



PUTUSAN
Nomor 83 K/TUN/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TAHIR FERDIAN, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pasir Putih IV, Nomor 20, RT. 008, RW. 010, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Multazam Maidir, S.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Hukum MY *Law Office of* Multazam & Yopi, beralamat di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2020;

Pemohon Kasasi;

Lawan

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, tempat kedudukan di Jalan Melur Raya Nomor 10, Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara;

II. WONG IVONNE EMMY, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Mangga Besar V, Nomor 55, RT. 01, RW. 05, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pekerjaan Dagang;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Ikraman Thalib, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Advokat Ikraman Thalib, S.H., M.Si., dan Rekan, beralamat di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 35/SKH/ADV-IKTHA/VIII/2020, tanggal 24 Agustus 2020;

Termohon Kasasi I, II;

Halaman 1 dari 9 halaman. Putusan Nomor 83 K/TUN/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2876/Pademangan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor 00001/Pademangan Barat/2010 tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret dan mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2876/Pademangan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor 00001/Pademangan Barat/2010 tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy dari register buku tanah yang disimpan oleh Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

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

Eksepsi Tergugat;

- Gugatan lewat waktu;

Eksepsi Tergugat II Intervensi;

- Eksepsi kadaluarsa (lewat waktu);
- Eksepsi *obscuur libel*;
- Eksepsi kompetensi absolut;
- Eksepsi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

Halaman 2 dari 9 halaman. Putusan Nomor 83 K/TUN/2021

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)



Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 215/G/2019/PTUN-JKT., tanggal 9 Maret 2020, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dengan Putusan Nomor 154/B/2020/PT.TUN-JKT., tanggal 21 Juli 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Agustus 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Agustus 2020, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 18 Agustus 2020;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 18 Agustus 2020, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 154/B/2020/PT.TUN.JKT., tanggal 21 Juli 2020;

Mengadili Sendiri:

1. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 215/G/2019/PTUN-JKT., tanggal 9 Maret 2020;
2. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi II telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 24 Agustus



2020, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

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

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

- Bahwa objek gugatan dalam Perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2876/Pademangan Barat, yang diterbitkan pada tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor 00001/Pademangan Barat/2010 tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor 8 RT. 001 RW. 011 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;
- Bahwa putusan badan peradilan perdata yang telah Berkekuatan Hukum Tetap yakni Putusan Nomor 140/Pdt/G/1994/ PN.JKT.BAR tanggal 12 Desember 1994 *juncto* Putusan Nomor 218/PDT/1995/PT.DKI tanggal 6 Nopember 1995 *juncto* Putusan Nomor 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998 dan Putusan Nomor 461 PK/Pdt/2000 tanggal 12 Juni 2002 telah memutuskan Sah Pengikatan Jual Beli antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi II atas Tanah tersebut yang dibuat dihadapan Chufran Hamal, SH., Notaris di Jakarta, dengan Akta Nomor 32 tanggal 4 April 1990, Pemohon Kasasi/Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas Tanah *a quo* serta Termohon Kasasi II atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera menyerahkan dalam keadaan kosong Tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini. Eksekusi pelaksanaan putusan tersebut dengan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut *juncto* Nomor 28/2001 Eks *juncto* Nomor

Halaman 4 dari 9 halaman. Putusan Nomor 83 K/TUN/2021



140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Bar tanggal 17 Juli 2019 tanah tersebut dikuasai oleh Pemohon kasasi. Adanya kepentingan untuk menggugat tidak semata-mata melihat keadaan pada saat objek sengketa diterbitkan, namun mengikuti dinamika perkembangan perpindahan hak atau hak prioritas yang melekat atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian Penggugat/Pemohon kasasi memiliki kepentingan untuk mempersoalkan keabsahan atau legalitas penerbitan objek sengketa;

- Bahwa pada waktu Tergugat II Intervensi (Wong Ivonne Emmy) mengajukan permohonan pembaharuan HGB kepada Tergugat, yang disampaikan hanya Putusan Pidana Nomor 335/Pid/B/2007/ PN.Jkt.Ut tanggal 27 Juli 2007 *juncto* Putusan Kasasi Nomor 2407 K/Pid/2007 tanggal 06-01-2009 sebagai bahan pertimbangan Tergugat. Sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya telah ada beberapa putusan sengketa perdata terhadap objek tanah berdasarkan HGB Nomor 552/Pademangan Barat antara Penggugat (Taher Ferdian) dan Tergugat II Intervensi (Wong Ivonne Emmy), yang masing-masing telah berkekuatan hukum tetap tersebut. Dengan tidak disampaikannya fakta-fakta yang lengkap oleh Wong Yvonne Emmy (Tergugat II Intervensi) pada waktu mengajukan permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat, bahkan ada pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak lain, maka dasar penerbitan keputusan objek sengketa menjadi kurang pertimbangan atau tidak cukup pertimbangan dalam arti banyak aspek-aspek yang tidak dipertimbangkan (adanya kepentingan pihak lain), sehingga keputusan yang demikian tidaklah memenuhi pertimbangan yang lengkap berkaitan dengan data yuridis dan data fisik atas tanahnya. Dalam doktrin hukum administrasi negara pada prinsipnya badan atau pejabat tata usaha negara dalam mengeluarkan keputusan tata usaha negara tidak boleh ada kekurangan yuridis (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*), sehingga yang terjadi kurangnya data yuridis dan data fisiknya. Penerbitan keputusan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya ketentuan

Halaman 5 dari 9 halaman. Putusan Nomor 83 K/TUN/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 33 ayat (2) angka 2 huruf a, Pasal 34 angka 1 huruf b, Pasal 37 ayat (1), ayat (3) huruf a dan ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan Asas - Asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya asas kecermatan, sehingga telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim pendapat yang berbeda (*dissenting opinion*) dari Anggota Majelis Hakim Dr. Yosran, S.H., M.Hum., sebagai berikut:

Bahwa pada prinsipnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sudah benar, akan tetapi pertimbangannya perlu diperbaiki;

Bahwa walaupun sertifikat objek sengketa memenuhi unsur keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, dan tidak termasuk salah satu pengecualian dari pengertian keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, akan tetapi dalam kasus *a quo* terdapat dua putusan perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap yang saling bertentangan satu sama lain, sehingga sebelum hakim Peradilan Tata Usaha Negara menilai keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa, terlebih dahulu harus ada putusan Peninjauan Kembali ke-2 dalam perkara perdata yang bersangkutan untuk menentukan secara pasti siapa yang berhak atas tanah *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat pendapat yang berbeda dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh, tetapi tidak tercapai mufakat, sesuai Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 30 ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun

Halaman 6 dari 9 halaman. Putusan Nomor 83 K/TUN/2021

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

2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim memutuskan dengan suara terbanyak;

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

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 154/B/2020/PT.TUN-JKT., tanggal 21 Juli 2020., yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 215/G/2019/PTUN-JKT., tanggal 9 Maret 2020., tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TAHIR FERDIAN**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 154/B/2020/PT.TUN-JKT., tanggal 21 Juli 2020., yang

Halaman 7 dari 9 halaman. Putusan Nomor 83 K/TUN/2021

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

membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 215/G/2019/PTUN-JKT., tanggal 9 Maret 2020;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Tergugat) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2876/Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor 8, RT. 001/RW. 011, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2876/Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor: 8, RT. 001 / RW. 011, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;
4. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 2 Maret 2021, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. Yosran, S.H., M.Hum., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan

Halaman 8 dari 9 halaman. Putusan Nomor 83 K/TUN/2021



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

Andi Nur Insaniyah, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd/.

ttd/.

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

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

ttd/.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd/.

Andi Nur Insaniyah, S.H.

Biaya-biaya:

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

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

ASHADI, SH.
NIP. 19540924 198403 1 001.

Halaman 9 dari 9 halaman. Putusan Nomor 83 K/TUN/2021