



PUTUSAN

Nomor 92 PK/TUN/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

ISKANDAR ZULKARNAIN., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Rambutan No. 16 RT.005 RW.010 Kelurahan Baru, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1. C. Suhadi, .SH., M.H, 2. Sumitra, S.H, 3. Alwes, S.H, 4. Rachmaniar, S.H, Semuanya Warganegara Indonesia, Advokat/Pengacara pada Kantor "C.Suhadi, S.H., M.H & Partners", beralamat di Komplek Perkantoran Komplek Perkantoran Mega Glodok Kemayoran (MGK) Blok D No. 5, Jl. Angkasa Kav. B6, Kota Bandar Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 22 Februari 2016; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat;

melawan:

I. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, tempat kedudukan di Jalan

Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Andjar Setiana, S.H. ;
2. Didik Bangun Restuaji, S.H. ;
3. Sitti Hafsiyah, S.H ;
4. Suwardi, S.H ;
5. Wahyu Arthamaji Stia Widodo, S.H ;
6. Seri Maharani Br Karo, S.H ;
7. Chrisning Thyas Manik, S.H ;
8. Bugi Riyantoro, S.H ;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus Nomor 48/Sk/ IX/2013, tertanggal 30 September 2013;

II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, tempat kedudukannya

di Jalan Tanah Abang I No.1, Jakarta Pusat, Selanjutnya memberikan kuasa kepada :

1. Nur Ihwan, S.H. ;
2. Surito, S.H. ;
3. Heri Widodo, B.A ;
4. Syarifuddin, S.H ;
5. Sugandi, S.H ;
6. Samsi Fitriyani, S.H ;
7. Yayan, S.H ;
8. Edison Situngkir, S.H ;

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

III.PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan hukum di Jakarta, beralamat di Perkantoran Gandaria 8 Lantai 3 R.E Jalan Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240, Termohon Peninjauan Kembali I, II, III dahulu Termohon Kasasi I, II, III/ Terbanding/Tergugat I, II- Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/ Pemanding/Penggugat telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 04 K/TUN/2015, Tanggal 04 Maret 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I, II, III/ Terbanding/Tergugat I, II- Tergugat II Intervensi dengan posita gugatan sebagai berikut:



I. OBYEK SENGKETA :

1. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995 tanggal 1 Maret 1995 Tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. : SK 158/ HP/DA/1972 Tanggal 4 Agustus 1972 tentang pemberian Hak Pakai atas nama Kodam Jaya dan penegasan batalnya Hak Guna bangunan Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa serta Hak Guna Bangunan Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah terletak di Jl. Kebon Sirih No. 48-50 (d/h Jl. Sabang), Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (Vide Bukti Terlampir) ;
2. Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya, atas obyek tanah seluas 7. 100 M2, terletak di Jalan Haji Agus Salim No. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, dan Jalan Kebon Sirih No. 48 dan 50, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. (Vide Bukti terlampir) ;

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

- 1) Merupakan penetapan tertulis, karena jelas bahwa Obyek Sengketa tersebut dikeluarkan dalam bentuk surat keputusan yang tertulis ;
- 2) Dikeluarkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu : 1) Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, 2) Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat ;
- 3) Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain. I.e. Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat-tergugat sesuai tugas dan kewenangan yang ada pada mereka yang karena tindakan mereka menimbulkan hak bagi PT. Mardhika Artha, akan tetapi dengan demikian itu mengakibatkan kerugian nyata bagi Penggugat;



- 4) Bersifat konkrit, yaitu berkenaan dengan obyek yang nyata-nyata ada, tidak abstrak, berwujud, dan tertentu atau dapat ditentukan, dalam hal ini berupa surat keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap obyek tanah milik Penggugat dan ahli waris lain, dari almh Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim binti Ali Akbar, seluas 7.100 M2, terletak di Jalan Haji Agus Salim No. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, dan Jalan Kebon Sirih No. 48 dan 50, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
- 5) Bersifat individual, yaitu tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan tertentu, yaitu dalam hal ini ditujukan kepada PT. Mardhika Artha. yang dengan demikian itu senyatanya menimbulkan kerugian bagi individu tertentu pula yakni salah satunya adalah Penggugat ;
- 6) Bersifat final, yaitu Keputusan *a quo* sudah definitif, tidak memerlukan persetujuan instansi lain dan karenanya menimbulkan akibat hukum bagi pemegangnya, yaitu sebagai dasar untuk melakukan kegiatan-kegiatan, sesuai muatan dari Obyek Sengketa tersebut ;

II. TENGGANG WAKTU :

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



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

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

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

III. ALASAN GUGATAN :

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

1. Adapun hubungan hukum antara Penggugat dengan (almarhumah) Dahniar Zainul Anwar Binti Ali Akbar, yakni bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari Al-marhumah Dahniar Zainul Anwar Binti Ali Akbar, sesuai Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP, pada pengadilan Agama Jakarta Pusat ;
2. Bahwa adapun silsilah yang dimuat dan menjadi dasar pertimbangan penetapan Ahli waris dalam Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP, adalah sebagai berikut :
 - 1) Bahwa (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR meninggal dunia pada tanggal 8 April 2005, berdasarkan Surat Kematian No. 20/Disp/Jp/2005;
 - 2) Bahwa (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR merupakan anak dari suami istri ALI AKBAR dan MAIMUNAH yang keduanya sudah meninggal lebih dahulu daripada (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR;
 - 3) Bahwa (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR semasa hidupnya menikah hanya satu kali. Yaitu dengan



(almarhum) ZAINUL ANWAR SALIM, dan telah meninggal lebih dahulu dari (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR, pada tanggal 2 April 1985;

- 4) Bahwa (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR dengan (almarhum) ZAINUL ANWAR SALIM dalam pernikahannya tersebut memiliki 2 (dua), 1 (satu) orang meninggal sejak kecil dan 1 (satu) orang anak lagi bernama YARNI NURBAITI binti ZAINUL ANWAR SALIM;
- 5) Bahwa (almarhumah) YARNI NURBAITI binti ZAINUL ANWAR SALIM telah meninggal dunia lebih dahulu dari (Almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR, pada tanggal 18 Juli tahun 2000 dan telah menikah dengan seorang laki-laki dan telah bercerai serta tidak mendapatkan keturunan;
- 6) Bahwa (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR mempunyai seorang saudara kandung perempuan satu-satunya yang bernama (almarhumah) JULIAR MANAN BINTI ALI AKBAR;
- 7) Bahwa (almarhumah) JULIAR MANAN binti ALI AKBAR telah meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 2002 dan semasa hidupnya pernah menikah dengan ABDUL MANAN bin SALIM yang juga telah meninggal dunia lebih dahulu, yaitu pada bulan Januari 1981;
- 8) Bahwa dari pernikahan almarhumah JULIAR MANAN binti ALI AKBAR dan almarhum ABDUL MANAN bin SALIM telah dikaruniai 10 (sepuluh) orang anak, satu diantaranya yang bernama (almarhum) MUHAMAD HANAFIAH BIN ABDUL MANAN telah meninggal dunia jauh lebih dahulu, yaitu pada tanggal 11 November 1983 dan memiliki 3 orang anak, yaitu M. Ibrahim bin Muhammad Hanafiah, Mega Fitriah binti Muhammad Hanafiah dan yang lainnya keturunan dari almarhumah JULIAR MANAN binti ALI AKBAR dan almarhum ABDUL MANAN BIN SALIM adalah :
 1. Ida Zubaedah Januar binti Abdul Manan (Perempuan) ;
 2. Mutia Lisa Djalil binti Abdul Manan (Perempuan) ;
 3. Salmi Nurtina M (Baby) binti Abdul Manan (Perempuan);
 4. Lily Dahlia Emir binti Abdul Manan (Perempuan) ;
 5. Elly Soraya Manan binti Abdul Manan (perempuan) ;
 6. Johan Manan bin Abdul manan (laki-laki) ;



7. Muhamad Zompi bin Abdul Manan (laki-laki) ;
 8. Iskandar Zulkarnain bin Abdul Manan (laki-laki) ;
 9. Benyamin Safrudin bin Abdul Manan (laki-laki) ;
3. Bahwa dengan demikian ahli waris (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR yang masih hidup adalah anak-anak dari saudara perempuan sekandung dari (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR yang bernama (almarhumah) JULIAR MANAN binti ALI AKBAR;
4. Bahwa dengan meninggalnya (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR maka yang menjadi ahliwaris satu-satunya dari (almarhumah) DAHNIAR ZAINUL ANWAR SALIM binti ALI AKBAR adalah keturunan dari (almarhumah) JULIAR MANAN binti ALI AKBAR yang masih hidup adalah :
1. Ida Zubaedah Januar binti Abdul Manan (Perempuan) ;
 2. Mutia Lisa Djalil binti Abdul Manan (perempuan) ;
 3. Salmi Nurtina M (Baby) binti Abdul Manan (Perempuan);
 4. Lily Dahlia Emir biinti Abdul Manan (Perempuan) ;
 5. Ely Soraya Manan binti Abdul Manan (perempuan) ;
 6. Johan Manan bin Abdul manan (laki-laki) ;
 7. Muhamad Zompi bin Abdul Manan (laki-laki) ;
 8. Iskandar Zulkarnain bin Abdul Manan (laki-laki) ;
 9. Benyamin Safrudin bin Abdul Manan (laki-laki) ;
5. Dalam diktum Surat Penetapan Ahli Waris Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP, ditetapkan bahwa :
- “... Pemohon I, Pemohon II, Pemohon III, Pemohon IV, Pemohon V, Pemohon VI, Pemohon VII, Pemohon VIII dan Pemohon IX, adalah ahli waris almarhumah Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar sebagai para ahliwaris pengganti dari Yuliar Manan binti Ali Akbar;”*;
6. Bahwa adapun salah satu permohonan dalam Surat Penetapan Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP, adalah Pemohon VIII, yakni Iskandar Zulkarnain bin Abdul Manan (laki-laki), yang adalah Penggugat dalam perkara ini ;
7. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Penggugat adalah salah satu ahli wari dari *almarhumah Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar sebagai para ahliwaris pengganti dari Yuliar Manan binti Ali Akbar ;*

IV. KASUS POSISI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa tanah yang diterbitkan objek sengketa adalah senyatanya adalah 1. tanah warisan dari *almarhumah Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar*;
2. Bahwa awal mulanya, almarhumah NY. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar membeli sebidang tanah dari Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor :4/Gambir tanggal 19 April 1990 di hadapan Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH;
3. Bahwa asal-usul terbitnya Akta Jual Beli Nomor :4/Gambir tanggal 19 April 1990 dari Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH, adalah bermula dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 2 Mei 1967 yang dibuat di notaris Adlan Yulizar antara Bapak Zainul Anwar Salim dengan Ny. Fetum binti Abdullah bin Saleh Al-Katiri selaku ahli waris dari almarhum Sech Said bin M. Abdullah Balowel, dengan surat persetujuan waris dan surat kuasa waris, atas bidang tanah SHM No. 60/Gambir, seluas 7.100 m² ;
4. Bahwa kemudian, dengan tanpa sepengetahuan Bapak Zainul Anwar Salim, ternyata pada tanggal 3 Agustus 1968, Ny. Fetum binti Abdullah bin Saleh Al-Katiri selaku ahli waris dari almarhum Sech Said bin M. Abdullah Balowel menjual kembali tanah tersebut kepada KODAM V JAYA ;
5. Bahwa atas perbuatan Ny. Fetum menjual kembali tanah tersebut kepada KODAM V JAYA, maka Bapak Zainul Anwar Salim mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terdaftar pada Reg. Perkara No. 212/1971 dan telah diputus pada tanggal 20 Januari 1972, dan atas putusan perkara tersebut Bapak Zainul Anwar Salim telah mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta ;
6. Bahwa namun pada saat perkara gugatan tersebut sedang dalam proses pemeriksaan di tingkat Banding, Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/HP/DA/1972, yang isinya :

MEMUTUSKAN :

PERTAMA :

Menerima pelepasan hak atas tanah milik sertifikat no. 60/Gambir, seluas 7.100 m² terletak di Djl. Kebon sirih no. 48 dan no. 50 dan Djl. H.A.Salim (d/h Djl. Sabang) no. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, kelurahan Gambir,

Halaman 8 dari 57 halaman. Putusan Nomor 92 PK/TUN/2016



Wilayah Djakarta Pusat, tertjatat atas nama FETUM bin ABDULLAH bin SALEH AL-KATIRI Cs sehingga mendjadi tanah jang di kuasai kembali oleh Negara ;

KEDUA :

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

KETIGA :

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

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

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

MEMUTUSKAN :

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

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

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM INTERVENSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

- 2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;*



3. Menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk meminta pelaksanaan Perjanjian Jual Beli sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 2 Mei 1967 terhadap Tergugat atas persil sengketa;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
8. Setelah putusan Mahkamah Agung Nomor : 1523 K/SIP/1982 tersebut berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), maka berdasarkan putusan tersebut antara Ny. FETUM Binti ABDULLAH Bin SALEH ALKATIRI dengan para ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny. DAHNIAR Binti AKBAR, YARNI RIZAL Binti ZAINUL ANWAR SALIM, dan MOH. RUSLI Bin MOH. SALIM, menandatangani Akta Jual Beli No. 4/Gambir/1990 yang dibuat dihadapan Ny. Hajjah MEITRA WIRDUNA, SH., Notaris dan PPAT di Jakarta ;
9. Namun kemudian, pada waktu para ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny. DAHNIAR Binti AKBAR, YARNI RIZAL Binti ZAINUL ANWAR SALIM, dan MOH. RUSLI Bin MOH. SALIM akan mengurus surat Sertifikat, barulah diketahui bahwa di atas tanah yang telah dibeli tersebut ternyata oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah diterbitkan 2(dua) surat Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih yang semula berasal dari SHGB No. 100/Kebon Sirih. Sedangkan SHGB No. 100/Kebon Sirih tersebut berasal dari Sertifikat Hak Pakai No. 20/Kebon Sirih, yang diterbitkan berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 ;
10. Setelah mengetahui adanya SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih yang diterbitkan diatas tanah SHM No. 60 tahun 1966 tersebut, para ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny. DAHNIAR Binti AKBAR, YARNI RIZAL Binti ZAINUL ANWAR SALIM, dan MOH. RUSLI Bin MOH. SALIM mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang terdaftar dibawah Reg No. 010/G/1991/PTUN-JKT untuk membatalkan SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih serta SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, dan perkara a quo telah diproses sampai tingkat Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI di bawah Reg. No. 01 PK/TUN/1994 dan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diputus pada tanggal 12 Oktober 1994, yang amarnya pada angka 5, 6, 7, dan 8 adalah sebagai berikut :

5. *Menyatakan batal :*

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

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

7. *Menyatakan batal :*

1. *Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711, tanggal 7 Mei 1990 ;*
2. *Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5, tanggal 22 Nopember 1990 ;*

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

11. *Berbekal Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No : 01 PK/TUN/1994 tanggal 12 Oktober 1994 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No : 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Februari 1993 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN.JKT tanggal 27 Januari 1992 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 010/G/1991/PTUN.JKT tanggal 17 Oktober 1991, yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde), ahli waris dari almarhumah Ny. DAHNIAR Binti AKBAR yang diwakili oleh Bapak ISKANDAR ZULKARNAIN telah mengajukan Permohonan Eksekusi tertanggal 06 Agustus 2012, dan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah menindak lanjuti Permohonan Eksekusi tersebut sebagaimana suratnya No. W2.TUN1.102/HK.06/ VIII/2012 tanggal 31 Agustus 2012, yang ditujukan kepada : 1) Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan 2) Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Perihal :*



Pengawasan Pelaksanaan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;

12. Bahwa dalam proses tindak lanjut Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh ahli waris dari almarhumah Ny. DAHNIAR Binti AKBAR yang diwakili oleh Bapak ISKANDAR ZULKARNAIN tersebut, diperoleh fakta bahwa :

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

Bunyi diktum KETIGA Surat Keputusan tersebut :

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

- (2) Ternyata pada tahun 1997, Kepala BPN RI telah mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 10 Juli 1997 Nomor : 438/HGB/97 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. BHRANTAKAKTI, atas bidang tanah tersebut yang luasnya setelah terpotong pembangunan jalan yaitu seluas 5.552 m², dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Gambir atas nama PT. BHRANTAKAKTI ;

Pada kolom PENUNJUK yang terdapat pada Sertifikat tersebut tertera :

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



tgl. 22 Februari 1994, halaman 2 dan No. 104/JP/1995

tgl. 7 April 1995 yang dimuat pada Surat Kabar SUARA
PEMBARUAN tgl. 8 April 1995 ;

V. PERMASALAHAN :

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

1. Menteri Dalam Negeri ;

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

MEMUTUSKAN :

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

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

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

3. Segala akibat, ...dst.;

4. Hak Pakai tersebut ...dst.;

Bahwa ketika Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/HP/DA/1972, keluar, pihak KODAM V JAYA sedang digugat oleh Bapak Zainul Anwar Salim ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terdaftar pada Reg. Perkara No. 212/1971 dan telah diputus pada



tanggal 20 Januari 1972, dan atas putusan perkara tersebut Bapak Zainul Anwar Salim telah mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta, Namun pada saat perkara gugatan tersebut sedang dalam proses pemeriksaan di tingkat Banding, ternyata Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 4 Agustus 1972 No. SK 158/ HP/DA/1972, dimaksud ;

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

2. Badan Pertanahan Nasional/Tergugat I ;

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

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

Menyatakan batal :

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

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

Menyatakan batal :

1. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711 tanggal 7 Mei 1990 ;
2. Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5 tanggal 22 Nopember 1990 ;



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

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

- 2) Namun celaknya pada Bunyi diktum KETIGA Surat Keputusan tersebut : BPN RI mengaskan :

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

- 3) Bahwa sesungguhnya menurut hukum, menunjuk kepada Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/ TUN/1994 tanggal 12 Oktober 1994 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde), maka segala hal yang terjadi antara lain : adanya penerbitan SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, Sertifikat HGB No. 116/Kebon Sirih, Sertifikat HGB No. 138/Kebon Sirih, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711 tanggal 7 Mei 1990, serta Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah No. 4662/-1.711.5 tanggal 22 Nopember 1990, menjadi BATAL ;

- 4) Demikian juga segala bentuk hak-ak yang timbul diatas tanah tersebut yang berasal dari SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, SHGB No. 116/Kebon Sirih, SHGB No. 138/Kebon Sirih, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1618/-1.711 tanggal 7 Mei 1990, serta Perpanjangan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 4662/-1.711.5 tanggal 22 Nopember 1990, dengan sendirinya BATAL dan tidak mempunyai nilai serta kekuatan hukum ;

5) Oleh karena itu secara yuridis dengan batalnya SK Menteri Dalam Negeri No. SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, Sertifikat HGB No. 116/Kebon Sirih, Sertifikat HGB No. 138/Kebon Sirih, maka secara otomatis status tanah a quo, bukan lagi menjadi tanah negara, kami ulangi, bukan lagi menjadi tanah negara, akan tetapi sudah dengan sendirinya terpulihkan menjadi tanah hak milik yang awal mulanya berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 60/Gambir yang kemudian beralih kepemilikannya kepada ahli waris dari almarhum Zainul Anwar Salim yaitu Ny. DAHNIAR Binti AKBAR, YARNI RIZAL Binti ZAINUL ANWAR SALIM, dan MOH. RUSLI Bin MOH. SALIM, berdasarkan :

1. Pengikatan Jual beli tertanggal 2 Mei 1967;
2. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. Nomor 1523 K/SIP/1982;
3. Akta Jual Beli Nomor 4/Gambir/1990;
4. Putusan Peninjauan Kebali mahkamah Agung RI, dibawah Register Nomor : 01 PK/TUN/1994, tertanggal 12 Oktober 1994;

6) Bahwa lagi-lagi, ternyata pada tahun 1997, Kepala BPN RI telah mengeluarkan Surat Keputusan tanggal 10 Juli 1997 Nomor : 438/ HGB/97 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. BHRANTA CAKTI, atas bidang tanah tersebut yang luasnya setelah terpotong pembangunan jalan yaitu seluas 5.552 m2, dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/Gambir atas nama PT. BHRANTA CAKTI ;

Pada kolom PENUNJUK yang terdapat pada Sertifikat tersebut tertera :

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

Bahwa Pengumuman melalui Media Massa tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. BHRANTACAkti, telah

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

dilakukan pada saat sebelum terbitnya Surat Keputusan Kepala BPN RI tanggal 1 Maret 1995 Nomor : 10-VIII-1995 ;

Bahwa oleh karena itu Tergugat I, telah berulang-ulang kali mengeluarkan produk Tata Usaha Negara yang senyatanya telah melawan hukum dan melanggar azas-azas Umum pemerintahan yang baik dan azas-azas Umum penyelenggaraan negara yang baik;

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

1. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Tata Usaha Negara tersebut di atas, Penggugat, selaku ahli waris NY. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, melalui Surat Nomor : 070/CSP-JKT/VII/2012 tanggal 6 Agustus 2012, mengajukan Permohonan Eksekusi di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta selaku Pengawas pelaksanaan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (vide Bukti terlampir) ;

Permohonan eksekusi mana telah ditindaklanjuti sebagaimana ditunjukkan Surat Teguran (Aanmaning) untuk melaksanakan Putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : W2.TUN1. 102/HK.06/VIII/2012 tanggal 31 Agustus 2012, yang ditujukan kepada Tergugat I/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (vide Bukti terlampir) ;

2. Bahwa dengan maksud untuk mempercepat proses eksekusi, Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat I/Kepala BPN RI melalui Surat Nomor : 099/CSP-JKT/IX/2012 tanggal 05 September 2012, meminta untuk dilakukan pencabutan terhadap Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih dan SHGB No. 138/Kebon Sirih (Vide Bukti Bukti Terlampir). Bahwa terhadap surat permohonan Penggugat tersebut Tergugat I/Kepala BPN RI telah menindaklanjuti dengan menyampaikan kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor : 3729/27.3-500/X/2012 tanggal 16 Oktober 2012. Perihal : *Permohonan Pencabutan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 serta pembatalan SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, terletak di Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah*

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)



memperoleh kekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde). (Vide Bukti Terlampir) ;

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

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

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

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

dimana diktum ketiga Surat Keputusan menyatakan sebagai berikut :

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

(2) Dan menjelaskan bahwa terhadap tanah SHM No. 60/Gambir yang statusnya dinyatakan sebagai Tanah Negara tersebut oleh



Tergugat II telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan
Nomor : 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya ;

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

- a. bahwa berdasarkan Putusan No. 010/G/1991/PTUN-JKT, tanggal 17-10-1991 jo. No. 13/B/1991/PT TUN JKT, tanggal 27-01-1992 jo. No. K/TUN/1992 tanggal 06-02-1993, jo. No. 01/PK/TUN/1994 tanggal 12-10/1994 dinyatakan batal SHGB No. 116/Kebonsirih atas nama PT. Jaman Sentosa, dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala yang kemudian ditindaklanjuti oleh BPN dengan diterbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, tanggal 6-10-1995, No.10-VIII-1995-A-16, jo. Keputusan tanggal 01-03-1995 No. 10-VIII-1995, dimana dalam SK tersebut ditegaskan bahwa sertipikat-sertipikat dimaksud batal dan dinyatakan statusnya menjadi tanah negara;
- b. berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional , tanggal 10-07-1997 No. 438/HGB/BPN/97 sebagai tanah bekas HGB No. 116/Kebon Sirih seluas 3320 m2 bersama bekas HGB No. 138.Kebon Sirih seluas 2.222 M2, telah diterbitkan sertipikat HGB No.304/Gambir, seluas 5.552 M2 atas nama Perseroan Terbatas, PT Bhrantacakti berkedudukan di Jakarta dan berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Veronika Lily Dharma SH tanggal 25-09-2000 No. 25/Gambir/2000, Sertipikat HGB No. 304/ Gambir seluas 5.552 M2 atas nama perseroan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbatas PT Bhrantacakti beralih kepada Perseoran Terbatas PT Mardhika Artha Upaya berkedudukan di Jakarta ;

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

Halaman 20 dari 57 halaman. Putusan Nomor 92 PK/TUN/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI Nomor : 1523 K/Sip/1982, tanggal 28 Pebruari 1983;

Sehingga dengan demikian Akta Pelepasan dan Penjualan tanggal 3 Agustus 1968 antara Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri dengan Kodam Jaya dengan sendirinya batal demi hukum dan status tanah kembali sebagai obyek tanah SHM No. 60/Gambir ;

- Putusan-putusan yang membatalkan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan SHGB No. 116/ Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/ Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, sebagaimana ditunjukkan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994 jo. Putusan Kasasi Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 6 Pebruari 1993 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN. JKT. tertanggal 27 Januari 1992 jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 010/G/1991/PTUN-JKT, tanggal 17 Oktober 1991 adalah Putusan atas gugatan dari NY. Dahniar, cs selaku pihak yang berhak atas tanah SHM No. 60/Gambir ;

9. Bahwa adanya Putusan perkara TUN yang membatalkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK 158/HP/DA/1972, tanggal 4 Agustus 1972 yang menghapus SHM No. 60/Gambir dari buku daftar tanah dan status tanah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan membatalkan Sertifikat tanah yang menunjuk obyek tanah SHM No. 60/Gambir sebagai obyek tanahnya, yaitu SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, maka obyek tanahnya semestinya dikembalikan sebagai obyek tanah SHM No. 60/ Gambir ;
10. Bahwa jadi tindakan Tergugat I yang menegaskan status tanah sebagai Tanah Negara seperti dimaksud Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 tidak tepat karena dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 212/1971.G, tanggal 20 Januari 1972 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 159/1975, tanggal 19 Mei 1976 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1523 K/Sip/1982, tanggal 28 Pebruari 1983, maka berarti Akta



Pelepasan dan Penjualan tanggal 3 Agustus 1968 antara Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri dengan Kodam Jaya dengan sendirinya menjadi tidak berlaku dan batal demi hukum ;

11. Bahwa oleh karena itu dengan mencermati fakta tersebut di atas, maka penerbitan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 yang menyatakan tanah SHM No. 60/Gambir sebagai Tanah Negara dan penerbitan Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih di atas tanah Negara (quad non) sebagaimana yang dilakukan Tergugat I dan II, jelas telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau *Good Governance*, di antaranya namun tidak terbatas pada melanggar ;

- a. Melanggar “Asas Kecermatan”:

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

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

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

- b. Melanggar “Asas Pemberian Alasan”:

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

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II di dalam menerbitkan Surat Keputusan *a quo* tidak mencantumkan alasan yang benar, karena misalnya apa yang menjadi dasar/alasan Tergugat I menetapkan tanah SHM Nomor 60/Gambir berubah status menjadi tanah negara, sekalipun Tergugat I tahu bahwa sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang tiba kepada pemilihan status hak



milik SHM nomor 60/Gambir. Dan mengapa pula Tergugat II, menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih atas nama PT. Mardhika Artha Upaya, walaupun sudah diketahui bahwa telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap terkait dengan tanah yang bersertipikat SHM No. 60/Gambir (vide uraian lengkap pada bagian kasus posisi dan permasalahan di atas) ;

12. Bahwa sementara itu mengenai terdapatnya Akta Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23, tanggal 5 Juli 1993 Tentang Pengikatan Jual Beli Dan Pelepasan Hak yang dimaksudkan bahwa Ny. Dahniar, cs. seolah-olah telah “mengoperkan” haknya atas tanah SHM No. 60/Gambir kepada PT. Bharanta Cakti, hal ini tetap tidak dapat dijadikan dasar bagi Tergugat I bahwa penerbitan SHM No. 304/ Kebon Sirih sudah tepat, benar dan berdasarkan hukum atas dasar hal-hal sebagai berikut :

- tanah SHM No 60/Gambir yang disebutkan sebagai obyek perjanjian sudah dihapus dari buku daftar tanah berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. SK. 158/HP/DA/1972 dan terhadap obyek tanah telah terbit SHGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan SHGB No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala. Dan status tanah Negara ditegaskan oleh Tergugat I;
- Terdapat akta yang serupa, yakni Akta Notaris Adam Kasdarmadji, SH Nomor : 61, tanggal 19 April 1990 tentang Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan atas tanah SHM No. 60/Gambir dari Ny. Dahniar, cs kepada PT Bharanta Cakti dan selain itu Ny. Dahniar terus menerus melakukan upaya-upaya untuk dicatatkan sebagai pemegang hak SHM No. 60/Gambir;
- Akta tidak sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) No. 10/1961 jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa : *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;*



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

13. Bahwa dengan demikian sulit disangkal bahwa Surat Keputusan Tergugat I Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 dan keputusan Tergugat II berupa sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih diterbitkannya tidak berlandaskan kepada Asas-asas Pemerintahan Umum yang Baik, baik ditinjau dari segi tertib penyelenggaraan negara ataupun profesionalitasnya. Oleh karena itu Keputusan Tergugat I dan Tergugat II tersebut patut untuk dinyatakan tidak sah/batal dan terhadap Tergugat I diwajibkan untuk mencabut Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995, tanggal 1 Maret 1995 dan terhadap Tergugat II diperintahkan untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih dan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor : 60/Gambir ;

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

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

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

Lebih dari itu, apabila PT. Mardhika Artha Upaya dibiarkan terus-menerus mengelola usaha diatas lahan dimaksud, sambil proses



persidangan ini terus berjalan dan kemudian mendapatkan kepastian hukum bahwa yang patut menurut hukum yang berhak atas tanah dimaksud adalah Penggugat, maka akan menimbulkan kesulitan baru sehubungan dengan eksekusi, dimana eksekusi tersebut pasti membutuhkan biaya, waktu dan tenaga yang tidak sedikit ;

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

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

A. DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN :

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

B. DALAM POKOK PERKARA:

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



- Tergugat II untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

EKSEPSI TERGUGAT I :

I. DALAM EKSEPSI :

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

2. Kompetensi Absolut ;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada intinya menjelaskan : “ Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara...”, sebagaimana diketahui bahwa dalam gugatan secara keseluruhan Penggugat pada intinya mengklaim atau mengaku sebagai pihak yang berhak atas bidang tanah yang telah diterbitkan keputusan obyek perkara i.c. Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih, namun demikian di sisi lain atas bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih berada dalam penguasaan pihak lain yaitu PT. Mardhika Artha Upaya;

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

3. Penggugat Tidak Berkualitas ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 53 Ayat (1) : “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan secara tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi” ;

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

Tergugat I tegaskan demikian tentunya didasarkan pada kondisi atau alasan hukum yang benar. PT. Mardhika Atha Upaya memperoleh tanah Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih berdasarkan jual beli dari PT. Bhrantacakti yang sebelumnya merupakan pemegang Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih, sedangkan PT. Bhrantacakti memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli yang dilakukan H. Elon Dachlan selaku Direktur Utama PT. Bhrantacakti dengan Ny. Dahniar Anwar Salim selaku ahli waris dari Almarhum Zainul Anwar Salim sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak tanggal 5 Juli 1993 No. 23 ;

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



4. Gugatan Error In Objecto ;

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

II. DALAM PENUNDAAN :

1. Obyek perkara i.c. Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 1 Maret 1995 No. 10-VIII-1995 tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Tanggal 4 Agustus 1972 No. SK.158/ HP/DA/72 diterbitkan sebagai pelaksanaan atas putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap i.c. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta 17 Oktober 1991 No. 010/G/1991/PTUN-JKT Jis. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 27 Januari 1992 No. 13/B/1991/PT.TUN.JKT, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 6 Pebruari 1993 No. 5 K/TUN/1992, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 Oktober 1994 No. 01 PK/TUN/1994 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Januari 1972 No. 212/1971.G Jis. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 Mei 1976 No. 159/1975.PT.Perdata, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Pebruari 1983 No. 1523 K/Sip/1982 ;

Bahwa di sisi lain terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan keputusan obyek perkara telah secara penuh berada di bawah penguasaan PT. Mardhika Artha Upaya berdasarkan Hak Guna Bangunan No. 304/ Kebon Sirih yang perolehannya berasal dari pihak yang secara sah menguasai tanah tersebut, sehingga penguasaan PT. Mardhika Artha Upaya atas tanah Hak Guna Bangunan No. 304/Kebon Sirih sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, sesuai ketentuan Pasal 67 ayat 4 huruf b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, terdapat cukup alasan hukum untuk menolak atau mengesampingkan permohonan penundaan yang diajukan Penggugat i.c. Iskandar Zulkarnain ;

EKSEPSI TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUARSA ;

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

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

Dengan adanya surat jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut diatas, membuktikan Penggugat sejak tahun 2007 telah mengetahui diatas tanah a quo menjadi milik PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA sehingga dalil gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 diubah menjadi Undang-Undang



Nomor 9 Tahun 2004 diubah kembali menjadi Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

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

2. KOMPETENSI ABSOLUT ;

Bahwa didalam dalil Penggugat seolah-olah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.010/G/1991/PTUN-JKT, tanggal 17 Oktober 1991 jo. No.13/ B/1991/ PT.TUN.JKT, tanggal 27 Januari 1992 jo. No.5 K/TUN/1992, tanggal 06 Pebruari 1993 jo. No. 01/PK/TUN/1994 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap belum dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat namun pada kenyataannya pembatalan atas ke-2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.116 dan 138/Kebon Sirih telah dicatatkan pada tanggal 13 April 1995 berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 6 April 1995 No.10-VIII-1995-A-16 jo. Keputusan tanggal 1 Maret 1995 No.10-VIII-1995; Pelaksanaan atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut diatas, dengan jelas Tergugat II telah melaksanakan perintah dari putusan tersebut, karenanya yang menjadi pokok permasalahannya adalah kepemilikan orang lain yaitu PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA yang saat ini pemilik atas tanah a quo dengan bukti kepemilikan berupa sertipikat Hak Guna Bangunan No.304/Gambir. Seharusnya perkara a quo tersebut diajukan melalui Pengadilan Negeri dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara karena bukan lagi terkait dengan kebijakan Pejabat Tata Usaha Negara melainkan kepemilikan dari PT. MARDHIKA ARTHA UPAYA sebagai pemegang hak atas tanah yang terakhir ;

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

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

4. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS ;

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

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

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 135/G/2013/PTUN.JKT, Tanggal 29 Januari 2014 adalah sebagai berikut:

DALAM PENUNDAAN :

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

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 101/B/2014/PT.TUN.JKT, Tanggal 29 Januari 2014 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 135/G/2013/PTUN.JKT tanggal 29 Januari 2014 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 04 K/TUN/2015, Tanggal 04 Maret 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : ISKANDAR ZULKARNAIN;

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 04 K/TUN/2015, Tanggal 04 Maret 2015 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat pada tanggal 17 September 2015, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tanggal 15 Maret 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 135/G/2013/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada Tanggal 15 Maret 2016;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 23 Maret 2016, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada Tanggal 27 April 2016 dan tanggal 22 April 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DASAR HUKUM

Bahwa Pasal 132 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan bahwa :

- (1) Terhadap putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan permohonan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung;
- (2) Acara pemeriksaan peninjauan kembali sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 67 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

Bahwa Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, menentukan bahwa : Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;
- b. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
- c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;
- d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu hal yang sama, atau dasar yang sama oleh pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
- f. Apabila dalam putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (PK) menilai dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 04 K/TUN/2014 tanggal 04 Maret 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 101/B/2014/PT. TUN.JKT tanggal 18 Agustus 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 135/G/2013/PTUN.JKT tanggal 29 Januari 2014 terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dari Hakim sebagaimana dimaksudkan Pasal 67 ayat (1) huruf f. Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004;

B. TENGGANG WAKTU

Bahwa Pasal 69 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 menentukan bahwa :

Tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali yang didasarkan atas alasan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 67 adalah 180 (seratus delapan puluh) hari untuk :

- a. Yang disebut pada huruf a sejak diketahui kebohongan atau tipu muslihat atau sejak putusan Hakim pidana memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
- b. Yang disebut pada huruf b sejak ditemukan surat-surat bukti, yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- c. Yang disebut pada huruf c, d dan f sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
- d. Yang tersebut pada huruf e sejak putusan yang terakhir dan bertentangan dengan itu memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara.

Bahwa sesuai Surat Pemberitahuan Putusan Kasasi No. : 04 K/TUN/2014 dari Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Putusan Kasasi Kasasi No. : 04 K / TUN / 2014 tanggal 04 Maret 2015 diberitahukan kepada Pemohon PK pada hari Kamis, tanggal 17 September 2015 dan Pemohon PK mengajukan permohonan peninjauan kembali berdasarkan alasan



sebagaimana dimaksudkan Pasal 67 huruf f. Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, maka dengan demikian permohonan peninjauan kembali dari Pemohon PK diajukan masih di dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 69 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004;

C. ALASAN-ALASAN PERMOHONAN PENINJAUAN KEMBALI (PK) TERHADAP PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR : 04 K/TUN/2014 TANGGAL 04 MARET 2015 JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA NOMOR : 101/B/2014/PT. TUN.JKT TANGGAL 18 AGUSTUS 2014 JO. PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA NOMOR : 135/G/2013/PTUN.JKT TANGGAL 29 JANUARI 2014;

1. Bahwa Pemohon PK berkeberatan terhadap Putusan Judex Juris yang telah menolak Kasasi dari Pemohon Kasasi /sekarang Pemohon PK dan menilai Putusan Judex facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang mengambil alih pertimbangan hukum dan menguatkan Putusan Judex Facti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Putusan yang benar dan tidak salah menerapkan hukum;
2. Bahwa Pemohon PK berpendapat Putusan Judex facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang mengambil alih pertimbangan hukum dan menguatkan Putusan Judex Facti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah salah menerapkan hukum karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memutuskan gugatan Penggugat (sekarang Pemohon PK) tidak dapat diterima adalah Putusan yang tidak berdasarkan hukum;
3. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam menjatuhkan Putusannya memberikan pertimbangan sebagaimana Putusannya halaman 89 – 92, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan tata Usaha Negara yang



disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mensyaratkan bahwa untuk bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan harus ada kepentingan/kerugian, dan hal tersebut sejalan dengan adagium dalam ilmu hukum yaitu "Point d'Interest-Point d'action yang artinya bahwa bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses;

Menimbang, bahwa sesuai Buku II Indroharto, SH., tentang Usaha memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 37-41 menyatakan, pengertian kepentingan adalah ;

- a. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum;
- b. Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan 16 buah bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 dan mengajukan 1 orang ahli yang bernama Prof. Dr. Anna Erliyana, SH., MH., namun tidak mengajukan saksi fakta, walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu, Pihak Tergugat I juga telah mengajukan 6 buah bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-6, namun tidak mengajukan Saksi ataupun Ahli walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu, Pihak Tergugat II juga mengajukan 7 buah bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-7, namun tidak mengajukan Saksi ataupun Ahli walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan 27 buah bukti surat yang diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II. Int-21, namun tidak mengajukan Saksi ataupun Ahli walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi serta mencermati bukti-bukti surat yang disampaikan oleh Para Pihak dihubungkan dengan aturan-aturan yang ada, Pengadilan akan menilai, apakah Penggugat memiliki hubungan hukum dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat yang di atasnya diterbitkan obyek sengketa 1 dan 2, sehingga Penggugat bisa dikategorikan memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo ?;



Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan, Jawaban serta bukti-bukti surat disampaikan oleh Pihak di persidangan, Pengadilan memperoleh fakta hukum yang akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-6 menyatakan bahwa Ny. Dahniar pernah berperkara di Peradilan Umum mengenai perjanjian jual beli menyangkut tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat, dan oleh Mahkamah Agung RI melalui Putusannya Nomor : 1523 K/SIP/1982, tanggal 28 Pebruari 1982 Ny. Dahniar dimenangkan yang amarnya antara lain menyatakan Ny. Dahniar berhak untuk meminta pelaksanaan jual beli sesuai Surat Perjanjian tanggal 02 Mei 1967;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-7 s/d P-10 = T. II.Int-14 s/d T.II.Int-17, dinyatakan bahwa Ny. Dahniar pernah mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh Peradilan Tata Usaha Negara diputus sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor : 010/G/1991/PTUN. Jkt, tanggal 17 Oktober 1991, jo. Putusan Banding Nomor : 13/B/1991/PT.TUN. Jkt, tanggal 27 Januari 1992, jo. Putusan Kasasi Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 6 Pebruari 1993, jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 01 PK/TUN/1994, tanggal 12 Oktober 1994, yang amar putusan tersebut memenangkan Ny. Dahniar;

Menimbang, bahwa sesuai bukti T.I-6, T.II.Int-18 dan T.II.Int-19 diperoleh fakta hukum bahwa Ny. Dahniar pernah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan PT. Bharantacakti terhadap tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat, namun dibatalkan oleh Para Pihak melalui Akta Nomor : 22, tanggal 05 Juli 1993 dengan alasan bahwa Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan pada saat tanah tersebut masih dalam sengketa di PTUN, dan selanjutnya setelah sengketa tersebut dinyatakan inkraht melalui Putusan PK (bukti P-10 = T. II.Int-17), Ny. Dahniar yang didampingi juga oleh Para Ahli Warisnya telah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan PT. Bhrantacakti yang diwakili oleh Direkturnya yaitu Elon Dachlan terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat melalui Akta Nomor : 23 tanggal 05 Juli 1993, dimana salah satu bunyi perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah bahwa Ny. Dahniar telah melepaskan haknya terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50



Jakarta Pusat kepada PT. Bharantacakti dengan harga Rp. 2. 600. 000. 000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Elon Dachlan (Direktur Utama PT. Bharantacakti);

Menimbang, bahwa sesuai bukti T. II. Int-8 s/d T.II.Int-12 dinyatakan bahwa tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat yang di atasnya telah terbit obyek sengketa 2 sejak tahun 1998 telah diletakkan Hak tanggungan untuk kepentingan Bank Indonesia, dan sejak tahun 2000 menjadi penguasaan Badan Penyehatan Perbankan Nasional, dan selanjutnya Tergugat II Intervensi memperoleh tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 tersebut dengan membeli melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional, namun Akta Jual Belinya dilakukan antara PT. Bharantacakti dengan Tergugat II Intervensi dengan harga Rp. 30. 000. 000. 000,- (tiga puluh milyar rupiah) dan selanjutnya obyek sengketa 2 beralih kepada Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa Penggugat yang merupakan salah satu ahli waris Pengganti dari Ny. Dahniar melalui Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP tanggal 2 September 2010 (bukti P-5) ternyata belum pernah mempermasalahkan Pengikatan Jual Beli antara Ny. Dahniar dengan PT. Bharantacakti sampai dengan gugatan ini diajukan ke PTUN Jakarta dan hal ini tidak ditemukan dalam semua bukti surat yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas apabila dihubungkan Bukti P-5 s/d P-10, T. I-6, T.II.Int.-8 s/d T.II.Int.-12 dan T.II.Int.-14 s/d T.II.Int.-19 Pengadilan berkesimpulan bahwa Penggugat sebagai salah satu Ahli Waris Pengganti dari Ny. Dahniar tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat termasuk juga surat keputusan-surat keputusan yang terbit di atas tanah di jalan Kobon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat (incasu Obyek Sengketa), sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan untuk mengajukan gugatan pembatalan obyek sengketa 1 dan 2;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat termasuk juga surat keputusan-surat keputusan yang terbit di atas tanah di jalan Kobon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat (incasu Obyek Sengketa), maka eksepsi Tergugat dan



Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada angka 1 tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menggugat telah dikabulkan oleh Pengadilan, maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan, maka pokok perkara tidak akan dipertimbangkan dan sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap permohonan Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Obyek Sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayara biaya yan timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan dimuat dalam amar putusan ini;

4. Bahwa dari pertimbangan hukum Putusan Judex facti Pengadilan Tata Usaha Negara di atas, diketahui bahwa Judex facti Pengadilan Tata Usaha Negara memutuskan gugatan Penggugat (sekarang Pemohon PK) tidak dapat diterima adalah berdasarkan pada penilaian bahwa Penggugat/sekarang Pemohon PK sebagai salah satu Ahli Waris Pengganti dari Ny. Dahniar tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat termasuk juga surat keputusan-surat keputusan yang terbit di atas tanah di jalan Kobon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat (incasu Obyek Sengketa), sehingga Penggugat/Pemohon PK tidak mempunyai kualitas atau kepentingan untuk mengajukan gugatan pembatalan obyek sengketa 1 dan 2. Lebih lanjut Judex facti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menilai bahwa menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan harus ada kepentingan/kerugian sementara Ny. Dahniar didampingi dengan Para



Ahli Waris Zainul Anwar Salim lainnya pernah melakukan Pengikatan Jual Beli dengan PT. Bharantacakti terhadap tanah di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat dimana dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut Ny. Dahniar, cs. telah melepaskan haknya terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat kepada PT. Bharantacakti dengan harga Rp. 2. 600. 000. 000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh PT. Bharantacakti. Pengikatan Jual Beli tersebut dibatalkan oleh Para Pihak melalui Akta Nomor : 22 tanggal 05 Juli 1993 dengan alasan bahwa Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan pada saat tanah tersebut masih dalam sengketa di PTUN. Dan setelah sengketa tersebut dinyatakan inkraacht, Ny. Dahniar didampingi dengan Para Ahli Waris lainnya melakukan Pengikatan Jual Beli dengan PT. Bhrantacakti terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat melalui Akta Nomor : 23 tanggal 05 Juli 1993 dimana Ny. Dahniar telah melepaskan haknya terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48-50 Jakarta Pusat kepada PT. Bharantacakti dengan harga Rp. 2. 600. 000. 000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh PT. Bharantacakti. Disamping itu tidak ditemukan dalam semua bukti surat yang diajukan oleh para pihak bahwa Penggugat/sekarang Pemohon PK yang merupakan salah satu ahli waris Pengganti dari Ny. Dahniar melalui Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP tanggal 2 September 2010, pernah mempermasalahkan Pengikatan Jual Beli antara Ny. Dahniar dengan PT. Bharantacakti;

5. Bahwa menunjuk kepada pertimbangan hukum Putusan Judex facti Pengadilan Tata Usaha Negara di atas, Pemohon PK berkeberatan terhadap Putusan Judex Juris yang telah menolak Kasasi dari Pemohon Kasasi /sekarang Pemohon PK karna Pemohon PK berpendapat bahwa di dalam mengadili sengketa Tata Usaha Negara a quo, Judec facti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta salah menerapkan hukum;
6. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mensyaratkan bahwa untuk bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan harus ada kepentingan/kerugian, namun Pasal 53 ayat (2) UU PTUN menentukan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara akan dinyatakan batal atau tidak sah jika :



- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keputusan Tata usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB)

Bahwa R. WIYONO, SH., Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Buku Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 88, berpendapat bahwa :

Dasar gugatan yang diajukan Penggugat adalah sama dengan dasar pengujian yang dilakukan oleh pengadilan di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan;

Dengan demikian, dalam hal suatu Keputusan Tata Usaha Negara disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan alasan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), maka Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan mengadili sengketa tata usaha negara tersebut melakukannya dengan cara menguji benar-tidaknya alasan dari gugatan itu;

7. Bahwa Pemohon PK/ Penggugat asal mengajukan gugatan pembatalan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara berupa :

OBJEK SENGKETA SATU :

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 10-VIII-1995 tanggal 1 Maret 1995 Tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. : SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 Tentang pemberian Hak Pakai atas nama Kodam Jaya dan penegasan batalnya Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentoso serta hak Guna Bangunan Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah terletak di Jl.Kebon Sirih No. 48-50 (d/h Jl. Sabang), Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Bukti P-1); dan;

OBJEK SENGKETA DUA :

Keputusan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 304/ Kebon Sirih atas nama P.T. Mardhika Artha Upaya, atas obyek tanah seluas 5.552 M2 (lima ribu lima ratus lima puluh dua meter persegi), terletak di Jalan Haji Agus Salim No. 4, 6, 8, 10, 12 dan 14, dan Jalan Kobon Sirih



No. 48 dan 50, Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (Bukti T.II – 6 = T.II Int-13);

berdasarkan alasan bahwa kedua Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Dengan demikian, untuk menilai apakah ada kepentingan Pemohon PK yang dirugikan atas penerbitan kedua obyek sengketa, Judex Facti Pengadilan Tata Usaha Negara harus mendasarkan pemeriksaannya kepada Pasal 53 ayat (2) UU PTUN yang sudah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yakni memeriksa : apakah penerbitan kedua Keputusan Tata Usaha Negara bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak;

8. Bahwa Pemohon PK menilai Obyek Sengketa satu dan Obyek Sengketa dua terbukti bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sehingga kedua Obyek Sengketa tersebut patut dinyatakan batal atau tidak sah;

OBYEK SENKETA SATU

- Bahwa Keputusan Termohon PK I Nomor : 10-VIII-1995 tanggal 1 Maret 1995 Tentang Pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 4 Agustus 1972 No. : SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 Tentang pemberian Hak Pakai atas nama Kodam Jaya dan penegasan batalnya Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentoso serta hak Guna Bangunan Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala atas tanah terletak di Jalan Kebon Sirih No. 48-50 (d/h Jl. Sabang), Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta terbukti sebagai keputusan yang tidak cermat dikarenakan Termohon PK I menyatakan bahwa status tanah bekas Hak Pakai No. 20/Gambir, status tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentoso dan status tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara” (vide bukti P-1);
- Bahwa tanah bekas Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentoso seluas 3. 580 M2 (tiga ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) dan tanah bekas hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala seluas 3. 275 M2 (tiga ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi), atau dengan total luas 6. 855 M2 tersebut, menurut



hukum statusnya adalah tanah sertifikat Hak Milik (SHM) No. 60/Gambir, seluas 7. 100 M2 (tujuh ribu seratus meter persegi) atas nama Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs. (18 orang ahli waris almarhum Sech Said Bin Mohammad Bin Abdullah Baloewel); yang telah beralih haknya kepada NY. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 4/Gambir tanggal 19 April 1990 dari PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH, yang dibuat oleh dan antara antara NY. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar selaku Pembeli dan Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri selaku Penjual;

- Bahwa sementara terbitnya Akta Jual Beli PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH Nomor : 4/Gambir tanggal 19 April 1990 adalah berdasarkan :
 - Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 212/1971.G tanggal 20 Januari 1972 jo.
 - Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 159/1975 tanggal 19 Mei 1976 jo.
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1523 K/Sip/1982 tanggal 28 Pebruari 1983; (bukti P – 6).

yang memutuskan bahwa Penggugat/Zainul Anwar Salim (suami NY. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar) berhak meminta pelaksanaan Perjanjian Jual Beli sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 2 Mei 1967 terhadap Tergugat/ Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs. atas persil sengketa;

- Bahwa timbulnya perkara perdata antara Zainul Anwar Salim (suami NY. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar) dengan Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut berawal dari Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 2 Mei 1967 antara Zainul Anwar Salim dengan Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, yang bertindak selaku pribadi dan kuasa para ahli waris almarhum Sech Said Bin Mohammad Bin Abdullah Baloewel. Tanah SHM No. 60/Gambir berikut dengan bangunan oleh Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri kemudian dialihkan haknya kepada Kodam Jaya melalui Akta Pelepasan dan Penjualan tanggal 3 Agustus 1968;
- Bahwa atas adanya perbuatan yang merugikan tersebut, Zainul Anwar Salim mengajukan gugatan terhadap Ny. Fetum Binti Abdullah Bin



Salah Alkatiri di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dimana dalam perkara, Kodam Jaya ikut serta sebagai Penggugat Intervensi. Dan putusannya menyatakan bahwa Penggugat/Zainul Anwar Salim (suami Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar) berhak meminta Tergugat/ Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs. melaksanakan Perjanjian Jual Beli sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 2 Mei 1967;

- Bahwa dengan demikian terbitnya Akta Jual Beli Nomor : 4/Gambir 1990 tanggal 19 April tahun 1990 di hadapan Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH. antara Penjual Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs. dengan Pembeli NY. Dahniar Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs selaku ahli waris Zainul Anwar Salim adalah berdasarkan Putusan-Putusan perkara perdata yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- Bahwa pada waktu tanah Hak Milik Nomor : 60/Gambir dimohonkan perubahan pemegang haknya (balik nama) dari semula atas nama Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs. menjadi atas nama NY. Dahniar Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs, berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH Nomor : 4/Gambir 1990 tanggal 19 April tahun 1990, terhadap tanah Hak Milik Nomor : 60/Gambir tersebut terdapat Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 mengenai dihapusnya tanah SHM No. 60/Gambir dari Buku Daftar Tanah dan bahkan status tanahnya sudah menjadi tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala;
- Bahwa adanya fakta atas tanah SHM No. 60/Gambir yang merugikan tersebut mengakibatkan Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs./ahli waris Alm. Zainul Anwar Salim mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap Kepala Badan Pertanahan Nasional (sebagai Tergugat I), Gubernur DKI Jakarta (sebagai Tergugat II) dan PT. Jaman Sentosa dan PT. Sari Mandala (Turut Tergugat II), menuntut pembatalan Surat Keputusan Menteri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Negeri Nomor : SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 dan kedua HGB tersebut;

- Bahwa gugatan Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs (ahli waris Alm. Zainul Anwar Salim) DIKABULKAN oleh Pengadilan di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan :
 - Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 010/G/1991/PTUN-JKT tanggal 17 Oktober 1991; (vide bukti P – 7).
 - Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN. JKT. Tertanggal 27 Januari 1992; (vide bukti P - 8).
 - Putusan Kasasi Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Pebruari 1993; (vide bukti P - 9), dan
 - Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994 tanggal 12 Oktober 1994; (vide bukti P - 10).

dimana berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala dinyatakan TIDAK SAH.

- Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (vide bukti P-6) pengalihan hak atas tanah SHM No. 60/Gambir kepada Kodam Jaya melalui Akta Pelepasan dan Penjualan tanggal 3 Agustus 1968 cacat hukum selain itu berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang juga telah mempunyai kekuatan hukum tetap Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 yang telah menghapus tanah SHM No. 60/Gambir dari Buku Daftar Tanah dan juga Sertifikat HGB Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan Sertifikat HGB Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala, dinyatakan batal atau tidak sah, maka menurut hukum, status tanah dalam Buku Daftar Tanah kembali menjadi tanah SHM No. 60/Gambir atas nama Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs;



- Bahwa oleh karena itu Keputusan Termohon PK I menyatakan status tanah tanah SHM No. 60/Gambir sebagai Tanah Negara patut dinilai sebagai keputusan yang tidak cermat;
- Bahwa adapun berkaitan petitum/tuntutan Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs ada yang tidak dikabulkan oleh Pengadilan di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Termohon PK I menilai tanah Hak Milik No. 60/Gambir masih terdapat sengketa keperdataan, jelas bukan penilaian yang benar karena walaupun tuntutan-tuntutan mengenai pengesahan balik nama dan keabsahan jual beli Hak Milik No. 60/Gambir ataupun tuntutan- tuntutan lainnya dinyatakan tidak dapat diterima, tidak berarti tanah Hak Milik No. 60/Gambir masih terdapat masalah keperdataan yang perlu diselesaikan melalui pengadilan. Walaupun tuntutan pengesahan balik nama dan keabsahan jual beli Hak Milik No. 60/Gambir tidak dapat diterima, jual beli tanah Hak Milik No. 60/Gambir seluas 7.100 M2 sesuai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hajjah Meitrawirduna SH. Nomor : 4 / Gambir / 1990 tertanggal 19 April 1990 antara Ny. Fetum binti Abdullah bin Saleh Alkatiri dan para ahli waris lainnya sebagai Pihak Penjual dengan Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs., sebagai pihak pembeli ataupun perbuatan permintaan balik nama Hak Milik No. 60/Gambir dari atas nama Ny. Fetum binti Abdullah bin Saleh Alkatiri menjadi atas nama Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs., sudah sah menurut hukum, mengingat :

1. Akta No. 4/Gambir/1990 tanggal 19 April 1990 terbit berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 212/1971.G tanggal 20 Januari 1972 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 159/1975 tanggal 19 Mei 1976 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1523 K/Sip/1982 tanggal 28 Pebruari 1983 terhadap tanah SHM No. 60/Gambir yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
2. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 010/G/1991/PTUN-JKT tanggal 17 Oktober 1991 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN. JKT. Tertanggal 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 1992 jo. Putusan Kasasi Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Pebruari 1993 jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI Nomor : 01 PK/TUN/1994 tanggal 12 Oktober 1994, Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 yang telah menghapus tanah SHM No. 60/Gambir dari Buku Daftar Tanah, Sertifikat HGB Nomor : 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan Sertifikat HGB Nomor : 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala dinyatakan batal/ tidak sah;

Sehingga keadaan kembali seperti semula; status tanah dalam Buku Daftar Tanah kembali menjadi tanah SHM No. 60/Gambir atas nama Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs.

- Bahwa oleh karena itu sehubungan Termohon PK I menyatakan status tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara, padahal tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih dan Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih tersebut menurut hukum kembali menjadi tanah SHM No. 60/Gambir atas nama Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs., maka berarti Keputusan Termohon PK I / Obyek Sengketa Satu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;
- Bahwa asas-asas umum pemerintahan yang baik semula merupakan kaidah hukum tidak tertulis sebagai pencerminan norma-norma etis pemerintahan yang wajib diperhatikan dan dipatuhi. Sesudah UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan TUN diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004, bentuk dari asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah dalam bentuk tertulis dan dalam bentuk tidak tertulis. Dari Asas Umum Pemerintahan yang Baik itu diantaranya terdapat Asas Kecermatan atau Keseksamaan sebagai salah satu asas formal dan material isi suatu keputusan tata usaha negara. Asas ini menghendaki agar setiap tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara harus dilakukan dengan cermat atau dengan perkataan lain sebelum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mengambil suatu tindakan agar dipikirkan dan dipertimbangkan masak-masak semua kepentingan yang terkait, baik kepentingan para pihak maupun kepentingan pihak ketiga. Selain asas kecermatan terdapat pula Asas Keadilan dan

Halaman 47 dari 57 halaman. Putusan Nomor 92 PK/TUN/2016



Kewajaran yang merupakan asas yang menghendaki agar Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut seharusnya tidak mengambil Keputusan Tata Usaha Negara atau mengambil Keputusan Tata Usaha Negara;

- Bahwa atas ketidakcermatan dan ketidakwajaran tindakan Termohon PK I yang menilai dan menyatakan tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih atas nama PT. Sari Graha Mandala sebagai Tanah Negara, telah merugikan Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs. yang telah memperjuangkan tanah tersebut berdasarkan dokumen kepemilikan berupa :

- 1) Asli SHM No. 60/Gambir atas nama Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs. dan
- 2) Akta Jual Beli Nomor : 4/Gambir 1990 tanggal 19 April tahun 1990 dari Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH. antara Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs. selaku Penjual dengan NY. Dahniar Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs selaku Pembeli.

OBJEK SENGKETA DUA

- Bahwa demikian juga dengan Keputusan Termohon PK II/semula Tergugat II Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 304/ Kebon Sirih atas nama P.T. Mardhika Artha Upaya, luas 5. 552 M2 (vide bukti T.II-6, bukti T. II Intv – 13). Keputusan Termohon PK II terbukti telah mengabaikan Asas Kecermatan dan Asas Keadilan dan Kewajaran sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah berdasarkan fakta-fakta bahwa :

1. Sesuai Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 438/HGB/BPN/97 tanggal 10 Juli 1997 (bukti P-14, bukti T.I-1), yang menjadi dasar tindakan Termohon PK II menerbitkan Obyek Sengketa Dua menyatakan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 304/ Kebon Sirih sebagai : “Tanah Negara bekas HGB No. 116/Kebon Sirih atas nama PT. Jaman Sentosa dan bekas HGB No. 138/Kebon Sirih atas nama Sari Graha Mandala”. Padahal HGB No. 116/Kebon Sirih dan HGB No. 138/Kebon Sirih dinyatakan batal/tidak sah berdasarkan Putusan Tata Usaha Negara atas gugatan Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs. berdasarkan bukti



berupa Asli SHM No. 60/Gambir atas nama Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs. dan Akta Jual Beli Nomor : 4/Gambir 1990 tanggal 19 April tahun 1990 dari Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH. sehingga menurut hukum status tanah kembali menjadi tanah SHM No. 60/Gambir atas nama Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs;

2. Bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 304/ Kebon Sirih terbit berdasarkan permohonan dari PT. BHARANTA CAKTI tertanggal 15 April 1997 (bukti T.I-4) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 5 Juli 1993 (bukti T.I-6, T.II.Int-18 dan T.II.Int-19) dimana sesuai akta tersebut Ny. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs. telah membuat kesepakatan PT. BHARANTA CAKTI PT. Bharantacakti atas tanah Hak Milik No. 60/Gambir, seluas 7.100 M2 yang dilangsungkan dengan harga Rp. 2. 600. 000. 000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah). Dengan demikian permohonan hak yang diajukan PT. Bharantacakti didukung dengan dokumen berupa :

- 1) Asli SHM No. 60/Gambir atas nama Ny. Fetum Binti Abdullah Bin Saleh Alkatiri, cs. dan
- 2) Akta Jual Beli Nomor : 4/Gambir 1990 tanggal 19 April tahun 1990 dari Notaris/PPAT Hajjah Meitra Wirduna, SH.

Namun berkaitan dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. No. 23 tanggal 5 Juli 1993, Termohon PK II telah mengetahui bahwa :

➤ Selain Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 5 Juli 1993 terdapat akta yang isinya sama yaitu Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. No. 61 tanggal 5 Juli 1993;

Pada waktu Ny. Dahniar mengajukan gugatan pembatalan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK 158/HP/DA/1972 tanggal 4 Agustus 1972 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 116/Kebon Sirih dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 138/Kebon Sirih di Pengadilan Tata Usaha Negara, Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai Tergugat I mengajukan bukti yang ditandai sebagai bukti T-1 – 7, berupa



Akta pengikatan jual beli dan pelepasan tanah dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. No. 61 tanggal 19 April 1990 sebagai bukti bahwa Penggugat Ny. Dahniar, cs telah melakukan pengikatan jual beli dan pelepasan tanah hak milik No. 60/Gambir seluas 7.100 M2 dengan PT. Bharantacakti, dilangsungkan dengan harga Rp. 2. 600. 000. 000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) dan sudah dibayar lunas. Dengan demikian berkaitan dengan permohonan hak guna bangunan dari PT. BHARANTA CAKTI terdapat 2 (dua) akta Notaris Adam Kasdarmadji, SH yang isinya sama :

- Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 5 Juli 1993 dan
- Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. No. 61 tanggal 5 Juli 1993.

Dikarenakan Termohon PK I dan juga Termohon PK II sudah mengetahui bahwa pengikatan dan jual beli dan pelepasan hak antara Ny. Dahniar, cs dengan PT. BHARANTA CAKTI dituangkan dalam akta nomor : 61, maka akta pengikatan jual beli dan pelepasan hak dalam permohonan hak guna bangunan Nomor : 23 yang diajukan PT. BHARANTA CAKTI patut dipertanyakan keabsahannya.

- Hakim Kasasi yang mengadili sengketa Tata Usaha Negara register Nomor : 010/G/1991/PTUN-JKT menilai Akta pengikatan jual beli dan pelepasan tanah dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. No. 61 tanggal 19 April 1990 antara Ny. Dahniar dengan PT. Bharantacakti harus dinyatakan batal berdasarkan alasan karena suatu pengikatan jual dan pelepasan hak atas tanah harus dilakukan di PPAT.

Bahwa sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 010/G/1991/PTUN-JKT tanggal 17 Oktober 1991; (vide bukti P – 7) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN. JKT. Tertanggal 27 Januari 1992; (vide bukti P - 8) Jo. Putusan Kasasi Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Pebruari 1993; (vide bukti P - 9), Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994 tanggal 12 Oktober 1994; (vide bukti P - 10), Hakim Kasasi yang memeriksa sengketa Tata Usaha Negara a



quo di tingkat kasasi menilai dan mempertimbangkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. No. 19 April 1990, sebagai berikut :

bahwa karena pengikatan jual beli dan pelepasan hak atas tanah hanya dilakukan di hadapan /oleh Notaris yang bukan PPAT, maka akta tersebut harus dinyatakan batal, karena Notaris tidak berwenang melakukan pemindahan hak atas tanah;

Dengan demikian Hakim Kasasi pada Mahkamah Agung RI yang mengadili sengketa Tata Usaha Negara register Nomor : 010/G/1991/PTUN-JKT di tingkat Kasasi menilai bahwa suatu pengikatan jual dan pelepasan hak atas tanah harus dilakukan di PPAT sehingga Akta pengikatan jual beli dan pelepasan tanah dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. No. 61 tanggal 19 April 1990 antara Ny. Dahniar dengan PT. BHARANTA CAKTI harus dinyatakan batal;

Bahwa apa yang dipertimbangkan oleh Hakim Kasasi tersebut sejalan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 27 tahun 1973, Tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah, bahwa :

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

Bahwa dengan demikian dikarenakan Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. No. 61 tanggal 5 Juli 1993 harus dinyatakan batal, maka Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 5 Juli 1993 antara Ny. Dahniar dengan PT. BHARANTA CAKTI yang isinya persis sama, yang menjadi dasar permohonan hak guna bangunan yang diajukan PT. BHARANTA CAKTI tidak memiliki kekuatan hukum;

- Nilai kesepakatan sebesar Rp. 2. 600. 000. 000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan



Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 5 Juli 1993 tidak wajar.

Bahwa selain itu Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 05 Juli 1993, yang menjadi alas hak/dasar permohonan HGB yang diajukan PT. BHARANTA CAKTI menyebutkan bahwa pengikatan jual beli dan pelepasan hak dilangsungkan dengan harga Rp. 2. 600. 000. 000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) sementara Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 61 tanggal 19 April 1990, menyebutkan bahwa pengikatan jual beli dan pelepasan hak dilangsungkan dengan harga yang sama, yaitu Rp. 2. 600. 000. 000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah). Mengingat Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 61 tanggal 19 April 1990, dilakukan sebelum sengketa TUN sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 010/G/1991/PTUN-JKT tanggal 17 Oktober 1991 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 13/B/1991/PT.TUN. JKT. tertanggal 27 Januari 1992 Jo. Putusan Kasasi Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Pebruari 1993 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994 tanggal 12 Oktober 1994 sementara Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 5 Juli 1993 dilaksanakannya beberapa tahun kemudian bahkan setelah Ny. Dahniar memenangkan sengketa TUN, maka akta yang menjadi dasar permohonan hak guna bangunan dari PT. BHARANTA CAKTI tidak patut dinilai sebagai akta yang wajar dan bahkan harus dinilai batal demi hukum dikarenakan dalam akta nilai kesepakatan yang tetap sama yaitu sebesar Rp. 2. 600. 000. 000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah);

- Dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 5 Juli 1993 kuasa pelepasan Hak diberikan setelah surat tanah terdaftar atas nama Pihak Pertama (i.c. Ny. Dachniar Anwar Salim, cs.)



Bahwa selain itu juga isi Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 5 Juli 1993, antara lain menyatakan pada halaman 4 sebagai berikut : Akan tetapi pelepasan hak belum mungkin dilakukan oleh karena surat hak atas tanahnya belum terdaftar atau belum dibalik nama atas nama pihak pertama. Kemudian pada Pasal 1 disepakati bahwa :

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

Bahwa karena sertifikat belum terdaftar atas nama Ny. Dahniar Anwar Salim, cs. atau tanah belum menjadi milik Ny. Dahniar Anwar Salim, cs., maka PT. BHARANTA CAKTI belum diberi kuasa melepaskan hak sehingga Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 5 Juli 1993 tidak dapat dijadikan dasar penerbitan HGB No. 304/Kebon Sirih (Obyek Sengketa Dua).

- Bahwa oleh karena itu apabila Termohon PK II memproses permohonan hak guna bangunan dari PT. BHARANTA CAKTI secara cermat dan wajar, maka permohonan seharusnya tidak disetujui atau tegasnya Termohon PK II tidak patut menerbitkan Obyek Sengketa Dua yang dijukan PT. BHARANTA CAKTI berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 05 Juli 1993;
 - Bahwa tindakan Termohon PK II menerbitkan obyek sengketa dua / Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 304/ Kebon Sirih atas nama PT. BHARANTA CAKTI (terakhir atas nama P.T. MARDHIKA ARTHA UPAYA) tidak sesuai dengan kewajiban sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang baik dan tidak melindungi hak NY. Dahniar Zainul Anwar Salim Binti Ali Akbar, cs;
9. Bahwa dengan demikian terbukti Obyek Sengketa 1 dan Obyek Sengketa 2 yang dikeluarkan oleh Termohon PK I dan Termohon PK II



bertentangan atau melanggar asas-asas pemerintahan umum yang baik sehingga oleh karenanya patut dinyatakan batal/tidak sah;

10. Bahwa Pemohon PK /Penggugat yang merupakan salah satu ahli waris Pengganti dari Ny. Dahniar melalui Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor : 60/Pdt.P/2010/PAJP tanggal 2 September 2010 (bukti P-5) sehingga walaupun tidak/belum pernah mempermasalahkan Pengikatan Jual Beli antara Ny. Dahniar dengan PT. Bharantacakti, Pemohon PK tetap memiliki kepentingan untuk mempersengketakan Keputusan Termohon PK I dan Keputusan Termohon PK II yang bertentangan atau melanggar asas-asas pemerintahan umum yang baik dan merugikan atau tidak melindungi Ny. Dahniar;
11. Bahwa selain itu Pemohon PK sebagai ahli waris menurut hukum waris berhak mengadakan gugatan, yang dalam kepustakaan hukum disebut : hereditatis petition (tuntutan untuk memperoleh warisan), terhadap tiap orang, guna memperjuangkan hak warisnya;
12. Bahwa sedangkan berkaitan dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak dari Notaris Adam Kasdarmadji, SH. Nomor : 23 tanggal 05 Juli 1993. Dikarenakan akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak patut dijadikan dasar untuk menerbitkan HGB No. 304/Kebon Sirih, maka keadaan seperti semula seperti tidak ada kesepakatan dan Pemohon PK selaku Ahli Waris Ny. Dahniar akan menyelesaikannya secara tersendiri;
13. Bahwa adapun berkaitan dengan beban Hak tanggungan di atas HGB No. 304/Kebon Sirih sehingga sejak tahun 2000 berada dalam penguasaan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dan Termohon PK III/PT. Mardhika Artha Upaya Intervensi memperoleh tanah yang berlokasi di Jalan Kebon Sirih Nomor : 48 - 50 tersebut dengan membeli melalui Badan Penyehatan Perbankan Nasional, namun Akta Jual Belinya dilakukan antara PT. Bharantacakti dengan Termohon PK III dengan harga Rp. 30. 000. 000. 000,- (tiga puluh milyar rupiah) dan selanjutnya HGB No. 304/Kebon Sirih menjadi atas nama Termohon PK III, hal itu tidak dapat dijadikan alasan untuk membenarkan Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih. Di dalam sengketa ini, posisi Termohon PK III/PT. Mardhika Artha Upaya sama dengan posisi PT. Jaman Sentosa dan PT. Sari Graha Mandala selaku pemegang hak tanah Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih dan Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih yang memperoleh tanah berdasarkan jual beli di hadapan PPAT.



Akan tetapi seperti telah diuraikan di atas, dikarenakan Hak Guna Bangunan No. 116/Kebon Sirih dan Hak Guna Bangunan No. 138/Kebon Sirih diterbitkan secara melawan hukum maka Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara melalui Putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap menyatakan bahwa kedua sertifikat HGB tersebut TIDAK SAH;

14. Bahwa demikian juga halnya dengan Obyek Sengketa II berupa Keputusan Sertifikat HGB No. 304/Kebon Sirih. Keputusan Termohon PK II tersebut terbukti bertentangan atau melanggar asas – asas umum pemerintahan yang baik sehingga patut dinyatakan Batal atau Tidak Sah.

15. Bahwa Keputusan Termohon PK I dan Keputusan Termohon PK II telah terbukti bertentangan atau melanggar asas – asas umum pemerintahan yang baik, dengan demikian berarti Judex Juris di dalam menjatuhkan putusannya telah melakukan kekeliruan yang nyata sehingga menilai putusan Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum. Padahal Judex Facti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, di dalam mengadili Sengketa Tata Usaha Negara a quo tidak sesuai hukum. Dengan perkataan lain penilaian Judex Facti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta bahwa Pemohon PK/ Penggugat Asal tidak memiliki hubungan hukum dengan HGB No. 304/Kebon Sirih adalah penilaian yang keliru. Demikian pula dengan penilaian Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang Putusannya telah membenarkan dan menguatkan Putusan Judex Facti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

16. Bahwa oleh karena itu Pemohon PK mohon kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara peninjauan kembali ini untuk menerima Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali (PK) dengan membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 04 K/TUN/2014 tanggal 04 Maret 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi TUN Jakarta Nomor : 101/B/2014/P.T. TUN.JKT, tanggal 18 Agustus 2014, , Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 135/G/2013/PTUN.JKT, tanggal 29 Januari 2014 dan mengadili Kembali sengketa ini dengan mengabulkan gugatan Pemohon PK/Penggugat Asal untuk seluruhnya.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Juris* tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Peninjauan kembali tidak mempunyai kepentingan yang di rugikan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa atau tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa yang di atasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa;

Bahwa Permohonan Peninjauan kembali hanya berisi perbedaan pendapat dengan Putusan *Judex Juris*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh : **ISKANDAR ZULKARNAIN** tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI,

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **ISKANDAR ZULKARNAIN**, tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 20 Oktober 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum, Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP., S.H., M.Hum,
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Is Sudaryono, S.H., M.H

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

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman, S.IP., S.H., M.Hum

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH

NIP : 220 000 754

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)