergunakan surat palsu dan memberikan keterangan palsu di dalam akte autentik;

25. Bahwa sebelum Penggugat melanjutkan dalil-dalil gugatannya, maka terlebih dahulu akan dikutip amar putusan dari perkara Tata Usaha Negera Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., yang demikian cepat dan mudahnya memperoleh kekuatan hukum tetap dan putusan mana secara serta merta telah membatalkan dan mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng milik Penggugat tanpa pemiliknya diberi kesempatan untuk membela dan mempertahankan haknya dan juga tanpa meneliti secara mendalam dan obyektif terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria itu sendiri yang diajukan Tergugat I dan II sebagai miliknya dan seakan-akan sertifikat tersebut adalah sertifikat yang asli dan sah padahal tidak ada buku tanahnya dan tidak ada warkahnya pada Tergugat X;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seandainya Majelis Hakim tahu akan fakta ini dan tahu juga akan kejanggalan-kejanggalan yang meliputi Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria tersebut di atas, maka mungkin putusannya akan lain;

26. Bahwa amar putusan perkara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., adalah sebagai berikut:

Mengadili

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur tertanggal 9 Juni 1996, serta diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7 Maret 1996 Nomor 6651/1996, luas 13.345 m² atas nama PT. Modernland Realty, Tbk., yang menindih Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m², yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tertanggal 7-6-1973 serta diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7-6-1973 Nomor 1161/1973;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur tertanggal 9 Juni 1996, serta diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7 Maret 1996 Nomor 6651/1996, luas 13.345 m² atas nama PT. Modernland Realty, Tbk., yang menindih Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m², yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tertanggal 7-6-1973 serta diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7-6-1973 Nomor 1161/1973;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m², yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tertanggal 7-6-1973 serta diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7-6-1973 Nomor 1161/1973 ke atas nama ahli waris yang terdiri dari:
 - a. Tuan Muhammad Amin (Muhammad Amin bin Abdul Manaf);
 - b. Nyonya Rohani;
 - c. Nyonya Napsah;

Hal. 11 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



- d. Nyonya Nuni Binti Manap (Nuni Binti Abdul Manaf);
 - e. Tuan Meris (Meris Bin Abdul Manaf);
 - f. Tuan Bujang Manaf (Bujang Bin Abdul Manaf);
 - g. Tuan Rakhmad (Rakhmad Bin Abdul Manaf);
- yang sekarang terletak di RT.002/RW.04, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
5. Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 73/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tanggal 4 Juni 2003 tentang penundaan pelaksanaan lebih lanjut atas diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng seluas 13.345 m², Gambar Situasi tertanggal 7 Maret 1996 Nomor 6651/1996, atas nama PT. Modernland Realty, Tbk., beserta tindakan administrasi lainnya, dinyatakan sah berlaku menurut hukum sampai adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu rupiah);
 27. Bahwa atas laporan dari Penggugat kepada Polda Metro Jaya, maka Tergugat I dan II akhirnya disidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara pidana Nomor 122/Pid.B/2007/PN.Jkt.Tim., sebagai Terdakwa I dan Terdakwa II, akan tetapi di dalam putusannya tertanggal 10 September 2007, Majelis Hakim telah membebaskan Terdakwa I dan Terdakwa II dari dakwaan kesatu dan dakwaan kedua, padahal banyak saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang membuktikan benarnya dakwaan Jaksa Penuntut Umum tetapi tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, diantaranya adalah sebagai berikut:
 1. Saksi Yunita, S.H., dan Udju Sendja, S.T., Pegawai Kantor Pertanahan Bekasi di persidangan menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan di Kantor Pertanahan Bekasi tidak ditemukan buku tanah, surat ukur dan warkahnya sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria tidak terdaftar dan tidak sah, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria terdaftar di Kota Bekasi sejak tanggal 2 Februari 1996 atas nama pemegang hak Botak bin H. Saubi dan dialihkan kepemilikannya ke Pertamina dan diganti menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30 berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 48 tanggal 17 September 1973;
 2. Saksi Entong bin H. Burhan, anak dari H. Burhan alias Botak bin H. Saubi dalam persidangan menerangkan bahwa Manaf sendiri pernah menjual tanahnya (Manaf adalah Manaf bin H. Burhan);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Saksi Drs. H. A. Sunarko P.H, Kepala Pendaftaran Tanah Kantor Agraria Bekasi tahun 1968 sampai dengan 1974 mengatakan tanda tangan di atas nama Soenarko P.H yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan adalah bukan tanda tangannya;
4. Saksi Djodi Suprpto, BA., selaku Kepala Kantor Agraria Bekasi tahun 1968 sampai dengan tahun 1974, di persidangan menerangkan bahwa tanda tangan yang tertera atas nama S. Djodi, B.A., dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah diragukan;
5. Saksi ahli R. B. Bagus Widjanto, S.H., M.Hum., menerangkan sertifikat dikatakan sah apabila terdaftar dan isinya sesuai dengan data buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan wilayah setempat dan sertifikat yang tidak ada buku tanahnya di Kantor Pertanahan atau BPN setempat, maka sertifikat tersebut tidak diakui sebagai produk BPN dan Akta Pengikatan Jual Beli tanah bukan merupakan hak kepemilikan, karena haknya belum beralih;
6. Saksi Notaris Nurul Hidajati Handoko, S.H., menerangkan membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 13 Maret 2000 atas permintaan Para Terdakwa dan isi yang dituangkan dalam akta sesuai apa yang diterangkan dan diberikan oleh Para Terdakwa dan saksi tidak mengetahui bahwa apa yang diterangkan oleh Para Terdakwa sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan tersebut adalah palsu. Objek tanah yang diperjualbelikan apabila dalam keadaan sengketa maka secara hukum tidak bisa dijualbelikan atau dialihkan haknya kepada pihak lain, maka apabila hal ini terjadi, maka Akta Jual Beli atau Akta Pengikatan Jual Beli menjadi tidak sah dan cacat hukum;
7. Terdakwa Rudy Purwanto dan Terdakwa Ir. Fredericus Sugiarto Budihardjo mengakui telah melihat lokasi tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan luas 5.670 m² sebelum dibuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 13 Maret 2000 di Notaris Nurul Hidajati Handoko, S.H., dan ketika mengecek lokasi tanah tersebut telah dipagar dan dikuasai oleh PT. Modernland Realty;
28. Bahwa terhadap putusan bebas tersebut pihak Jaksa Penuntut Umum kemudian mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung RI dan Putusan Kasasinya tertanggal 14 Oktober 2008 dalam perkara pidana Nomor 375 K/ Pid/2008, telah menyatakan Terdakwa I dan Terdakwa II bersalah dan menghukum masing-masing dengan hukuman penjara selama 1 (satu) tahun dan masa penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Hal. 13 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/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)



29. Bahwa putusan kasasi tersebut telah dieksekusi oleh pihak Kejaksaan Negeri Jakarta Timur dan kini Tergugat I dan Tergugat II tengah menjalani hukumannya di Lembaga Pemasyarakatan Cipinang;
30. Bahwa di dalam putusan kasasi *a quo* dipertimbangkan sebagai berikut (halaman 16):

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat: bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, *Judex Facti* kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) dalam mempertimbangkan fakta-fakta yang diperoleh di persidangan perkara ini sehingga menghasilkan putusan yang keliru dan tidak berdasar:

 1. *Judex Facti* salah menerapkan hukum, karena tidak mempertimbangkan dengan benar hal-hal yang relevan secara yuridis, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria warkahnya tidak ada dan sertifikatnya tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Bekasi;
 2. *Judex Facti* salah menerapkan hukum, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria bukan produk sub Direktorat Agraria Bekasi;
 3. *Judex Facti* salah menerapkan hukum, karena perbuatan menjalankan dan mengakui sebagai miliknya Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria, padahal senyatanya milik orang lain dan berakibat merugikan orang lain karena tanah tersebut milik PT. Modernland Realty berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng;
31. Bahwa dari pertimbangan hukum di atas, dimana pertimbangan hukum tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, nyata bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah sertifikat yang tidak sah, sertifikat yang tidak terdaftar dan sertifikat yang bukan produk sub Direktorat Agraria Bekasi, dengan kata lain sertifikat yang palsu dan fiktif;
32. Bahwa pertimbangan hukum putusan kasasi tersebut di atas juga sinkron dan sesuai dengan kejanggalan-kejanggalan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria sebagaimana yang telah dikemukakan di dalam butir 23 surat gugat ini;
33. Bahwa pertimbangan hukum putusan kasasi tersebut di atas pada butir 3 membenarkan dan menguatkan dalil gugatan Penggugat bahwa tanah tersebut (yang diakui oleh Tergugat I dan II sebagai miliknya berdasarkan Sertifikat Palsu berupa Hak Milik Nomor 385/Medan Satria seluas 5.670 m²) adalah tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat HGB No. 994/Ujung Menteng;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa dari uraian tersebut di atas disertai dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah dan autentik telah membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap tanah seluas 13.345 m² yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan Sertifikat HGB Nomor 994/Ujung Menteng;
35. Bahwa perkara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perkara yang menyangkut administrasi Negara dan bukan menyangkut soal kepemilikan terhadap suatu bidang tanah, dimana soal kepemilikan suatu bidang tanah harus diadili dan diputus oleh Pengadilan Negeri, maka dengan uraian dan bukti-bukti tersebut di atas, Penggugat mohon agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah terhadap tanah dengan luas 13.345 m² yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dan Gambar Situasi Nomor 661/1996 tanggal 7 Maret 1996 dan yang masih tercatat atas nama Penggugat;
36. Bahwa dengan perkara pidana Nomor 375 K/Pid/2008 yang juga telah mempunyai kekuatan hukum, dimana amar putusannya: "menyatakan Para Terdakwa Rudy Purwanto bin Lim Kim Moy dan Terdakwa Ir. Fredericus Sugiarto Budihardjo terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana secara bersama-sama menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam akte otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akte itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran dan dengan sengaja memakai akte itu seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian";
Selanjutnya: "menghukum Para Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama 1 (satu) tahun";
Bahwa dengan putusan perkara pidana tersebut terbukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memperoleh kemenangannya di Peradilan Tata Usaha Negara dengan menggunakan akta palsu/ isi akta yang dipalsukan;
37. Bahwa Notaris Nurul Hidajati Handoko, S.H., di muka sidang pidana mengaku telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 13 Maret 2000 atas permintaan yang mendesak dari Tergugat I dan II dan isi yang dituangkan dalam akta sesuai apa yang diterangkan dan diberikan oleh Tergugat I dan II dan Notaris tersebut tidak mengetahui bahwa apa yang diterangkan oleh mereka sebagaimana

Hal. 15 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



dituangkan dalam Akta Pengikatan tersebut adalah palsu. Objek tanah yang diperjualbelikan apabila dalam keadaan sengketa maka secara hukum tidak bisa diperjualbelikan atau dialihkan haknya kepada pihak lain, maka apabila hal ini terjadi, maka Akta Jual Beli atau Akta Pengikatan Jual Beli menjadi tidak sah dan cacat hukum. Dengan pengakuan dari Notaris tersebut nyatalah bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 13 Maret 2000 antara Tergugat I dengan para ahli waris Manaf bin H. Burhan (Tergugat III s/d Tergugat IX) adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

38. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 13 Maret 2000 yang cacat hukum dan tidak sah itulah yang dipakai dasar oleh Tergugat I dan II untuk mengajukan gugatan dalam perkara TUN Nomor 72/G.TUN/2003/ PTUN.JKT., disertai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria yang juga palsu dan fiktif;

39. Bahwa Penggugat dapat mengerti dan dapat memaklumi bahwa Tergugat XI sampai-sampai mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 yang isinya membatalkan sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng seluas 5.670 m² dari luas keseluruhan 13.345 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7-3-1996 Nomor 661/1996 atas nama PT. Modernland Realty, Tbk., yang tumpang tindih dengan Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan, terletak di Desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur. Bahwa semua itu dilakukan oleh Tergugat XI karena terpaksa dan di-fait accompli dengan adanya putusan perkara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Mau tidak mau Tergugat XI maupun Tergugat X harus mengakui dan menerima putusan tersebut, walaupun dari data-data yang dimiliki Tergugat X dan Tergugat XI jelas bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah sertifikat yang fiktif dan tidak sah;

Bahwa Tergugat X maupun Tergugat XI juga pasti tahu bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap tanah dengan luas 13.345 m² yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dan Gambar Situasi Nomor 661/1996, tanggal 7 Maret 1996 dan yang masih tercatat atas nama Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bahwa namun demikian karena Surat Keputusan dari Tergugat XI sudah dikeluarkan, maka Penggugat mohon agar Surat Keputusan tersebut dinyatakan sebagai tidak sah dan batal demi hukum karena seluruh tanah seluas 13.345 m² dengan Sertifikat HGB Nomor 994/Ujung Menteng adalah milik yang sah dari Penggugat;
41. Bahwa Tergugat X sebagai pelaksana dari Tergugat XI perlu untuk diperintahkan untuk tidak melaksanakan dan tidak menjalankan Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007 tertanggal 16 Agustus 2007 dari Tergugat XI;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dengan luas 13.345 m² yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Sertifikat HGB Nomor 994/Ujung Menteng dan Gambar Situasi Nomor 661/1996 tanggal 7 Maret 1996 dan tercatat atas nama Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 13 Maret 2000 dari Notaris Nurul Hidajati Handoko, SH.;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m², yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tertanggal 7-6-1973, serta diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7-6-1973 Nomor 1161/1973;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta/ Tergugat XI dengan segala akibat hukumnya;
6. Memerintahkan kepada Tergugat X untuk tidak melaksanakan dan tidak menjalankan Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta/ Tergugat XI;
7. Menyatakan batal dan tidak sah semua tindakan dan perbuatan Tergugat X yang sudah terlanjur dibuat dan dilakukan sehubungan dengan menjalankan Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus

Hal. 17 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/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)



Ibukota Jakarta/ Tergugat XI dan memerintahkan Tergugat X untuk mengembalikannya pada keadaan semula sebelum adanya Surat Keputusan tersebut;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

- *Ex Aequo Et Bono*, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, Tergugat III, IX, Tergugat X, Tergugat XI mengajukan eksepsi dan Tergugat I, II juga mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I, II:

I. Gugatan Penggugat tentang Kewenangan Mengadili yang bersifat Absolut (*absolute competency*);

Bahwa dalam hal ini Penggugat, telah salah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang merupakan lingkup Peradilan Umum;

Bahwa berdasarkan ketentuan perundang-undangan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Jo.* Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 *Jo.* Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan untuk menyatakan batalnya suatu keputusan Tata Usaha Negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa pada Petitum Gugatan pada point 3 (*vide* Petitum point 3), Penggugat meminta Pengadilan Negeri Jakarta Timur *cq* Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m², yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tertanggal 7-6-1973;

Bahwa berdasarkan Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14 Oktober 1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993, perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993, yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia pada angka V butir 1 menegaskan: “Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertifikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya



sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku”, maka berkaitan dengan prosedur penerbitan sertifikat seperti yang Penggugat cantumkan dalam Petitum Penggugat serta Posita Penggugat merupakan ranah Hukum Tata Usaha Negara sehingga sudah seharusnya dan sepatutnya apabila Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak atau menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) pemeriksaan terhadap perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan hal tersebut sudah menjadi kewajiban bagi Hakim secara *ex-officio* untuk menyatakan tidak berwenang dalam mengadili perkara *a quo* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 132 Rv;

Bahwa pada Petitum Gugatan pada point 4 (vide Petitum point 4) Penggugat meminta Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta/ Tergugat XI dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa petitum Gugatan point 4 tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang masuk dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara karena Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 tersebut dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta sehingga Surat Keputusan tersebut dapat dikategorikan sebagai Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

II. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libels*).

a. Tidak adanya Judul Gugatan yang jelas

Bahwa dalam Gugatannya Penggugat memberikan judul: ”Surat Gugat“, dan dalam Petitum gugatannya tidak menyatakan secara tegas perbuatan hukum apa yang digugat kepada Para Tergugat sehingga Para Tergugat mengetahui dengan jelas dan tegas Surat Gugatan tersebut mengenai apa, sehingga apabila mengacu pada Surat Gugatan Penggugat yang menyatakan judul dari gugatan tersebut hanyalah Surat Gugat maka hal gugatan tersebut menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libels*), oleh karena itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Penggugat



tidak mencantumkan judul gugatan secara jelas dan hal ini bertentangan dengan Posita serta Petitum Gugatan dalam perkara *a quo*;

Bahwa antara posita yang dijelaskan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, tidak dinyatakan secara jelas dan tegas tentang gugatan apa yang ingin dilakukan oleh Penggugat;

Bahwa pada kenyataannya dengan tidak dicantulkannya judul gugatan secara jelas dan terang adalah karena Penggugat dalam perkara *a quo* memasukan petitum yang bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum untuk mengadili perkara *a quo*, sedangkan dalam suatu perkara perdata pada umumnya gugatan yang diajukan adalah berkaitan dengan wanprestasi ataupun Perbuatan Melawan Hukum, dan oleh karena itu hal ini mengakibatkan gugatan dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libels*);

b. Tidak ada dasar hukum dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat

Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak mencantumkan dasar hukum apapun dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, gugatan Penggugat hanya didasarkan pada asumsi-asumsi dari Penggugat dan hanya dilandasi pada bukti-bukti yang janggal tanpa adanya dasar hukum yang menjadi dalil gugatan;

Bahwa selain itu, dalam perkara *a quo* tidak adanya hubungan hukum secara langsung antara Penggugat dengan Para Tergugat. Penggugat hanya mendalilkan dalam gugatannya masalah kepemilikan tanah dalam perkara *a quo* sehingga tidak ada dalil-dalil apapun yang menjadi dasar dalam perkara *a quo* bagi Penggugat untuk menggugat, bahkan seharusnya Para Tergugat yang berhak untuk menggugat Penggugat karena Para Tergugat merasa dirugikan atas tindakan Penggugat yang mana Penggugat saat ini menguasai tanah dalam perkara *a quo* dan di atas tanah dalam perkara *a quo* telah berdiri bangunan, sehingga seharusnya Para Tergugat yang menggugat karena Para Tergugat mengalami kerugian, baik materiil maupun immaterial atas penguasaan tanah dalam perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena itu, sudah sepatut dan sewajarnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

c. Tidak Samanya Luas Tanah Sengketa



Bahwa luas tanah dalam perkara *a quo* tidak jelas dan kabur karena adanya perbedaan dalam dokumen-dokumen yang ada serta dalam dalil gugatan Penggugat;

Bahwa Penggugat mendalilkan Akta Pelepasan Hak Nomor 48 yang dalam Akta Pelepasan Hak tersebut diakui luas tanah yang ada sebesar 28.490 m², sedangkan dalam Akta Pelepasan Hak tersebut diakui pula yang menjadi dasar Pelepasan Hak adalah Salinan Minuta Surat Kuasa Nomor 105;

Bahwa perlu Para Tergugat jelaskan, sebelum adanya Akta Pelepasan Hak Nomor 48 telah timbul alas hak berupa Salinan Minuta Surat Kuasa Nomor 105 yang notabene dalam Salinan Minuta Surat Kuasa tersebut luas tanah yang diberikan kewenangan mengurus dan menjual serta menerima uang dan memberi pembebasan atas sebidang tanah hanyalah seluas 16.370 m², akan tetapi yang dilakukan oleh Penerima Kuasa, yaitu Sdr. Bambang Sidharta dan Haji Beyen adalah menjual keseluruhan luas tanah, yaitu 28.490 m² sebagaimana yang dinyatakan dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 48 tersebut;

Bahwa oleh karena itu, perbuatan yang dilakukan oleh Sdr. Bambang Sidharta dan Haji Beyen telah melampaui kewenangan selaku Penerima Kuasa, disamping itu Salinan Minuta Surat Kuasa terdapat beberapa kejanggalan dalam Salinan Minuta Surat Kuasa tersebut termasuk salah satunya adalah mengenai keabsahan Salinan Minuta Surat Kuasa tersebut dikarenakan Pemberi Kuasa dalam Salinan Minuta Surat Kuasa tersebut adalah hanya terdiri dari 4 (empat) orang Pemberi Kuasa dan 1 (satu) orang lagi, yaitu Manaf bin H. Botak perlu diragukan kapasitasnya dalam Salinan Minuta Surat Kuasa tersebut karena tanda tangan Manaf bin H. Botak diwakili oleh Haji Beyen, sedangkan Surat Kuasa yang diberikan oleh Manaf bin H. Botak haruslah dikesampingkan karena Manaf bin H. Botak semasa hidupnya tidak pernah menandatangani Surat Kuasa tersebut, sehingga Surat Kuasa tersebut cacat formil;

Bahwa dengan adanya cacat formil dalam Surat Kuasa tersebut, maka luas objek perkara dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas karena sudah tentu dapat dipertanyakan luas tanah mana yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, apakah objek tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria atau Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atau Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994 atas nama Penggugat, sehingga oleh karenanya Gugatan Penggugat



dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

III. Gugatan Penggugat tidak memenuhi Syarat Materiil Suatu Gugatan

Bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa Para Tergugat tidak pernah mempunyai perselisihan hukum apapun dengan Penggugat secara langsung karena tanah dalam perkara *a quo* adalah tanah yang merupakan pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria yang kemudian atas sertifikat tersebut dipecah-pecah untuk para ahli waris, namun yang mendapatkan Sertifikat Pecahan tersebut hanya Abdul Manaf bin H. Burhan dengan Sertifikat Nomor 385 dengan luas 5.670 m², Desa Medan Satria, Bekasi;

Bahwa Para Tergugat adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Nomor 385 tersebut karena Para Tergugat adalah pembeli yang dengan itikad yang baik telah melakukan Perbuatan Hukum Jual-Beli yang dibuktikan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tertanggal 13 Maret 2000 antara Para Tergugat dengan Tergugat III berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria dan tentang hal ini telah pula ditegaskan melalui Putusan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN-JKT., tertanggal 2 September 2003 yang kemudian diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dengan Nomor 51/B/ 2004/PT.TUN.JKT., tertanggal 17 Mei 2004 yang dipertegas kembali oleh Mahkamah Agung berdasar Putusan Mahkamah Agung Nomor 100PK/TUN/2009 tertanggal 22 Maret 2010;

IV. Gugatan Penggugat Tidak Sempurna

Bahwa suatu gugatan harus sempurna, yaitu dengan memperhatikan syarat jelas dan lengkap serta logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekuensi-konsekuensi hukum;

Bahwa baik dalam Posita Gugatan Penggugat maupun dalam Petitum Gugatan Penggugat, dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat hanyalah berkaitan dengan Pembatalan Surat Keputusan dan tidak ada dasar hukum yang jelas dalam dalil gugatan Penggugat yang menjadi dasar bagi Penggugat untuk menggugat



Para Tergugat karena tidak adanya hubungan hukum secara langsung antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Bahwa berkaitan dengan Petitum dalam Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, gugatan Penggugat secara nyata sebagian besar adalah petitum yang meminta Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk membatalkan Keputusan Putusan Tata Usaha (*beschikking*) dan bukan petitum yang berkaitan dengan masalah keperdataan seperti ganti rugi dan sebagainya;

Bahwa Penggugat juga mencantumkan persoalan Pidana serta Putusan Tata Usaha Negara dalam Gugatan perkara *a quo* dengan tujuan untuk menunjukkan kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* bahwa Para Tergugat bersalah sehingga gugatan tersebut tidak ada keterkaitan dan konsekuensi hukum apapun dalam perkara *a quo*;

V. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Bahwa Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*, yaitu berkaitan dengan kapasitas Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kedudukan hukum apapun dalam mengajukan gugatan *a quo* kepada Para Tergugat, karena berdasarkan apa yang telah diputus dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN-JKT., tertanggal 2 September 2003 yang kemudian diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dengan Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tertanggal 17 Mei 2004 yang dipertegas kembali oleh Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 100PK/TUN/2009, tertanggal 22 Maret 2010 yang pada intinya membatalkan dan mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama Penggugat, sehingga dalil Penggugat mengajukan gugatan tidak berdasar sama sekali dikarenakan Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kedudukan hukum apapun dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan Para Tergugat maupun dengan objek tanah dalam perkara *a quo*, sehingga Penggugat tidak memiliki kapasitas dan bukan merupakan subjek hukum yang berhak untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Eksepsi Tergugat III, IX:



A. Gugatan Penggugat tentang Kewenangan Mengadili yang bersifat Absolut
(absolute competency)

Bahwa dalam hal ini Penggugat telah salah mengajukan gugatan ke lingkup Peradilan Umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang pada prinsipnya berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata;

Bahwa berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Jo.* Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 *Jo.* Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan untuk menyatakan batalnya suatu keputusan Tata Usaha Negara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara, dimana keputusan dimaksud adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Bahwa pada faktanya, Penggugat dalam petitum gugatan pada point 3 (*vide* petitum point 3) meminta Pengadilan Negeri Jakarta Timur *cq* Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Abdul Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m² yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tertanggal 7-6-1973;

Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juklak dalam Tata Usaha Negara, maka berkaitan dengan prosedur sertifikat tanah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga petitum Penggugat pada point 3 sudah seharusnya diterapkan dalam Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan dalam lingkup Peradilan Umum;

Bahwa selain itu, Petitum Gugatan pada point 4 (*vide* petitum point 4) gugatannya Penggugat memohon agar Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta/ Tergugat XI dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga seyogyanya sengketa yang timbul sebagai



akibat dikeluarkannya suatu keputusan Tata Usaha Negara yang dianggap melanggar hak orang kewenangan untuk menyatakan batalnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa oleh karena itu, secara *ex-officio* Majelis Hakim harus menyatakan diri tidak berwenang, seperti yang telah diatur dalam Pasal 132 Rv, yang berbunyi: "Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidawenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang";

Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut di atas, maka berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libels*)

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak terang dan jelas (*obscuur libels*), meskipun sebenarnya apabila bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun pada praktiknya, peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libels*) atau tidak jelas, yang dapat disimpulkan berdasarkan faktor-faktor sebagai berikut:

- Tidak samanya luas tanah sengketa

Bahwa luas tanah dalam gugatan perkara *a quo* berbeda dalam setiap dokumen yang ada;

Bahwa Penggugat mendalilkan mengenai Akta Pelepasan Hak Nomor 48 yang di dalamnya diakui bahwa yang menjadi dasar dari Pelepasan Hak tersebut adalah Minuta Surat Kuasa Nomor 105, yang mana di dalamnya kewenangan untuk melakukan pengurusan dan menjual serta menerima uang dan memberi pembebasan atas sebidang tanah yang luasnya 16.370 m², akan tetapi pada kenyataannya bidang tanah yang dijual oleh Para Penerima Kuasa, yaitu sdr. Bambang Sidharta dan Haji Beyen adalah keseluruhan luas bidang tanah, yaitu 28.490 m² sebagaimana yang dinyatakan dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 48 tersebut, dan melalui Akta Pelepasan Hak inilah Pertamina mendapatkan alas haknya atas tanah dan kemudian dibeli oleh Penggugat;

Bahwa perlu Para Tergugat jelaskan, Minuta Surat Kuasa Nomor 105 tersebut memiliki cacat hukum, karena Abdul Manaf bin H. Burhan yang adalah ayah kami Para Tergugat tidak pernah merasa menandatangani Minuta Surat Kuasa



Nomor 105 tersebut maupun memberikan kuasa kepada Haji Beyen untuk menandatangani Minuta Surat Kuasa Nomor 105 tersebut sehingga oleh karenanya dalil yang Penggugat sampaikan dalam perkara *a quo* berkaitan dengan Akta Pelepasan Hak dan akta-akta lainnya memiliki cacat formil sehingga sudah sepatut dan sewajarnya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa dengan adanya cacat hukum dalam Minuta Surat Kuasa tersebut, maka luas objek tanah dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas karena sudah tentu dapat dipertanyakan luas tanah mana yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* apakah objek tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 5/ Medan Satria atau Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama Penggugat dan oleh karena itu gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- **Judul Gugatan**

Dalam hukum acara perdata hanya dikenal adanya 2 jenis judul gugatan, yaitu gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sedang judul gugatan “surat gugat” seperti yang tercantum dalam gugatan perkara *a quo* adalah suatu hal yang aneh dan tidak dikenal, karena judul gugatan “surat gugat” tidak dapat mencerminkan isi surat gugatan dimana sepatutnya judul gugatan harus mencerminkan dan sinkron dengan isi surat gugatan, sehingga dapat disimpulkan isi gugatan menjadi tidak jelas (*obscur libels*) sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- **Petitum gugatan tidak jelas**

Bentuk petitum dalam gugatan Penggugat tidak jelas karena dalam petitum point 4 dalam gugatan Penggugat terkait dengan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara adalah bukan kewenangan memeriksa dan mengadili Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), akan tetapi pada prinsipnya kewenangan itu berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

- **Petitum gugatan bersifat negatif**

Petitum gugatan pada point 5 dalam gugatannya yang berbunyi “Memerintahkan kepada Tergugat X untuk tidak melaksanakan dan tidak menjalankan Surat Keputusan Nomo 29/18-55-2-09.04-Btl-2007 tertanggal 16 Agustus 2007” tidak jelas, karena berisi tentang perintah untuk tidak



berbuat yang tidak memberikan maksud yang terperinci, sama halnya dengan contoh yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 November 1975, Nomor 1380 K/Sip/1973, yang menghukum Tergugat supaya tidak mengambil tindakan yang bersifat merusakkan bangunan sengketa. Oleh karena itu, Mahkamah Agung berpendapat apabila petitum tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa berdasarkan uraian dalil di atas, Para Penggugat berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libels*), oleh karena itu mohon dinyatakan gugatan Penggugat ditolak dan tidak dapat diterima, serta membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat;

C. Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Bahwa dalam doktrin hukum, suatu gugatan haruslah tepat siapa pihak-pihak yang dituju dalam gugatan maupun harus pula dilihat apakah pihak yang menggugat adalah pihak yang berkompoten untuk mengajukan gugatan;

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam hukum dikenal istilah Eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*, yaitu berkaitan dengan kapasitas Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam suatu perkara;

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, maka Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/ 2003/PTUN.JKT., tanggal 2 September 2003 yang kemudian diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tertanggal 17 Mei 2004 yang dipertegas kembali oleh Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 100PK/TUN/2009, tertanggal 22 Maret 2010 yang pada intinya membatalkan dan mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memiliki dasar hak dan dasar hukum apapun karena Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kedudukan hukum apapun dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena tidak adanya kapasitas dan kompetensi Penggugat untuk menggugat, maka sudah sepatut dan sewajarnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat X:

1. *Kompetensi Absolut*

Bahwa dalam posita maupun Petitum Penggugat mendalilkan pada Surat Keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara ic. Surat Keputusan Kepala Kantor

Hal. 27 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 16 Agustus 2007 Nomor 29/18-55-2-09.04-BTL-2007, hal tersebut hanya menitikberatkan pada proses pembatalan yang telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga timbul ketidakpuasan atau adanya kerugian bagi Penggugat terhadap putusan tersebut, oleh karenanya Penggugat melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur namun dalam petitum gugatan dengan jelas mempermasalahkan adanya pembatalan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama Penggugat, dengan demikian Penggugat telah salah dalam melakukan gugatan di Pengadilan Negeri karena hal tersebut merupakan kewenangan dari pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri. Untuk itu Tergugat X mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengabulkan eksepsi Tergugat X agar gugatan Penggugat tidak diterima atau ditolak;

2. **Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas**

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7 Juni 1973 Nomor 1161/1973 seluas 5.670 m² tercatat atas nama Manaf bin Haji Burhan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Bekasi pada tanggal 7 Juni 1973;

Berdasarkan hal tersebut dengan jelas sertipikat *a quo* telah lebih dahulu terbit dibanding dengan sertifikat milik Penggugat sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat dikarenakan tidak adanya satu sama lainnya mempunyai hubungan hukum terhadap sertipikat *a quo* dengan alasan perolehan masing-masing sangat berbeda, oleh karenanya Tergugat X mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. **Gugatan Penggugat Kurang Pihak**

Bahwa Penggugat seharusnya memasukkan PT. Pertamina sebagai pihak dalam perkara ini dengan alasan telah merugikan Penggugat karena tanah yang dibeli/diperoleh ternyata ada sebagian milik orang lain, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m². Dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikatakan kurang pihak dan karenanya Tergugat X mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat XI:



Kompetensi Absolut

1. Bahwa Penggugat dalam petitumnya menyatakan agar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor SK.29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16-8-2007 tentang pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT. Modernland Realty, Tbk., berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m² terletak di Desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dinyatakan batal atau tidak sah;
2. Bahwa objek gugatan adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor SK.29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16-8-2007 tentang pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT. Modernland Realty, Tbk., berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m². Objek gugatan merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga gugatan seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karena Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara Tata Usaha Negara sejak diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 29-12-1986;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa perkara ini, maka Tergugat XI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Mengajukan Gugatan

1. Bahwa Penggugat mengaku memiliki bidang tanah *a quo* berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng, namun berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tanggal 2 September 2003 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tertanggal 17 Mei 2004, telah dinyatakan batal dan dicabut, dan telah ditindaklanjuti oleh Tergugat XI dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor SK.29/18-55-2-09.04-Btl-2007, tertanggal 16-8-2007 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT. Modernland Realty, Tbk., berkedudukan di Jakarta, dari luas

Hal. 29 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



keseluruhan 13.345 m², terletak di Desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;

2. Bahwa dengan demikian Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek perkara, sehingga Penggugat sudah tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan atau tidak mempunyai kepentingan terhadap bidang tanah *aquo*, maka Tergugat XI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Rekonvensi Tergugat I, II:

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan pada bagian eksepsi dan pokok perkara dalam konvensi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara pada rekonvensi dan untuk dianggap tercantum dalam pokok-pokok rekonvensi ini;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, kecuali fakta-fakta yang kebenarannya diakui dengan tegas oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi perlu menjelaskan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi berkaitan dengan perkara *a quo*;
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria yang semula seluas 32.000 m² dan kemudian dikoreksi menjadi seluas 28.490 m², berdasarkan Surat Keterangan dari Kantor Agraria merupakan Sertifikat Hak Milik atas nama H. Burhan bin Saubi diterbitkan oleh Kantor Agraria/ Subdirektorat Agraria Kabupaten Bekasi pada tanggal 2 Mei 1966, buku tanah lengkap berada di Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi;
5. Bahwa sekitar bulan Agustus 1964, H. Burhan bin Saubi telah meninggal dunia dan selanjutnya mewariskan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria kepada para ahli warisnya yang berjumlah 8 (delapan) orang, yaitu:
 - a. Hj. Masuroh binti H. Burhan;
 - b. Hj. Masenih binti H. Burhan;
 - c. Hafifah binti H. Burhan;
 - d. Hj. Salbiyah binti H. Burhan;
 - e. Gomah binti H. Burhan;
 - f. Hj. Masanah binti H. Burhan;
 - g. Entong bin H. Burhan;
 - h. Manaf bin H. Burhan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sekitar tahun 1973, para ahli waris mengajukan balik nama dan pemecahan sertifikat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria dan salah satu Sertifikat Pemecahan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin H. Burhan seluas 5.670 m² yang diterbitkan pada tanggal 7 Juni 1973;
7. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 1996 Manaf bin H. Burhan telah meninggal dunia dan membuat Surat Waris Nomor 474.2/02/KS/2000, yang mana ahli warisnya adalah sebagai berikut:
 - a. Muhammad Amin (Tergugat III);
 - b. Ny. Rohani (Tergugat IV);
 - c. Napsah binti Abdul Manaf (Tergugat V);
 - d. Nuni binti Abdul Manaf (Tergugat VI);
 - e. Meris bin Abdul Manaf (Tergugat VII);
 - f. Bujang bin Abdul Manaf (Tergugat VIII);
 - g. Rakhmad bin Abdul Manaf (Tergugat IX);
8. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 48 di hadapan Notaris Eddy Dwi Pribadi, SH., pada tanggal 18 Pebruari 2000 kesemua ahli waris dari Abdul Manaf memberikan kuasa kepada Tergugat III untuk membalik nama atau menjual tanah;
9. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 48 tersebut, Tergugat III telah melakukan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 13 Maret 2000 dan Akta Kuasa Khusus untuk Pengurusan Balik Nama Nomor 33 tanggal 13 Maret 2000 kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi di hadapan Turut Tergugat Konvensi;
10. Bahwa sekitar Maret 2000, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengajukan Permohonan Balik Nama ke Kantor Pertanahan Jakarta Timur yang bersamaan dengan itu diserahkan pula asli Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria, dan sekitar 6 (enam) bulan kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria, tersebut dikembalikan kepada Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dengan alasan bahwa Buku Tanah atas sertifikat tersebut belum ditemukan dan ada kemungkinan hilang;
11. Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2002, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi disarankan untuk meminta pengukuran batas yang kemudian Kantor Pertanahan Jakarta Timur menerbitkan Surat Tugas Nomor 31/XI/PT/P2T/JT/02, tanggal 29 Nopember 2002 dan telah dilaksanakan pengukuran oleh petugas BPN yang dipimpin oleh Sdr. Suhaemi dengan disaksikan oleh Lurah dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi;

Hal. 31 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/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)



12. Bahwa pengukuran batas tersebut tidak dapat dilanjutkan karena kemudian Kantor Pertanahan Jakarta Timur melalui Surat Nomor 123/600/TU/PT/JT/2003, tanggal 14 Pebruari 2003 menyampaikan bahwa di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria, telah terbit Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama Tergugat Rekonvensi/ Peggugat Konvensi;
13. Bahwa oleh karena itulah Para Peggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengajukan gugatan ke ranah Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Putusan Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tanggal 2 September 2003 dengan Putusan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama Tergugat Rekonvensi/ Peggugat Konvensi yang kemudian Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/ PT.TUN.JKT., tanggal 17 Mei 2004 serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 100PK/TUN/2009, tertanggal 22 Maret 2010;
14. Bahwa pada pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam Putusan Peninjauan Kembali di tingkat Mahkamah Agung, dijelaskan bahwa berkaitan dengan alasan mengajukan Peninjauan Kembali adanya bukti baru atau novum berupa Putusan Pidana Nomor 375 K/Pid/2008, tanggal 14 Oktober 2008 tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan:
 - Bahwa putusan pidana tersebut tidak bersifat menentukan, karena meskipun Terdakwa/Peggugat dalam perkara ini/Termohon Peninjauan Kembali dijatuhi hukuman, akan tetapi Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria yang oleh Termohon Peninjauan Kembali dijadikan dasar gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, tidak dinyatakan palsu, bahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria dalam putusan pidana tersebut dikembalikan kepada Terdakwa/ Termohon Peninjauan Kembali;
 - Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dimohonkan Peninjauan Kembali berdasarkan Surat Pemohon Peninjauan Kembali Nomor 515/09.84-SKP tanggal 20 Mei 2007 tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., Surat Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007 tanggal 16 Agustus 2007 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dan Pengumuman di Harian Suara Merdeka, Rabu tanggal 7 Mei 2008 dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Peninjauan Kembali tentang dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng (bukti Pemohon PK 6, 7 dan 9);

Bahwa berkaitan dengan alasan pengajuan Peninjauan Kembali atas alasan putusan yang didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat dari Termohon Peninjauan Kembali, Majelis Hakim Agung menyatakan:

- Bahwa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur/ Pemohon Peninjauan Kembali Nomor 123/600/TU/PT/JK 2003, tanggal 14 Februari 2003 (bukti P-1) tidak dapat membuktikan adanya kebohongan dan tipu muslihat yang dilakukan Termohon Peninjauan Kembali dalam putusan yang dimohonkan peninjauan kembali ini;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria secara sah diterbitkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bekasi pada tanggal 7 Juni 1973 yang dipertegas dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi nomor 600-23-09-2007, dan Buku Hak Milik Desa Medan Satria I-I, Kecamatan Bekasi Barat serta Daftar Serah Terima Gambar Ukur dan Gambar Situasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (bukti Termohon Peninjauan Kembali 1, 2, 3, 4 dan 5) dan secara yuridis Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria belum dicabut;

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali, maka alasan-alasan yang berkaitan dengan adanya bukti baru (*novum*) maupun adanya tipu muslihat tidak dibenarkan oleh Mahkamah Agung dan hal ini membuktikan tidak adanya tipu muslihat apapun dalam perkara ditingkat Tata Usaha Negara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Abdul Manaf bin H. Burhan adalah sah dan otentik;

15. Bahwa jual-beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Abdul Manaf yang dilakukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi telah sesuai dengan Hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai jual-beli barang tak bergerak;
16. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara nyata dan jelas telah mengalami kerugian atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang telah menguasai bahkan mendirikan bangunan atas tanah dalam perkara aquo yang masih dalam sengketa;
17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah urai jelaskan di atas, maka sangat jelas apabila Tergugat

Hal. 33 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/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)



Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan Melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

18. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah mengalami kerugian baik secara material maupun immaterial yang diakibatkan oleh Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi akan urai jelaskan sebagai berikut:

a Kerugian Materiil:

Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi akibat dari Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut:

- Rp80.000.000,00/bulan (delapan puluh juta rupiah) sejak dimulainya perkara aquo hingga perkara *a quo* berakhir yang merupakan ganti rugi atas *Lost of Opportunity* (hilangnya kesempatan) untuk memanfaatkan tanah dalam perkara *a quo*;

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa kerugian immateriil atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

19. Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*):
- Bahwa atas perkara *a quo*, maka Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap sisa tanah dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dengan Gambar Situasi Nomor 551/1996 tanggal 7 Maret 1996 dengan luas 13.345 m², sehingga tanah yang perlu diletakkan Sita Jaminan adalah seluas 7.675 m² (13.345 m² – 5.670 m²);
20. Bahwa secara jelas dan nyata Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah pihak yang dirugikan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah dalam perkara *a quo*;
4. Menyatakan Minuta Surat Kuasa Nomor 105 tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan sah dan berlaku Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 13 Maret 2000;
6. Menyatakan sah dan berlaku Akta Kuasa Khusus untuk Pengurusan Balik Nama Nomor 33 tanggal 13 Maret 2000;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi atas hilangnya kesempatan (*lost opportunity*) dalam mengelola tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp80.000.000,00/bulan (delapan puluh juta rupiah tiap bulan) sejak perkara *a quo* ini berlangsung;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas sisa tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;
 - Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., tanggal 20 Juni 2011, dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II, Tergugat III dan IX, Tergugat X serta Tergugat XI untuk seluruhnya;

Hal. 35 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dengan luas 13.345 m² yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dan Gambar Situasi Nomor 661/1996 tanggal 7 Maret 1996 dan tercatat atas nama Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 13 Maret 2000 dari Notaris Nurul Hidajati Handoko, SH.;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m², yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tertanggal 7-6-1973 serta diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7-6-1973 Nomor 1161/1973;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Nomor 29/18-55-2-09.04-Btl-2007 tertanggal 16 Agustus 2007 dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta/ Tergugat XI ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III, IX, XI, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, dengan Putusan Nomor 358/Pdt/2012/PT.DKI., tanggal 30 Januari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding I, II dan V/Tergugat I, II dan X, masing-masing pada tanggal 24 April 2013, tanggal 9 April 2013, tanggal 12 April 2013, kemudian terhadapnya oleh Pembding I, II dan V/Tergugat I, II dan X, dengan perantaraan kuasanya, masing-masing berdasarkan



Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2013, dan tanggal 19 April 2013, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 22 April 2013 dan tanggal 23 April 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., Jo Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 6 Mei 2013 dan tanggal 1 Mei 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II, V/Tergugat I, II, XI tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat yang masing-masing pada tanggal 5 Juni 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang masing-masing pada tanggal 18 Juni 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II dan V/Tergugat I, II dan IX dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang telah menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI. Jo. Nomor 430/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Tim, adalah merupakan putusan yang cacat hukum, tidak mencerminkan rasa keadilan, tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga amat sangat pantas untuk dibatalkan, sebagaimana terlihat dalam uraian dan penjelasan dalam Memori Kasasi Para Pemohon Kasasi di bawah ini sebagai berikut:
2. Mengenai Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Dki Jakarta Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007 Oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Yang Dikuatkan Oleh Majelis Hakim Di Tingkat Banding.
 - 2.1. Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007

Hal. 37 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² (lima ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama PT. Modernland Reality, berkedudukan di Jakarta dari luas keseluruhan 13.345 m² (tiga belas ribu tiga ratus empat puluh lima meter persegi) terletak di desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta adalah produk Pejabat Tata Usaha Negara bertujuan untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);

- 2.2. Bahwa Majelis Hakim pada Tingkat Pertama dalam Amar Putusannya pada point 5 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim.:

"Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 dari Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta/Tergugat XI;

Bahwa Majelis Hakim pada Tingkat Pertama telah memutuskan dengan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum suatu produk hukum tata usaha negara, yaitu Surat Keputusan Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 dari Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta/Tergugat XI /Pembanding V;

Bahwa Surat Keputusan Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007 tertanggal 16 Agustus 2007 merupakan suatu Surat Keputusan yang bertujuan untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Tata usaha Negara Jakarta Nomor 72/ G.TUN/2003/PTUN.JKT., tertanggal 2 September 2003 serta Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/ PT.TUN.JKT., tertanggal 17 Mei 2004, dengan kata lain Surat Keputusan Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta/Tergugat XI/ Pembanding V tersebut adalah Surat Keputusan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkrach van gewisjde*);

- 2.3. Bahwa dengan membatalkan serta menyatakan tidak sah dan memiliki kekuatan hukum Surat Keputusan Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 berarti Majelis Hakim juga ingin



menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum lagi Putusan Pengadilan Tata usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/ PTUN.JKT., tertanggal 2 September 2003 2003 serta Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tertanggal 17 Mei 2004 oleh karena Surat Keputusan Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 tersebut adalah surat yang melekat ke dalam Putusan tersebut karena dibuat sebagai pelaksana atas isi Putusan Pengadilan Tata usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tertanggal 2 September 2003 2003 serta Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tertanggal 17 Mei 2004;

- 2.4. Bahwa merupakan suatu hal yang mustahil dan tidak berlandaskan hukum apabila Majelis Hakim pada Tingkat Pertama telah membatalkan serta menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum suatu Surat Keputusan yang dibuat oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta (Pembanding V/Tergugat XI) dimana Surat Keputusan tersebut dilandaskan sebagai suatu pelaksanaan atas sebuah Putusan di lingkungan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkrach van gewijsde*) sedangkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta (Pembanding V/Tergugat XI) secara hukum hanya dapat dibatalkan oleh Badan Peradilan di atasnya, yaitu Mahkamah Agung sehingga apabila terjadi suatu pembatalan ataupun perubahan terkait Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkrach van gewijsde*) maka yang berhak untuk membatalkan atau merubah adalah Badan Peradilan di atasnya yaitu Mahkamah Agung;
- 2.5. Bahwa dengan demikian, maka yang terjadi kemudian adalah adanya tumpang tindih antara Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dimana berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama Terbanding I/Penggugat telah dibatalkan sebagian, akan tetapi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng tersebut dinyatakan sah sehingga menimbulkan ketidak pastian hukum bagi Termohon Kasasi II/Pembanding m/Tergugat III dan Termohon Kasasi VIII/ Pembanding IV/Tergugat IX selaku penjual beritikad baik serta ahli waris

Hal. 39 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



yang telah mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria kepada Pemohon Kasasi I&II/Pembanding I&II/ Tergugat Konvensi I, II/Para Penggugat Rekonvensi;

- 2.6. Bahwa oleh karena itu, merupakan suatu hal yang pantas dan wajar apabila Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pemohon Kasasi II/ Pembanding II/ Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terkait dengan Sertifikat tanah dimana berdasarkan Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tertanggal 14-10-1993 Nomor 224/Td.TUN/X/ 1993, perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II tahun 1983 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menyatakan:

"Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertifikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan Perundangan-Undangn yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;

- 7 Bahwa berdasarkan peraturan tersebut di atas, suatu sengketa yang terkait dengan prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa serta mengujinya apakah telah sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenal prosedur penerbitan suatu sertifikat hak atas tanah sehingga dengan jelas berdasarkan peraturan tersebut di atas, oleh karena itu berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan pada tingkat pertama terbukti jelas bahwa sengketa yang terjadi antara Termohon Kasasi II/Pembanding III/Tergugat III dan Termohon Kasasi VIII/Pembanding IV/Tergugat IX dengan Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah mengenai sengketa terkait sertifikat hak atas tanah terhadap satu bidang tanah yang terdapat dua jenis sertifikat hak atas tanah di atasnya sehingga jelas hal tersebut merupakan kewenangan dari lingkungan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, menguji serta



memutuskan sertifikat mana yang sah di hadapan hukum dan menurut hukum;

2.8. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan tersebut Pemohon Kasasi I, II/ Pembanding I, II/Tergugat Konvensi I, II/Para Penggugat Rekonvensi menyusun serta mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atas terbitnya sertifikat hak guna bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama Termohon Kasasi I/ TerbandingI/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas keabsahan dari sertifikat tersebut dimana seperti yang telah terungkap di persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur di atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng terdapat hak dari Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II/Tergugat Konvensi I, II/Para Penggugat Rekonvensi sehingga perlunya suatu Putusan Pengadilan yang berwenang untuk menentukan sertifikat mana yang sah di hadapan dan menurut hukum;

2.9. Bahwa Majelis Hakim pada lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara berkeyakinan bahwa sertifikat yang sah di hadapan hukum dan menurut hukum adalah sertifikat hak milik Nomor 385/Medan Satria dengan pertimbangan yang berbunyi:

"Bahwa pada saat Tergugat (Termohon Kasasi IX/Terbanding VII/Tergugat X) memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty, Tbk, (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat) tersebut telah tidak meneliti dengan cermat kebenaran data fisik dan data yuridis, terlebih laai bahwa pada saat diajukan permohonan *a quo* terdapat fakta hukum bahwa diatas tanah yang dimohonkan tersebut telah terlebih dahulu di terbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria pada tahun 1973 dan fakta hukum ini yang tidak pernah dipertimbangkan dengan cermat oleh Pihak Tergugat", (vide Ha! 29 Point 4, Putusan Pengadilan Usaha Negara Nomor 72/G. TUN/2003/PTUN-JKT).

2.10. Bahwa berdasarkan Pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta membuktikan bahwa Majelis Hakim berkeyakinan Termohon Kasasi IX/Terbanding VII (dahulu Tergugat X) telah keliru dalam melakukan proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng, dimana Termohon Kasasi IX/ Terbanding VII (dahulu Tergugat X) tidak meneliti secara cermat kebenaran

Hal. 41 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



data fisik dan data yuridis termasuk pada saat akan melakukan proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng, dimana ditemukan suatu fakta hukum bahwa di atas tanah tersebut telah terlebih dahulu terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 385//Medan Satria, sehingga jelas berdasarkan historis yuridis, Sertifikat Hak Milik Nomor 385//Medan Satria telah terbit terlebih dahulu dibandingkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 385//Medan Satria telah sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- 2.11. Bahwa kemudian atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN-JKT., Termohon Kasasi IX/Terbanding VII (dahulu Tergugat X) menyatakan Banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta dimana Termohon Kasasi I/Terbanding I (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) pada saat bersamaan juga mengajukan Intervensi atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut dimana berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., telah memutuskan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, sehingga dengan demikian Putusan tersebut telah memiliki Kekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
- 2.12. Bahwa Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut kemudian akan dilakukan eksekusi atau pelaksanaan atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN-JKT., dan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007 tertanggal 16 Agustus 2007;
- 2.13. Bahwa Surat Keputusan tersebut jelas merupakan produk hukum Tata Usaha Negara yang secara historis-yuridis diterbitkan dengan tujuan untuk meminta Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN-JKT., dan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga pembatalan terhadap Surat Keputusan tersebut tidak membuat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/



G.TUN/2003/PTUN-JKT., serta Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., menjadi batal;

- 2.14. Bahwa dengan demikian, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN-JKT., serta Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., masih berlaku dan masih memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sehingga Serifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng, atas nama Termohon Kasasi I/Terbanding I dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dinyatakan batal demi hukum, dengan lain kata Serifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Uiung Menteng, batal demi hukum sesuai dengan Putusan pada lingkungan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai lembaga yudikatif yang berwenang untuk memeriksa serta mengadili dan memutus perkara yang terkait dengan proses penerbitan Sertifikat Tanah;
- 2.15. Bahwa dengan kondisi demikian dimana terhadap sebidang tanah terdapat 2 (dua) jenis putusan berbeda yang esensi dan maknanya berbeda mengakibatkan munculnya ketidakpastian hukum dalam penegakan keadilan karena jelas apabila ditinjau dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/ PTUN-JKT., dan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng telah dibatalkan namun berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM., justru menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Uiung Menteng sah sehingga jelas bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta bertentangan dengan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan fakta ini mengakibatkan ketidakpastian hukum;
- 2.16. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dalam mengartikan kewenangan yang di miliknya dimana jelas berdasarkan Undang-Undang Tata Usaha Negara yang disandingkan dengan Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tertanggal 14-10-1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 pada intinya menyatakan bahwa terkait dengan sertifikat tanah yang berhubungan dengan proses

Hal. 43 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



penerbitannya merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili serta memutus apakah suatu sertifikat telah sesuai proses penerbitannya sehingga tidak ada seorang pun yang merasa dirugikan dan merasa hak hukumnya telah dilanggar;

2.17. Bahwa tindakan Malelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang telah membatalkan serta menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 merupakan suatu tindakan yang sewenang-wenang dan melebihi dari kewenangan yang seharusnya dimiliki oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

2.18. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman pada Pasal 18 menyatakan:

“Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi”;

2.19. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka Mahkamah Agung kedudukannya di atas Badan Peradilan yang lain seperti lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, artinya bahwa kedudukan lingkungan peradilan umum dengan lingkungan peradilan lainnya sejajar atau seimbang sehingga jelas bahwa Mahkamah Agung sebagai lembaga yudikatif tertinggi di Indonesia memiliki kewenangan untuk memeriksa setiap perkara yang diajukan baik pada tingkat Kasasi maupun Peninjauan Kembali sehingga suatu Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) hanya dapat diperiksa oleh lembaga peradilan yang tertinggi yaitu Mahkamah Agung;

Bahwa kemudian hal tersebut dipertegas kembali melalui Pasal 25 ayat (1) Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:



"Badan Peradilan yang berada dibawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara";

2.20. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka jelas bahwa Mahkamah Agung memiliki kedudukan hukum diatas lembaga peradilan lainnya sehingga setiap kewenangan tertinggi yang berkaitan dengan persoalan yudikatif di dalam lingkungan peradilan menjadi kewenangan dari Mahkamah Agung sehingga dengan demikian setiap putusan yang dibuat oleh Majelis Hakim dalam suatu lingkungan pengadilan menjadi tanggung jawab dari masing-masing badan peradilan tersebut akan tetapi setiap putusan yang di buat oleh Majelis Hakim pada suatulingkungan peradilan berada dibawah pengawasan dari Mahkamah Agung dan oleh karenanya setiap putusan hanya dapat dibatalkan oleh Pengadilan yang lebih tinggi tingkatnya termasuk namun tidak terbatas pada kewenangan Mahkamah Agung untuk membatalkan Putusan yang telah dibuat oleh lingkungan pengadilan di bawahnya;

2.21. Bahwa berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

"Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";

Bahwa dengan demikian, sesuai dengan yang telah diamanatkan oleh Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman maka kewenangan yang dimiliki oleh Peradilan Umum hanya terbatas pada kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata semata, artinya perkara-perkara lainnya diluar perkara pidana dan perdata bukan merupakan kewenangan dari lingkungan Peradilan umum untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara;

2.22. Bahwa sebagaimana yang telah dkemukakan di atas, sehubungan dengan masalah kepemilikan tentunya merupakan kewenangan dari lingkungan Peradilan Umum untuk memeriksa serta menilai siapakah pemilik yang sah atas suatu tanah tentu saja hal ini berbeda dengan yang terjadi dalam perkara aquo dimana dalam perkara *a quo* terdapat 2



(dua) buah sertifikat tanah atas obyek tanah yang sama sehingga jelas bahwa hal tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menilai keabsahan serta proses penerbitan sertifikat tanah;

2.23. Bahwa berdasarkan Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

"Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutuskan dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";

Bahwa dengan demikian, sesuai dengan ketentuan diatas, suatu perkara yang berkaitan dengan sengketa tata usaha negara menjadi kewajiban bagi lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara dimana berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara akibat keluarnya keputusan tata usaha negara yang bersifat individual, konkrit dan final sehingga oleh karenanya bukan menjadi kewenangan dari Majelis Hakim pada lingkungan peradilan lainnya untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara dimana objek sengketa perkara tersebut adalah produk hukum dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

2.24. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim pada Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Tinggi DKI telah keliru dalam memeriksa, mengadili dan memutus dalam perkara *a quo* dengan menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007, tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² (lima ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama PT. Modernland Realty, berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m² (tiga belas ribu tiga ratus empat puluh Hma meter persegi), terletak di Desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;



- 2.25. Bahwa Surat Keputusan Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007 tertanggal 16 Agustus 2007 merupakan suatu bentuk Surat Keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara yang bertujuan untuk memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur untuk menarik peredaran Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan/atau melakukan pembatalan sebagian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sehingga dengan demikian Surat Keputusan tersebut merupakan produk hukum dari Pejabat Tata Usaha Negara, yang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
- 2.26. Bahwa Surat Keputusan Nomor 29/18-550.2.09.04-Btl-2007 tertanggal 16 Agustus 2007 tersebut termasuk Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan bentuk pelaksanaan atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN-JKT., tertanggal 2 September 2003 yang diperkuat melalui Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tertanggal 17 Mei 2004, dimana pada intinya dalam Amar Putusannya telah membatalkan sebagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) meskipun pada tanggal 22 Maret 2009 telah di ajukan Peninjauan Kembali (Peninjauan Kembali) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur (Termohon Kasasi IX/Terbanding VII/Tergugat X) dimana Mahkamah Agung tidak membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian Putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- 2.27. Bahwa dengan demikian, eksistensi Surat Keputusan Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dinyatakan batal sebagian karena secara historis-yuridis, Surat Keputusan tersebut terbit dengan tujuan untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/

Hal. 47 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



G.TUN/2003/PTUN-JKT., tertanggal 2 September 2003, yang dipertegas kembali melalui Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tertanggal 17 Mei 2004, dimana berdasarkan kedua Putusan tersebut dalam Amar Putusannya telah membatalkan sebagian dari Sertifikat HGB No. 994/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

- 2.28. Bahwa dengan demikian. Majelis Hakim pada Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding telah salah dalam memutus perkara *a quo* karena dengan memberikan Putusan berupa pembatalan serta menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 berarti Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah melenceng jauh dari ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 2.29. dimana berdasarkan Pasal 18, Pasal 25 ayat (1), ayat (2) dan ayat (5) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, Mahkamah Agung sebagai lembaga yudikatif yang membawahi lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer dan lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dimana dengan demikian jelas bahwa kedudukan hukum (*legal standing*) lingkungan peradilan umum yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan lingkungan peradilan tata usaha negara yang dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta seimbang sehingga tidak adanya suatu kewenangan apapun yang dimiliki oleh lingkungan peradilan yang satu untuk membatalkan putusan lingkungan peradilan lainnya;
- 2.30. Bahwa oleh karena itu, tindakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan dan menyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 29/18-55.2.09.04-Btl-2007, tertanggal 16 Agustus 2007 yang merupakan Surat Keputusan untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN-JKT., tertanggal 2 September 2003 dan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tertanggal 17 Mei 2004 adalah



suatu perbuatan yang sewenang-wenang dan tidak bersesuaian dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2.31. Bahwa dengan demikian, merupakan hal yang patut dan wajar apabila Yang Mulia Hakim Agung Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/ 2010/PN.JKT.TIM., yang dikuatkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., karena tidak bersesuaian dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3. Tentang Kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin H. Burhan;

3.1. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin H. Burhan dengan luas sekitar $\pm 5.670 \text{ m}^2$ merupakan produk hukum Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Bekasi pada tanggal 5 Mei 1973 yang merupakan pecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria atas nama Botak bin H. Suabi (Burhan bin H. Saubi) dimana pemecahan tersebut dilakukan karena adanya pewarisan dari H. Burhan bin H. Saubi kepada ahli warisnya yang berjumlah 8 (delapan) orang dimana Manaf bin H. Burhan adalah salah satu Ahli Waris dari H. Burhan bin H. Saubi sesuai dengan Surat Keterangan Waris tertanggal 12 April 1973;

3.2. Bahwa Majelis Hakim pada Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding telah keliru dalam memeriksa serta menilai Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria sebagaimana yang tertuang pada point 4 halaman 121, Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN. JKT.TIM., menyatakan:

"Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m^2 , yang di keluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tertanggal 7-6-1973 serta diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7-6-1973 Nomor 1161/1973";

3.3. Bahwa pembatalan suatu sertifikat tanah karena adanya sertifikat lain jelas bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur karena sehubungan dengan pembatalan salah satu sertifikat tanah jelas merupakan adanya suatu kesalahan prosedur di dalam penerbitan salah satu sertifikat sehingga dengan demikian

Hal. 49 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



kewenangan untuk membatalkan suatu sertifikat tanah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

- 3.4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah merupakan produk Tata Usaha Negara sehingga untuk melakukan pembatalan atas suatu sertifikat dapat ditempuh melalui Pengadilan Tata Usaha Negara namun demikian hal tersebut tidak dilakukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I (dahulu Penggugat) yang secara sepihak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang jelas bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri sebagai lingkup peradilan umum untuk menilai dan memeriksa suatu sertifikat tanah;
- 3.5. Bahwa dengan demikian, eksistensi Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria itu hingga saat ini masih ada dan dengan sendirinya eksistensi dari Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria diakui dan dibenarkan oleh Terbanding VII (dahulu Tergugat X) dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria benar ada dan tidak fiktif (palsu) seperti yang telah didalilkan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I (dahulu diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Bekasi dan hal tersebut telah sesuai pula dengan bukti yang digunakan oleh Terbanding VII dahulu Tergugat X) dan Kuasa Termohon Kasasi I/Terbanding I dahulu Penggugat) serta Pemohon Kasasi I dan II/ Pemanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) di dalam persidangan pada Tingkat Pertama dimana oleh Pemohon Kasasi I dan II/ Pemanding I dan II dahulu Tergugat I dan Tergugat III telah diperlihatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria yang asli;
- 3.6. Bahwa eksistensi dari Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria dipertegas kembali melalui Putusan pada lingkup peradilan umum (Perkara Pidana pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur) maupun pada lingkup peradilan tata usaha negara dimana baik pada Putusan Pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Timur maupun Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak pernah ada satu putusan pun yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah sertifikat palsu dan membatalkan keberadaan sertifikat tersebut sehingga dengan demikian jelas bahwa eksistensi Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria telah terbukti secara sah dan meyakinkan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria tersebut ada dan tidak fiktif karena hingga saat ini belum ada suatu putusan tata usaha negara yang membatalkan eksistensi dari Sertifikat Hak Milik



Nomor 385/Medan Satria dan Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai badan tata usaha negara yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria hingga saat ini belum pernah membatalkan keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria, dengan demikian jelas bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah produk hukum Tata Usaha Negara yang terbukti secara sah dan meyakinkan merupakan Sertifikat asli yang diakui keberadaannya dan belum pernah dibatalkan;

- 3.7. Bahwa sebagai suatu produk hukum, Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria hanya dapat dibatalkan melalui suatu putusan dalam lingkungan peradilan tata usaha negara dan/atau melalui pembatalan yang dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan produk hukum tata usaha negara tersebut sehingga dengan demikian perbuatan Majelis Hakim pada Tingkat Pertama dan Tingkat Banding yang membatalkan eksistensi Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria merupakan suatu tindakan yang tidak bersesuaian dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana hal tersebut menjadi tugas dan kewenangan dari lingkungan peradilan tata usahanegara dan / atau badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan produk hukum tersebut;
- 3.8. Bahwa oleh karena itu jelas hingga saat ini belum ada satu putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang membatalkan eksistensi dari Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria termasuk didalamnya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 375 K/Pid/2009 yang pada intinya tidak menyatakan Sertifikat Hak Milik No.385/Medan Satria atas nama Manaf bin H. Burhan adalah sertifikat yang palsu (fiktif) sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I (dahulu Penggugat);
- 3.9. Bahwa sebagai suatu produk hukum, Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria hanya dapat dibatalkan melalui suatu putusan dalam lingkungan peradilan tata usaha negara dan / atau melalui pembatalan yang dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan produk hukum tata usaha negara tersebut sehingga dengan demikian perbuatan Majelis Hakim pada Tingkat Pertama yang membatalkan eksistensi Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria merupakan suatu tindakan yang tidak bersesuaian dengan hukum dan peraturan perundang-

Hal. 51 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



undangan yang berlaku dimana hal tersebut menjadi tugas dan kewenangan dari lingkungan peradilan tata usaha negara dan / atau badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan produk hukum tersebut;

- 3.10. Bahwa oleh karena itu, jelas hingga saat ini belum ada satu putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang membatalkan eksistensi dari Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria termasuk didalamnya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 375 K/Pid/2009 yang pada intinya tidak menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin H. Burhan adalah sertifikat yang palsu (fiktif) sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I (dahulu Penggugat);
- 3.11. Bahwa disamping itu, eksistensi Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria atas nama Botak bin H. Saubi (Burhan bin H. Saubi) sebagai Sertifikat dasar sebelum dilakukan pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria hingga saat ini masih diakui keberadaannya dimana hal tersebut dibuktikan pula oleh Termohon Kasasi IX/Terbanding VII (dahulu Tergugat X) melalui Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria (vide Bukti T.X-10) sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik No.5/Medan Satria yang merupakan dasar dari terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah sertifikat yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
- 3.12. Bahwa Manaf bin H. Burhan adalah anak dari Botak bin H. Saubi yang pada sekitar bulan Agustus 1964 telah meninggal dunia dan mewariskan tanah seluas 28.490, m² yang terletak di Medan Satria dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria kepada 8 (delapan) ahli waris dan para ahli waris membagi tanah dengan luas sekitar \pm 28.490 m², dan oleh karenanya Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria mengalami pemecahan menjadi 8 (delapan) sertifikat termasuk salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin H. Burhan yang terbit pada tanggal 7 Juni 1973;
- 3.13. Bahwa keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin H. Burhan ini dipertegas dengan pernyataan dari Saksi Entong yang menyatakan:
"Bahwa Surat Keterangan ahli waris tersebut dibuat untuk melakukan pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria, warisan ayah



saksi M Burhan bin H. Saubi alias M. Botak (vide Hal. 94 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomr 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM., point 15);

"Bahwa pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria tersebut sudah ada yang keluar atas nama saudara saksi yaitu Manaf bin H. Burhan" (vide Hal. 94 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM., point 16).

3.14. Bahwa berdasarkan Keterangan saksi Entong tersebut di atas, maka jelas bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Medan Satria atas nama H.Burhan bin H. Saubi telah dilakukan pemecahan dimana salah satu sertifikat pemecahan tersebut terbit atas nama Manaf bin H. Burhan sehingga dengan demikian berdasarkan keterangan saksi yang di perkuat dengan bukti yang ada maka jelas eksistensi dari Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah nyata dan tidak fiktif sehingga Majelis Hakim pada Tingkat Pertama telah keliru dalam memutus perkara *a quo* sehingga berdasarkan Keterangan saksi yang didukung dengan adanya bukti fisik berupa Sertifikat asli Hak Milik Nomor 385/Medan Satria telah cukup membuktikan secara sah dan meyakinkan eksistensi dari Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria tersebut;

3.15. Bahwa selain itu, Majelis Hakim pada tingkat pertama dan Majelis Hakim tingkat banding tidak cermat dalam memutus perkara *a quo* dimana Majelis Hakim tidak menjelaskan secara rinci dan lengkap mengenai dasar hukum serta fakta-fakta yuridis atas pertimbangan hukumnya yang membuat Majelis Hakim menilai Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah Sertifikat yang tidak sah, hal itu terbukti pada halaman 118 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN JKT.TIM., yang menyatakan:

"Menimbang bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik dan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan luas 13.345 m² yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dan Gambar Situasi Nomor 661/1996 tanggal 7 Maret 1996, maka segala sesuatu hal yang dapat merugikan hak ataupun kepentingan Penggugat atas tanah miliknya tersebut harusnya dinyatakan

Hal. 53 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga petitum gugatan Penggugat pada point 3, 4 dan 5 harus pula dikabulkan";

3.16. Bahwa namun demikian, Majelis Hakim dalam membuat serta memutus perkara *a quo* tidak secara jelas dan rinci menjelaskan mengenai dasar hukum serta fakta-fakta hukum apa yang menjadi dasar dari pertimbangan hukumnya yang dapat dijadikan alasan untuk memutus perkara *a quo*, Majelis Hakim hanya beralasan dikarenakan telah dikabulkannya Petitum Termohon Kasasi I/Terbanding I (dahulu Penggugat) pada point 2, maka Petitum pada point 3, 4 dan 5 dari Gugatan Termohon Kasasi I/Terbanding I (dahulu Penggugat) haruslah dikabulkan, oleh karena itu sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1975, maka Putusan yang demikian harus dibatalkan;

3.17. Bahwa dengan tidak disampaikannya dasar hukum serta fakta-fakta yuridis di dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan tersebut membuat Putusan tersebut tidak lengkap sehingga oleh karenanya haruslah dibatalkan karena hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1975, yang pada intinya menyatakan:

"Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci, harus dibatalkan";

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka telah terdapat suatu alasan yuridis bagi Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Tingkat Kasasi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dikuatkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta karena jelas bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta kurang tepat dan tidak merinci secara jelas mengenai fakta-fakta yuridis serta dasar hukum yang digunakan sebagai pertimbangannya dalam memutus perkara *a quo*;

3.18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan dan dijelaskan di atas, maka Pembanding III dan Pembanding IV (dahulu Tergugat III dan Tergugat IX) sebagai ahli waris dan pemilik yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria kemudian menjual serta memberikan kuasa kepada Sdr. Rudy Purwanto dan Sdr. Ir. Fredericus Sugiarto Budihardjo (Pemohon Kasasi I, II/Pembanding I, II / Tergugat I, II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) untuk mengurus dan membalik nama tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria



akan tetapi sungguh sangat tidak disangka tanah tersebut telah dikuasai oleh Termohon Kasasi I /Terbanding I (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan oleh karena itu, Pemohon Kasasi I, II / Pemanding I, II/ Tergugat I, II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi melakukan upaya hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara berupa gugatan atas terbitnya Sertifikat tersebut;

3.19. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah merupakan hal yang wajar apabila Termohon Kasasi II & VIII/Pemanding III & IV (dahulu Tergugat III dan Tergugat IX) sebagai pemilik atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria menjual tanah tersebut kepada pihak lain karena tentu saja hal tersebut menjadi hak bagi Termohon Kasasi II, VIII/Pemanding III & IV (dahulu Tergugat III dan Tergugat IX) untuk melakukan hal tersebut karena tentu saja hal tersebut merupakan kehendak bebas yang dimiliki oleh Termohon Kasasi II/Pemanding III (dahulu Tergugat III) selaku Penerima Kuasa dari ahli waris Manaf bin H. Burhan lainnya berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 48, tanggal 18 Februari 2000, di hadapan Notaris Eddy Dwi Pribadi, SH.;

3.20. Bahwa berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 48, tanggal 18 Februari 2000, di hadapan Notaris Eddy Dwi Pribadi, SH., tersebut maka sebagai penjual yang beritikad baik, Termohon Kasasi II, VIII/Pemanding III, IV (dahulu Tergugat III dan Tergugat IX) menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria tersebut sesuai dengan yang telah ditentukan dalam Akta Surat Kuasa tersebut;

3.21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan serta hal-hal yang telah diuraikan dan jelaskan di Memori Kasasi ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah keliru dalam memutus perkara aquo karena tidak adanya dasar hukum yang jelas dan kuat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria sehingga oleh karena itu, sudah merupakan hal yang patut dan wajar apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/PdtG/2010/PN.JKT.TIM., Jo Putusan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., dan membuat Putusan sendiri;

Hal. 55 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



4. Tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
 - 4.1. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) adalah produk hukum tata usaha negara dimana atas produk hukum tata usaha Negara Ini, telah diajukan upaya hukum berupa gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I (dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dan Pemohon Kasasi II/Pembanding II (dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng tersebut;
 - 4.2. Bahwa sebagai suatu produk hukum tata usaha negara, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng telah menjadi objek sengketa di dalam Pengadilan Tata Usaha Negara melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dimana Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara telah memutuskan untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan alasan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng telah melanggar ketentuan Pasal 37 Surat Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999;
 - 4.3. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN-JKT., telah dipertegas melalui Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN JKT., yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dinyatakan batal, oleh karena itu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga;
 - 4.4. Bahwa adapun alasan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/2003/ PTUN-JKT., pada halaman 29, point 4 menyatakan :



"Bahwa pada saat Tergugat (Termohon Kasasi IV/Terbanding VII / dahulu Tergugat X) memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty, Tbk (Termohon Kasasi I/Terbanding I/dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tersebut, telah tidak meneliti dengan cermat kebenaran data fisik dan data yuridis, terlebih laai bahwa pada saat diajukan permohonan *a quo*, terdapat fakta hukum bahwa di atas tanah yang dimohonkan tersebut telah terlebih dahulu diterbitkan Sertifikat Hak Miiik Nomor 385/Medan Satria pada tahun 1973 dan fakta hukum ini vana tidak pernah dipertimbangkan denaan cermat oleh Pihak Tergugat" (vide Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/2003/ PTUN-JKT);

- 4.5. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/2003/ PTUN-JKT., serta Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 51/B/2004/ PT.TUN.JKT., yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) akan dilakukan pelaksanaan putusan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 29/18-550.2.09.04-Bti-2007;
- 4.6. Bahwa akan tetapi, Surat Keputusan yang notabene merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkfacht van gewisjde*) tersebut kemudian oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur membatalkan dan menyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum Surat Keputusan tersebut padahal jelas bahwa Surat Keputusan tersebut merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sehingga tindakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana Putusan Pengadilan yang setingkat pada ruang lingkup peradilan yang berbeda dapat membatalkan Putusan Pengadilan pada ruang lingkup lainnya;
- 4.7. Bahwa Majelis Hakim pada Tingkat Pertama dalam pertimbangannya pada halaman 118, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/ PNJKT.TIM., telah menyatakan:
Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik dan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah

Hal. 57 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



dengan luas 13.345 m² yang terletak Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dan Gambar Situasi Nomor 661/1996 tanggal 7 Maret 1996, maka segala sesuatu yang dapat merugikan hak ataupun kepentingan Penggugat atas tanah miliknya tersebut harusnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga Petition gugatan Penggugat pada point 3, 4 dan 5 harus pula dikabulkan":

4.8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dasar hukum yang dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim pada Tingkat Pertama dalam mengabulkan Petition Termohon Kasasi I/Terbanding I (dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) pada point 3, 4 dan 5 hanyalah dikarenakan telah dikabulkannya Petition pada point 2, padahal hal tersebut tidak dapat serta merta dilakukan oleh Majelis Hakim pada Tingkat Pertama sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1975, yang mana pada intinya menyatakan: "Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri karena kurang tepat dan tidak terperinci, harus di batalkan";

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, merupakan suatu hal yang pantas dan wajar apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/ PNJKT.TIM., *Jo* Putusan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., karena tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada;

5. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan dalil-dalil dari Pemohon Kasasi I, II/ Pemanding I, II (dahulu Tergugat I, II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) uraikan dan jelaskan di atas, maka Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Tingkat Kasasi amat sangat pantas untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/ PNJKT.TIM., *Jo* Putusan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., dan membuat Putusan sendiri sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969, tertanggal 22 Juli 1970 yang berbunyi:

"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoeidoende gemotiveerd*) harus dibatalkan";



Alasan Kasasi dari Pemohon Kasasi II:

Dalam Eksepsi

Kompetensi Absolut

- a. Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor Surat Keterangan 29/18-550.2-09.04-Btl-2007 tanggal 16-8-2007 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT. Moderland Realty, Tbk. berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m² terletak di Desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, adalah merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkrit, individual dan final menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata. Sehingga apabila terjadi sengketa Tata Usaha Negara yaitu sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara baik di Pusat maupun didaerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), maka berdasarkan Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut di atas. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa atau mengadili perkara *a quo*;
- b. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama dan banding dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM., tanggal 20-06-2011 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI, tanggal 30-01-2013, tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya karena Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga seharusnya Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengajukan gugatan tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan ke Pengadilan Umum *ic.* Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa perkara ini, dengan demikian Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI mohon kepada

Hal. 59 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara menyatakan menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI dengan menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN .JKT.TIM, tanggal 20-06-2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 30-01-2013 dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Mengajukan Gugatan

- 1) Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian telah dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tanggal 2-09-2003 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tanggal 17-5-2004 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah ditindaklanjuti oleh Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor Surat Keterangan 29/18-550.2-09.04-Btl-2007, tanggal 16-8-2007 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT. Moderland Realty, Tbk. berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m² terletak di Desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;
- 2) Bahwa Surat Keputusan pembatalan tersebut telah ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dengan mengeluarkan Pengumuman tanggal 29-4-2008 Nomor 149/2008 yang dimuat di harian Koran Rakyat Merdeka tanggal 7-5-2008. Dalam pengumuman dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng untuk tanah seluas 5.670 m² telah dibatalkan dari luas keseluruhan 13.345 m² dan dinyatakan status tanahnya menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sisa seluas 7.675 m² atas nama PT. Moderland Realty, Tbk., berkedudukan di Jakarta sedangkan yang seluas 5.670 m² kembali menjadi Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama ahli waris Manaf bin H.Burhan;
- 3) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Banding dalam memutus perkara Nomor 430/Pdt.G/ 2010/PN.JKT.TIM., tanggal 20-06-2011 Jo. Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 30-01-2013, tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya karena dalam perkara aquo



Penggugat sudah tidak mempunyai kualitas lagi mengajukan gugatan sebab Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian untuk seluas 5.670 m² sudah tidak dapat dipergunakan sebagai tanda bukti hak/bukti kepemilikan oleh Penggugat lagi karena telah dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tgl. 2-09-2003 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tanggal 17-5-2004 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan serta oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur melalui Pengumuman Koran telah dinyatakan bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Ujung Menteng sisa atas nama PT. Moderland Realty, Tbk., hanya seluas 7.675 m² sedangkan untuk tanah seluas 5.670 m² kembali menjadi Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama ahli waris Manaf bin H. Burhan. Sehingga Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi terhadap objek perkara untuk itu Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng seluas 13.345 m², dengan demikian Pemohon Kasasi/ Pembanding V/Tergugat XI mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara ini menyatakan menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI dengan menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM.,m tanggal 20-06-2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 30-01-2013 dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI sangat keberatan terhadap pertimbangan maupun amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM., tanggal 20-06-2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 30-01-2013;
2. Bahwa apa-apa yang telah Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI sampaikan pada Eksepsi tersebut di atas, menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada pokok perkara ini;
3. Bahwa kronologis penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng adalah sebagai berikut:

Hal. 61 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



- a) Bahwa tanah Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng berasal dari tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 937/Ujung Menteng yang diterbitkan tanggal 27-5-1994 atas nama PT. Modernland Realty, berkedudukan di Jakarta seluas 13.345 m² yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 18-4-1994 Nomor 2367/1994, yang merupakan pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 936/Ujung Menteng;
 - b) Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 937/Ujung Menteng atas nama PT. Modernland Realty, berkedudukan di Jakarta diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 136/HGB/BPN/1995, tanggal 15-3-1995 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 tahun kepada PT. Modernland Realty, Ltd.;
4. Bahwa kronologis penerbitan Hak Milik Nomor 385/Medan Satria adalah sebagai berikut:
- a) Bahwa tanah Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manap bin H. Burhan diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Bekasi, seluas 5.670 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7-6-1973 Nomor 1161/1973 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : M. Nomor 240;
 - Sebelah Timur : Sawah Marjuki dan Raman;
 - Sebelah Selatan : Sawah Entong;
 - Sebelah Barat : M. Nomor 6;
 - b) Bahwa dengan adanya pemekaran Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada tahun 1974 (verifikasi), maka bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria masuk ke Wilayah DKI Jakarta, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur;
 - c) Bahwa Rudy Purwanto dan Ir. Fredericus Sugiarto Budihardjo (Tergugat I dan Tergugat II) memperoleh tanah Hak Milik Nomor 385/Medan Satria berdasarkan:
 - 1) Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 13-3-2000 Nomor 31 yang dibuat di hadapan NuruI Hidayati Handoko, S.H., Notaris di Jakarta, yang antara lain menerangkan bahwa ahli waris Abdul Manap bin Haji Burhan telah mengikat dirinya untuk menjual tanah Hak Milik Nomor 385/Medan Satria kepada Rudy Punwanto
 - 2) Akta Kuasa tanggal 13-3-2000 Nomor 33 yang dibuat di hadapan NuruI Hidayati Handoko, S.H., Notaris di Jakarta, dimana ahli waris Abdul



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manap bin Haji Burhan telah memberikan kuasa kepada Ir. Fredericus Sugiarto Budihardjo untuk melakukan segala sesuatu dalam rangka proses balik nama Hak Milik Nomor 385/Medan Satria ke atas nama Ahli Waris Abdul Manap bin Haji Burhan;

5. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng atas nama PT.Moderland Realty, Tbk., berkedudukan di Jakarta telah dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tanggal 2-09-2003 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tanggal 17-5-2004 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah ditindaklanjuti oleh Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor Surat Keterangan 29/18-550.2-09.04-Btl-2007, tanggal 16-8-2007 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT. Moderland Realty, Tbk., berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m² terletak di Desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;
6. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI dalam menerbitkan Surat Keputusan tersebut di atas, adalah untuk menjalankan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu:
 - a. Perkara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., dengan para pihak sebagai berikut:
 - Rudy Purwanto, selaku Penggugat I;
 - Ir.Fredericus Sugiarto Budihardjo selaku Penggugat II;Melawan
 - Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur selaku..... Tergugat;Dengan obyek perkara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng tanggal 9-6-1996, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7-3-1996 Nomor 661/1996 luas 13.345 M² atas nama PT.Moderland Realty, Tbk yang sebagian telah terbit diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan;Bahwa perkara tersebut telah diputus pada tanggal 2-09-2003, dengan amar putusannya sebagai berikut:

Mengadili

Hal. 63 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 9-6-1996 serta diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7-3-1996 Nomor 6651/1996 luas 13.345 m² (tiga belas ribu tiga ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama PT. Moderland Realty, Tbk, yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m² (lima ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tanggal 7-6-1973 serta diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7-6-1973 Nomor 1161/1973;
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 9-6-1996 serta diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7-3-1996 Nomor 6651/1996 luas 13.345 m² atas nama PT. Moderland Realty, yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m² (lima ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tanggal 7-6-1973;
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria atas nama Manaf bin Haji Burhan seluas 5.670 m² (lima ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi tanggal 7-6-1973 serta diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7-6-1973 Nomor 1161/1973 ke atas nama ahli waris yang terdiri dari:
 - Tuan Muhammad Amin (Muhammad Amin bin Abdul Manaf);
 - Nyonya Rohani;
 - Nyonya Napsah (Napsah binti Abdul Manaf);
 - Nyonya Nuni binti Manap (Nuni binti Abdul Manaf);
 - Tuan Men's (Meris bin Abdul Manaf);
 - Tuan Bujang Manaf (Bujang bin Abdul Manaf);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tuan Rakhmad (Rakhmad bin Abdul Manaf);

Yang sekarang terletak di RT.002/RW.04, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan, Cakung Jakarta Timur;

- e) Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tanggal 4-6-2003 tentang Penundaan Pelaksanaan Lebih Lanjut atas diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng seluas 13.345 m² Gambar Situasi tanggal 7-3-1996 Nomor 6651/1996 atas nama PT. Moderland Realty, Tbk., beserta tindakan administrasi lainnya, dinyatakan sah berlaku menurut hukum sampai adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- f) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu rupiah);
- b. Bahwa PT. Moderland Realty, yang pernah ditolak permohonan intervensinya dalam perkara *a quo* mengajukan banding terhadap putusan sela Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tanggal 27-8-2003 dan terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/ PTUN.JKT., tanggal 2-9-2003 Kantor Pertanahan Jakarta Timur mengajukan Banding, terdaftar pada Register Nomor 51/B/2004/ PT.TUN.JKT., yang telah diputus pada tgl.17-5-2004 dengan amar:

Mengadili

- Menerima permohonan banding dan Pemohon Intervensi/ Pembanding dan Tergugat/Pembanding;
 - menguatkan Putusan Sela dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/ 2003/PTUN.JKT., tanggal 2-09-2003 yang dimohon banding;
 - Menghukum Tergugat/Pembanding dan Pemohon Intervensi/ Pembanding untuk membayar biaya perkara di dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- c. Bahwa terhadap putusan tersebut, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur telah mengajukan Kasasi pada tanggal 4-10-2004, namun berdasarkan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Surat Keterangan Tidak Memenuhi Syarat Formal dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 29-10-2004 Nomor 067/KAS-2004/PTUN.JKT., dinyatakan bahwa permohonan Kasasi Nomor

Hal. 65 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/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

067/Kas-2004/PTUN.JKT., tanggal 4-10-2004 tidak memenuhi syarat formal dan tidak diteruskan ke Mahkamah Agung RI;

7. Bahwa berdasarkan Surat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 1-2-2007 Nomor PTUN-JKT.Prk.72-57-2007, Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur telah ditegur untuk melaksanakan isi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., tanggal 2-9-2003 yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor 630.1-339-2006 tgl. 28-12-2006 yang ditujukan kepada Muhammad Amin bin Abdul Manaf (ahli waris aim. Manaf bin H.Burhan) perihal mohon kelengkapan untuk daftar di Wilayah lain, diperoleh informasi antara lain:
 - a) Sertifikat Hak Milik Nomor 5 Kelurahan Medan Satria Kecamatan Bekasi di terbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Bekasi tanggal 2-5-1966 luas 32.431 m² atas nama Botak bin H. Saubi dan telah beralih ke Ny. Masnih, dkk berdasarkan Keterangan Waris tanggal 12-4-1973 Nomor 76/Bks/1973 yang disahkan oleh Camat Bekasi;
 - b) Sertifikat Hak Milik Nomor 385 Kelurahan Medan Satria Kecamatan Bekasi atas nama Manaf b.H. Burhan seluas 5670 m² diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Bekasi tanggal 5-6-1973;
 - c) Bahwa bidang tanah tersebut telah masuk Wilayah Administrasi Kotamadya Jakarta Timur dan berkas-berkas atas nama tersebut telah diserahkan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Timur sesuai dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 2-10-1992 Nomor 630.1-3085-05 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur;
9. Bahwa berdasarkan Berita Acara Penelitian tanggal 23-3-2007 Nomor 54/BA/PPT/JT/2007, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur diperoleh hasil sebagai berikut:
 - a) Bahwa penelitian dilakukan dalam rangka permohonan pengukuran Muhammad Amin, Cs, atas tanah terletak di Jalan Gladiol, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung Jakarta Timur;
 - b) Penunjukan batas dilakukan oleh Ir. Fredericus Sugiarto Budihardjo qq Muhammad Amin, Cs dengan referensi peta LP DKI lembar 68/34 kotakA/2-3 (72);
 - c) Bidang tanah seluas 5.263 m² tersebut berbatasan dengan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Jalan;
Sebelah Timur : M.26;
Sebelah Selatan : Jalan;
Sebelah Barat : Jalan Gladiol;

- d) Bidang tanah dibatasi dengan tembok-tembok dan patok-patok;
 - e) Bidang tanah secara fisik dikuasai oleh Muhammad Amin, Cs (Pemohon) dan tanah merupakan pekarangan kosong;
 - f) Berdasarkan Peta LP DKI Lembar 68/34 kotak A/2-3 (72) bidang tanah objek penelitian berada di dalam sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng;
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Pemohon Kasasi/Pembanding V/ Tergugat XI dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor Surat Keterangan 29/18-550.2-09.04-Btl-2007 tanggal 16-8-2007 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT. Moderland Realty, Tbk., berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 M² terletak di Desa Ujung Menteng Kec. Cakung, Kotamadya Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta adalah untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*);
11. a. Bahwa Penggugat (PT.Moderland Realty, Tbk) telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan objek perkara Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor Surat Keterangan 29/18-550.2-09.04-Btl-2007 tanggal 16-8-2007 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT.Moderland Realty, Tbk berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m² terletak di Desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta yang terdaftar dalam rool Perkara Nomor 08/G/2008/PTUN.JKT dengan para pihak:
- PT. Moderland Realty, Tbk, selaku Penggugat;
- Melawan
- Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Dki Jakarta, Selaku Tergugat;

Hal. 67 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



b. Bahwa perkara tersebut telah diputus sesuai dengan Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 08/PEN-IS/2008/PTUN.JKT., tanggal 18-2-2008 yang amarnya:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau tidak berdasar;

c. Bahwa Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 08/PEN-DIS/2008/PTUN.JKT., tanggal 18-2-2008 telah diberitahukan kepada para pihak, dan tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum perlawanan telah terlampaui, sehingga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, penetapan ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

12. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi tata Usaha Negara Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tanggal 17-5-2004 sebagaimana tersebut dalam point 6.b di atas yang telah berkekuatan hukum tetap. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur telah mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung RI melawan Rudy Purwanto dan Ir. Fredericus Sugiarto Budihardjo sebagai Termohon Peninjauan Kembali/dahulu Penggugat I, II/Terbanding terdaftar pada rool Perkara Nomor 100 PK/TUN/2009 yang telah diputus pada tanggal 22-3-2010 amarnya:

Mengadili

> Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali:

Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur tersebut;

Bahwa pertimbangan Hakim Peninjauan Kembali adalah sebagai berikut:

= Terhadap alasan adanya bukti baru atau novum

Alasan adanya bukti baru atau novum berupa putusan pidana Nomor 375.K/Pid/2008, tanggal 14-10-2008 tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan:

Bahwa putusan pidana tersebut tidak bersifat menentukan, karena meskipun Terdakwa/Penggugat dalam perkara ini/Termohon Peninjauan Kembali dijatuhi hukuman, akan tetapi Sertipikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria yang oleh Termohon Peninjauan Kembali dijadikan dasar gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, tidak dinyatakan palsu, bahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria dalam putusan pidana tersebut dikembalikan kepada Terdakwa/Termohon Peninjauan Kembali;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur telah melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan Peninjauan Kembali berdasarkan Surat Pemohon Peninjauan Kembali Nomor 515/09.84-SKP tanggal 20 Mei 2007 tentang pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/2003/PTUN.JKT., Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor Surat Keterangan 29/18-550.2-09.04-BtI-2007 tgl. 16-8-2007 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dan pengumuman di Harian Suara Merdeka Rabu tanggal 7 Mei 2008 dari Pemohon Peninjauan Kembali tentang dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng;

= Terhadap alasan putusan yang didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat dari Termohon Peninjauan Kembali;

Alasan Permohonan Peninjauan Kembali ini juga tidak dapat dibenarkan karena tidak terbukti adanya kebohongan atau tipu muslihat dari Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana yang didalilkan Pemohon Peninjauan Kembali dengan pertimbangan:

Bahwa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur / Pemohon Peninjauan Kembali Nomor 123/600/TU/PT/JK/2003 tanggal 14-2-2003 tidak dapat membuktikan adanya kebohongan dan tipu muslihat yang di lakukan Termohon Peninjauan Kembali dalam putusan yang dimohon Peninjauan Kembali ini;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria secara sah diterbitkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bekasi pada tanggal 7-6-1973 yang dipertegas dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 630.1-3085-05 Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor 630.1-339-2006, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 600-23-09-2007, dan Buku Tanah Hak Milik Desa Medan Satria I-I Kecamatan Bekasi Barat yang tersimpan pada arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi serta Daftar Serah Terima Gambar Ukur dan Gambar Situasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, dan secara yuridis Sertifikat Hak Milik Nomor 385/Medan Satria masih belum dicabut;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan-alasan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-

Hal. 69 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/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)



Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak;

13. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum maupun amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM., tanggal 20-06-2011 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 30-01-2013, dengan alasan sebagai berikut:

- a) Bahwa Majelis Hakim menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor Surat Keterangan 29/18-550.2-09.04-Btl-2007, tanggal 16-8-2007 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT.Moderland Realty, Tbk., berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m² adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- b) Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor Surat Keterangan 29/18-550.2-09.04-Btl-2007, tanggal 16-8-2007 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT. Moderland Realty, Tbk., berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m² adalah untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/G.TUN/2003/ PTUN.JKT., tanggal 2-09-2003 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 51/B/2004/ PT.TUN.JKT., tanggal 17-5-2004 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- c) Bahwa tindakan Majelis Hakim perkara Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM., tanggal 20-06-2011 *Jo.* Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 30-01-2013 menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor Surat Keterangan 29/18-550.2-09.04-Btl-2007, tanggal 16-8-2007 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng



sebagian seluas 5.670 m² atas nama

PT. Moderland Realty, Tbk berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m² adalah merupakan tindakan yang telah melebihi kewenangannya karena Surat Keputusan pembatalan tersebut diterbitkan untuk melaksanakan putusan Pengadilan

Tata Usaha Negara Jakarta yang telah *inkracht* karena berdasarkan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara berada di bawah Mahkamah Agung yang berarti kedudukan kedua peradilan tersebut adalah sejajar sehingga Peradilan Umum tidak berwenang membatalkan putusan Peradilan Tata Usaha Negara;

- d) Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM., tanggal 20-06-2011 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 30-01-2013 telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor Surat Keterangan 29/18-550.2-09.04-Btl-2007, tanggal 16-8-2007 tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng sebagian seluas 5.670 m² atas nama PT. Moderland Realty, Tbk berkedudukan di Jakarta, dari luas keseluruhan 13.345 m² terletak di Desa Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dimana surat keputusan pembatalan *a quo* diterbitkan untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Sehingga dengan dinyatakan tidak sahnya surat keputusan tersebut, maka menimbulkan ketidakpastian hukum didalam pelaksanaan suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan tentunya hal ini akan berdampak pada kerancuan didalam penegakan hukum di Indonesia;
- e) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding perkara Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM., tanggal 20-06-2011 *Jo.* Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 30-01-2013 tidak berwenang atau melampaui batas wewenang karena berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 72/



G.TUN/2003/PTUN.JKT., tanggal 2-09-2003 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 51/B/2004/PT.TUN.JKT., tanggal 17-5-2004 yang telah *inkracht* telah dinyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng dengan luas 13.345 m², dengan demikian Majelis Hakim Perkara Nomor 430/Pdt.G/2010/PN.JKT.TIM., tanggal 20-06-2011 Jo. Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 30-01-2013 yang menyatakan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat pemilik yang sah dari sebidang tanah dengan luas 13.345 m² yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng adalah telah melampaui batas wewenangnya, untuk itu Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara ini menyatakan menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat XI dengan menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 430/Pdt.G/2010/PN .JKT.TIM., tanggal 20-06-2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 358/PDT/2012/PT.DKI., tanggal 30-01-2013 serta menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

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

mengenai alasan-alasan Para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II:

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pembatalan Sertifikat Hak atas tanah *in casu* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994 atas nama PT. Modernland Realty/Penggugat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara tidak secara otomatis menyebabkan hapusnya hak Penggugat atas tanah objek sengketa;
- Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan dalam persidangan Penggugat telah terbukti bahwa tanah objek sengketa adalah bagian dari tanah milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 994/Ujung Menteng, tanah mana dibeli oleh Penggugat dari PT. Pertamina di depan PPAT, sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa objek sengketa adalah milik sah



Tergugat I dan II membeli dari Tergugat III hingga Tergugat IX, karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah benar sehingga layak untuk dikuatkan;

- Bahwa selain itu keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **I. RUDY PURWANTO dan kawan, II. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak dan Pemohon Kasasi I dan II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **I. 1. RUDY PURWANTO, 2. Ir. FREDERICUS SUGIARSO BUDIARDJO, II. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi I dan II/Pembanding I, II dan V/Tergugat I, II dan XI untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 73 dari 74 Hal. Putusan Nomor 710 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2015, oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.H. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

Ketua Majelis

ttd/Dr.H. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H.

ttd/Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

ttd/Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00	Panitera Pengganti
2. Redaksi	Rp 5.000,00	ttd/
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>	Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H.
J u m l a h	Rp500.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
an Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.

NIP 1961 0313 1988 03 1003