



**PUTUSAN**  
**Nomor 201 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:

1. **ACHMAD**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Palsigunung RT 010 RW 002, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, pekerjaan Karyawan Swasta;
2. **SUNAYAH**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Pondok Ranggon RT 002 RW 004, Kelurahan Pondok Ranggon, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
3. **DUDUNG ABDULLAH**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kalibata Timur, RT 007 RW 008 Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, pekerjaan Karyawan Swasta;
4. **SJAPRUDIN**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Al Amin RT 012 RW 006 Kelurahan Kramatjati, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur, pekerjaan Wiraswasta;
5. **ANWAR SANUSI**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Delima Blok G 1/5 RT 003 RW 013 Kelurahan Sukamaju Baru, Kecamatan Tapos, Kota Depok, pekerjaan Wiraswasta;
6. **NURHAYATI**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Otista II Gang H. Misnen RT 007 RW 009 Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
7. **MULYANA**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Pondok Ranggon RT 002 RW 004 Kelurahan Pondok Ranggon, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
8. **NURZAMAN**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Al Amin RT 012 RW 006 Kelurahan Kramatjati, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur, pekerjaan Wiraswasta;
9. **ABDUL KADIR** (Almarhum) sebagai anak ke-2 dari H. NURHASAN BIN WALIN dan Istrinya NANI NURAINI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Almarhumah), mempunyai 6 (enam) orang anak sebagai Ahli Warisnya, yaitu:

- 9.1. RUDI NAZARUDDIN**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Malaka RT 004 RW 001 Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, pekerjaan Wiraswasta;
- 9.2. WAWAN**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Pondok Ranggon RT 002 RW 004 Kelurahan Pondok Ranggon, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, pekerjaan Wiraswasta;
- 9.3. SITI ZUBAEDAH**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Usman RT 012 RW 004 Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
- 9.4. DIAN NURNANINGSIH**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Tengki RT 001 RW 002, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
- 9.5. INDAH YUNINGSIH**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal Dukuh M RT 014 RW Kelurahan Celep, Kecamatan Kedawung, Sragen, Jawa Tengah, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
- 9.6. M. RAVIK A.**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal Kelapa Dua Wetan RT012/RW 004. Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Kesemuanya adalah Para Ahli Waris Almarhum H. NURHASAN BIN WALIM, sebagaimana diterangkan dalam Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 28 Maret 2014, dan dicatatkan dalam Buku Register Kelurahan Pondok Ranggon Nomor 24/1.711.312 tanggal 28 Maret 2014 dan dicatatkan dalam Buku Register Kecamatan Cipayung Nomor 174/1.711. 312 tanggal 18 Maret 2014, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. R. E. BARINGBING, S.H., M.H.;
2. EDYTH CHATRINA BARINGBING, S.H., LL.M.;
3. ERIC BRANADO SIHOMBING, S.H.;

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan



Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum R. E. Baringbing, S.H., M.H. & Rekan, beralamat di Jalan Kodam Raya Nomor 4, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat 10640, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 April 2016;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, tempat kedudukan di Jalan Dr. Sumarno Nomor 1, Pulogebang, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. FRANSISCO V. PEREIRA, S.H., M.Hum., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. ALFIAH SUSILOWATI, Staf Sub Seksi Perkara;
3. DWI ASTUTI, S.SiT, Staf Sub Seksi Perkara;
4. DIDI MUJAHARI, A.Md., Staf Sub Seksi Perkara;
5. ARIES AFRIAN ZAIN, S.H., Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik;
6. IWAN NOVIANTO, S.E., Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik;
7. TAIB, Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik;

Kesemuanya beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, Jalan Dr. Sumarno Nomor 1, Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1253/SK-31.75/VI/2016, tanggal 23 Juni 2016;

**II. YAYASAN JAKARTA INTERNATIONAL KOREAN SCHOOL**, beralamat di Jalan Raya Bina Marga Nomor 24, Kelurahan Ceger, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh MULIA WIJAYA, kewarganegaraan Indonesia, sebagai Ketua Pengurus dan AHN SUNG LOK, kewarganegaraan Korea Selatan, sebagai Bendahara, selanjutnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. SYAMSUL B. ILYAS, S.H.;
2. ENDAH MAYANGSARI JOHAN, S.H.;
3. RINA MARINA SIAHAAN, S.H.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. RAINER K. FERNANDO WAGYU, S.H.;
5. MILKI USMAN, S.H.;
6. VICKI PUSPAWARDANA, S.H.;
7. ZAHRA NADISHA PUTRI, S.H.;

Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "Syamsul Bahri Ilyas & Partners", beralamat di Pondok Pinang Centre C-20, Jalan Deplu Raya, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2016;

Termohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Pemohon Kasasi II, I/  
Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Pembanding/ Para Penggugat telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 462 K/TUN/2015, tanggal 23 November 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Pemohon Kasasi II, I/ Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi dengan posita gugatan sebagai berikut:

- I. Bahwa Yang Menjadi Objek Gugatan Dalam Perkara Ini Adalah:
  - a. Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School yang diterbitkan Tergugat berdasarkan sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus yang di Konversi dari Bukti Hak Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun dan sebagian dari Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun;
  - b. Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School yang diterbitkan Tergugat berdasarkan sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus

Halaman 4 dari 34 halaman. Putusan Nomor 201 PK/TUN/2016



yang di Konversi dari Bukti Hak Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun dan sebagian dari Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun;

Bidang tanah yang diterbitkan haknya berupa dua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut berada di atas tanah milik Para Penggugat yang dapat diketahui dari Gambar letak tanah yang dibuat pada Surat Ukur yang dijahitkan pada masing-masing Sertifikat tersebut terletak di Jalan Raya Bambu Apus Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 001, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung Kota Administrasi Jakarta Timur. Dengan batas-batas tanah:

- Sebelah Utara : Jalan Raya Bambu Apus;
- Sebelah Timur : Kavling TNI AD;
- Sebelah Selatan : Kavling Nomor 16 A dan Nomor 17 A;
- Sebelah Barat : Jalan Depsos;

II. Dasar Gugatan:

Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 001 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayung Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Raya Bambu Apus;
- Sebelah Timur : Kavling TNI AD;
- Sebelah Selatan : Kavling Kavling Nomor 16 A dan Nomor 17 A;
- Sebelah Barat : Jalan Depsos;

Dengan bukti-bukti hak berupa:

- a. Surat Kavling Tanah Tempat Penampungan Nomor Urut: 143 Persil 42 S-V Blok – III Kavling Nomor 16 dan Nomor 17 Luas 6.170 m<sup>2</sup> Bambu Apus atas nama H. Nurhasan;
- b. Surat Perintah Panglima Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Djakarta Raya Nomor SP.72/B/3/6/1958 tanggal 1 Juni 1958;
- c. Surat Perintah Panglima Penguasa Perang Daerah Swatantra–I Nomor SP.184/PPDS.I/DR/58 tanggal 25 Oktober 1958;
- d. Surat Keputusan Penguasa Perang Daerah Swatantra – I Djakarta Raja Nomor Kpts.PPDSI.08.101/1958 tanggal 9 April 1958 *Juncto* Surat Keputusan KASAD/Penguasa Perang Pusat Nomor SK/Ps.Perpu/030/1958 tanggal 24 Februari 1958;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang kemudian sebagaimana dijelaskan di atas dapat diketahui bahwa Tergugat telah menerbitkan bukti hak berupa sertifikat-sertifikat atas nama pihak lain di atas tanah milik Para Penggugat tersebut (objek sengketa);

### III. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;

Bahwa Para Penggugat mengetahui, di atas tanah milik Para Penggugat telah diterbitkan Tergugat sebanyak 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan masing-masing Nomor 306/Bambu Apus dan Nomor 312/Bambu Apus keduanya atas nama Yayasan Jakarta International Korean School (yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini) bermula dari surat Kuasa Hukum Yayasan Jakarta International Korean School Nomor 971/SBI-01.05/XII-13 tanggal 6 Desember 2013 yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Para Penggugat dan diterima Kuasa Hukum Para Penggugat pada tanggal 6 Desember 2013, melalui salah satu Kuasa Hukumnya yang datang ke Kantor Advokat dan Konsultan hukum R.E. Baringbing, S.H. & Rekan di Jalan Kodam Raya Nomor 4 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat (Lampiran-A);

- Kemudian berdasarkan surat dari Kuasa Hukum Yayasan Jakarta International Korean School tersebut Kuasa hukum Para Penggugat membuat surat kepada Tergugat pada tanggal 30 April 2014 Nomor 147/REB-BPN.TIM/IV-2014 (Lampiran-B) untuk menanyakan apakah benar atau tidaknya di atas tanah milik Para Penggugat tersebut telah diterbitkan sebanyak 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan seperti disebutkan Kuasa Hukum Yayasan Jakarta International Korean School dalam suratnya tersebut;
- Bahwa dari surat Tergugat Nomor 505/7.31.75/IV/2014 tanggal 30 April 2014 (Lampiran-C) yang merupakan Jawaban atas surat Para Penggugat, maka dapat diketahui bahwa kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Jakarta International Korean School tersebut diterbitkan oleh Tergugat di atas bidang tanah milik Para Penggugat, selain itu dalam surat Tergugat tersebut diterangkan bahwa kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkan berdasarkan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus tanpa menerangkan diterbitkan tanggal dan bulan berapa dan atas nama siapa? ..., kemudian dipecah menjadi 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan;
- Bahwa dari uraian di atas, maka Penggugat secara resmi mendapat pemberitahuan dari Tergugat bahwa di atas tanah milik Para Penggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus

Halaman 6 dari 34 halaman. Putusan Nomor 201 PK/TUN/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> yang keduanya diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus dan Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II adalah melalui surat Tergugat Nomor 505/7.31.75/IV/2014 tanggal 30 April 2014;

Dengan demikian, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 9 Tahun 2004;

IV. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> tersebut adalah keputusan yang bersifat:

- Konkret:

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus Luas 3.265 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School dan Sertifikat Hak Guna Bangun Nomor 312/Bambu Apus Nomor 312/Bambu Apus Luas 3.137 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School nyata-nyata ada;

- Individual:

Berlaku terhadap Para Penggugat selaku ahli waris pemilik tanah yang sah;

- Final:

Kedua Sertifikat Hak Guna Bangun yang diterbitkan Tergugat tersebut sudah sah sebagai alat bukti hak atas tanah dan telah dipergunakan sebagai dasar menguasai tanah milik Para Penggugat;

- Telah Menimbulkan Akibat Hukum:

Bahwa dengan kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Jakarta International Korean School tersebut, telah dipergunakan Yayasan Jakarta International Korean School mengakui tanah milik Para Penggugat seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh meter persegi) sebagai milik Yayasan Jakarta International Korean School dan telah dikuasai sejak tahun 2004;

## V. Kepentingan Penggugat:

Bahwa akibat perbuatan Tergugat menerbitkan kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan keduanya atas nama Yayasan Jakarta International Korean School di atas tanah milik Para Penggugat, maka penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut telah mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat, sebab Para Penggugat tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah milik Para Penggugat, bahkan sekarang tanah milik Para Penggugat tersebut seluruhnya telah diakui Yayasan Jakarta International Korean School sebagai miliknya;

(*vide* Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara);

## VI. Alasan-alasan Gugatan:

- a. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum H. Nurhasan bin Walim sebagaimana diterangkan dalam Surat Pernyataan Waris tertanggal 28 Maret 2014 yang dibuat Para Ahli Waris almarhum H. Nurhasan bin Walin disaksikan oleh Ketua Rukun Tetangga 002, Ketua Rukun Warga 004 Kelurahan Pondok Ranggon Kecamatan Cipayung Kota Administrasi Jakarta Timur dan dicatatkan dalam Buku Register Kelurahan Pondok Ranggon Nomor 24/1.711.312 tanggal 28 Maret 2014 dan dicatatkan dalam Buku Register Kecamatan Cipayung Nomor 174/1.711.312 tanggal 28 Maret 2014;
- b. Bahwa Para Penggugat selaku ahli waris mendapat hak atas tanah seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) sebagai warisan/peninggalan orang tua mereka bernama H. Nurhasan bin Walim yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus Rukun Tetangga 008 Rukun Warga 001 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayung Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Raya Bambu Apus;
  - Sebelah Timur : Kavling TNI AD;
  - Sebelah Selatan : Kavling Nomor 16 A dan 17.A;
  - Sebelah Barat : Jalan Panti Asuhan;
- c. Bahwa H. Nurhasan bin Walim mendapat hak milik atas tanah seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) adalah dari Pemerintah Cq. TNI AD Cq. Panitia *Onteigening* Tanah Tjidjantung





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(POTT) sebagai pengganti tanah milik H. Nurhasan bin Walim seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) di Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur yang diambil alih oleh Pemerintah Cq. TNI AD cq. Panitia *Onteigening* Tanah Tjidjantung (POTT) untuk keperluan membangun Markas Tentara TNI AD yang sekarang dikenal Markas Besar Pasukan Khusus TNI AD di Cijantung, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;

d. Bahwa Pemerintah/Panglima Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Djakarta Raya memberikan tanah pengganti seluas 6.170 m<sup>2</sup> tersebut kepada H. Nurhasan, berdasarkan:

- 1) Surat Keputusan Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Djakarta Raya Nomor 101/PPD.SI.DR/1958 tanggal 9 April 1958 tentang *Onteigeing* Tanah Tjidjantung dan sekitarnya;
- 2) Surat Keputusan Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Djakarta Raya Nomor Kpts.175/PPDSI.DR/1958 tanggal 7 Juli 1958 tentang Penyediaan tanah tempat penampungan bagi mereka yang tanah miliknya di *Onteigening*;
- 3) Surat Perintah Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Nomor 184/PPDS.I.DR/58 tanggal 25-10-1958 dengan Lampiran pada Lembar Halaman ke-3 terlihat tertulis Nomor Urut: 143 atas nama H. Nurhasan di Kelurahan Bambu Apus Persil 42 S-V Blok III Nomor 17, Luas: 6.170 m<sup>2</sup>;
- 4) Surat Kavling Tanah Tempat Penampungan Nomor 143 atas nama NURHASAN di Kelurahan Bambu Apus Persil 42 S-V Blok III Nomor 17 Luas 6.170 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Panitia Pembebasan Tanah Tjidjantung (POTT) dan Surat Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat-I Djakarta Raya tanggal 25-10-1958 Nomor 184/PPDS-I/1958;
- 5) Surat Perintah Penguasa Perang Daerah Swatantra Tingkat I Djakarta Raya Nomor SP.72/B/3/6/1958 tanggal 1-6-1959 Jam 12.00 kepada H. Nurhasan untuk segera mengosongkan tanah dan membongkar bangunannya yang terkena *Onteigening* dalam waktu 3 x 24 Jam dan pindah ke tempat penampungan yang disediakan di Desa Bambu Apus Gambar Persil/Verkavling Nomor 16/17 sesuai Lampiran (berhubungan dengan Lurah setempat);

e. Bahwa R. E. Baringbing, S.H., M.H., yang mendapat Kuasa pada tahun 1995 dari H. Nurhasan (orang tua Para Penggugat) untuk mengurus



haknya atas tanah pengganti tersebut, tiba-tiba melihat tanah milik Para Penggugat tersebut dipagar tembok dan tidak mengetahui siapa yang memagar dan apa alasan/bukti haknya, maka berdasarkan Kuasa dari H. Nurhasan tersebut, kemudian pada tanggal 22 November 2013 R. E. Baringbing, S.H., M.H., membuat papan plang pengumuman di atas tanah tersebut yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik H. Nurhasan bin Walim; dengan tujuan untuk memancing dan mengetahui siapa yang melakukan pemagaran sekeliling tanah milik H. Nurhasan bin Walim tersebut dan apa alasan/dasarnya;

- f. Bahwa ternyata tujuan R. E. Baringbing, S.H., M.H., memasang papan plang pengumuman tersebut berhasil memancing orang/pihak yang membuat pagar disekeliling tanah tersebut sebab ternyata ada yang mengaku membuat pagar disekeliling tanah tersebut dengan alasan mengakui sebagai pemilik atas tanah tersebut dengan bukti hak berupa 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan masing-masing Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur Nomor 7/2003 tanggal 18 Maret 2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School dan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur Nomor 2/2004 tanggal 17 Februari 2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;

- g. Bahwa untuk memastikan apakah benar kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkan oleh Tergugat dan apakah benar letak kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut berada di atas tanah milik Para Penggugat?

Maka Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya R. E. Baringbing, S.H., M.H., mengirim surat kepada Tergugat pada tanggal 01 April 2014 Nomor 147/REB-BPN TIM/IV-2014;

- h. Bahwa dari penjelasan Tergugat dalam suratnya Nomor 505/7.31.75/IV/2014 tanggal 30 April 2014 membenarkan bahwa betul di atas tanah milik Para Penggugat telah ada diterbitkan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan, masing-masing:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;



2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
- i. Bahwa ternyata masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkan dari sebagian Ex. Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar dan masing-masing sebagian dari Hak Milik Adat Girik 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus tersebut luasnya 2.073 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh puluh tiga meter persegi) yang dikonversi dari sebagian Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II yang luasnya 7.400 m<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus meter persegi), sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar telah dimatikan;
- j. Bahwa dari data-data Pembebasan Tanah yang dilakukan Panitia *Onteigening* Tanah Tjidjantung (POTT), antara lain berupa:
  - 1) Peta Kavling Tanah Pengganti untuk Masyarakat pindahan dari Kelurahan Tjidjantung, Susukan dan Gedong;
  - 2) Daftar Tanah serta Nama Pemilik Asal Tanah yang telah menerima Uang Ganti Rugi Pembebasan Tahun 1958, khususnya Daftar Nama-Nama pemilik tanah masyarakat yang dibebaskan dan telah menerima Uang Ganti Rugi dari POTT di Kelurahan Bambu Apus tanggal 27 Oktober 1958;

Bahwa dari kedua bukti tersebut:

- a. Dapat dilihat dengan sangat jelas, bahwa letak tanah pengganti milik Para Penggugat Kavling Nomor 16 dan Nomor 17 tampak jelas terlihat di Peta Kavling tersebut sesuai Letak dan Batas-batas yang ditunjukkan H. Nurhasan bin Walim yang dituangkan dalam Surat Kuasanya tertanggal 8 Maret 1995, terletak di Jalan Raya Bambu Apus Rukun Tetangga 008 Rukun Warga 001, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Raya Bambu Apus;
  - Sebelah Timur : Kavling TNI AD;
  - Sebelah Selatan : Kavling Nomor 16 A dan 17 A;
  - Sebelah Barat : Jalan Panti Asuhan;
- b. Bahwa selain bukti berupa peta kavling tersebut, dapat pula diketahui dari bukti berupa Daftar Nama Para Pemilik tanah dan



Bukti Haknya (Girik) khususnya Pemilik Tanah di Kelurahan Bambu Apus yang tanahnya dibebaskan dan telah menerima Pembayaran Ganti Rugi, tampak dengan jelas bahwa tanah Kavling Nomor 16 dan Nomor 17 pemilik asalnya bernama Usin bin Sairun dengan bukti haknya berupa Girik C Nomor 482 Persil 42.a Luasnya 3.280 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) dan Persil 42.b Luasnya 3.030 m<sup>2</sup> (tiga ribu tiga puluh meter persegi);

VII. Perbuatan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus Luas 3.265 m<sup>2</sup> (sebagian Dari Ex. Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar), sebagian dari Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II d atas nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus Luas 3.137 m<sup>2</sup> (sebagian dari Ex. Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar dan sebagian dari Hak Milik Adat Girik C Nomor 482 Persil 72 D-II atas nama Usin bin Sairun, kesemuanya di atas tanah milik Para Penggugat, perbuatan tersebut bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf "a" dan huruf "b" Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986, ternyata pula telah melanggar Pasal 199 ayat (1) dan Pasal 200 Hukum Acara Perdata (HIR);

1. Bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf "a";
  - a. Bahwa sebelum melakukan pengukuran, ternyata Tergugat tidak melaksanakan penelitian Yuridis dan data fisik secara cermat dan teliti terhadap objek tanah yang dimohon Pemohon/Para Ahli Waris Usin bin Sairun untuk dilakukan Pengukuran sebagaimana ditentukan dalam Paragraf-I, Paragraf-II, Paragraf-III dan Paragraf-IV Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - b. Bahwa Tergugat juga tidak cermat meneliti Persil-Persil tanah yang tercatat dalam Girik C Nomor 482 yang dipergunakan Para Ahli Waris Usin bin Sairun mengajukan Permohonan Konversi hak kepada Tergugat, sebab telah ternyata didalam Surat Girik C Nomor 482 atas nama Usin bin Sairun yang dipergunakan mengkonversi tanah tersebut, tidak ada tercatat Persil 42.a dan b, padahal Persil tanah yang dimohon tersebut adalah Persil Nomor 42. A dan b bukan Persil 72;
  - c. Bahwa Tergugat tidak cermat meneliti data Yuridis Riwayat asal muasal Persil tanah yang dimohon untuk dikonversi haknya itu



menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar dan tanah Girik C Nomor 42 Persil 72 atas nama Usin bin Sairun, sebab apabila Tergugat melakukan penelitian fisik di lapangan, maka pasti mengetahui/mendapat keterangan dari masyarakat sekitarnya bahwa tanah tersebut dahulu milik Usin bin Sairun akan tetapi sudah dibebaskan Pemerintah (POTT) untuk tanah pengganti masyarakat Cijantung yang diambil alih Pemerintah, sehingga Tergugat seharusnya lebih extra hati-hati meneliti data Yuridisnya tanah tersebut sebelum menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Bambu Apus atas nama Kilian Sidabutar;

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus atas nama Yayasan Jakarta International Korean School dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;

Perbuatan Tergugat sebagaimana diuraikan di atas telah melanggar/tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 59 Paragraf 8 berjudul "Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis" Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 12 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pengumpulan data fisik dan data Yuridis atas tanah yang didaftar untuk dikonversi/ditertibkan haknya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

2. Bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf 'b' (Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik);

Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana diuraikan di atas yang telah ternyata dan terbukti bahwa di atas tanah milik Para Penggugat seluas 6.170 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak Jalan Raya Bambu Apus Rukun Tetangga 008 Rukun Warga 001 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayang Kota Administrasi Jakarta Timur, Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang keduanya atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;

Perbuatan Tergugat yang demikian seharusnya tidak boleh dilakukan Pegawai Pemerintah yang profesional dan proporsional serta tidak tertib dalam penyelenggaraan Administrasi Negara dibidang Penataan dan Pelayanan Administrasi Hak dibidang Pertanahan yang dipercaya memegang Jabatan Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan kata lain perbuatan Tergugat tersebut tidak sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

3. Ternyata, lebih fatal lagi; Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah melanggar Pasal 199 ayat (1) dan Pasal 200 HIR (Hukum Acara Perdata);

Bahwa sebelum Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus atas nama Yayasan Jakarta International Korean School dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus atas nama Yayasan Jakarta International Korean School, dari Hak Milik Adat/Girik ternyata objek tanah tersebut dalam Status Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Perdata Nomor 23/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Tim yang dalam Amar Putusannya Angka Nomor 11 menyatakan Sita Jaminan (CB) sah dan berharga, Putusan tersebut dikuatkan di Tingkat Pengadilan Tinggi dan dalam Putusan Kasasi menyatakan "Permohonan Kasasi ditolak", dan sampai Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Jakarta Status Hukum tanah tersebut masih dalam Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) objek tanah yang masih dalam Status Sita Jaminan tersebut dialihkan kepemilikannya ke Yayasan Jakarta International Korean School, kemudian berdasarkan peralihan hak tersebut, maka Tergugat menerbitkan dua Sertifikat Hak Guna Bangunan masing-masing HGB Nomor 306/Bambu Apus dan HGB Nomor 312/Bambu Apus yang keduanya diterbitkan oleh Tergugat di atas bidang tanah Para Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut di atas menurut hemat Para Penggugat, tindakan Tergugat mengeluarkan Keputusan yang menjadi objek sengketa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bertentangan dengan undang-undang yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf 'a' dan 'b' Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan batal atau menyatakan tidak sah:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan tanggal pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan tanggal pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

A. Objek Sengketa Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Bukan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Karena Gugatan Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Adalah Mengenai Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Merupakan Kewenangan Peradilan Umum (Eksepsi Kompetensi Absolut);

Halaman 15 dari 34 halaman. Putusan Nomor 201 PK/TUN/2016



1. Bahwa kompetensi absolut suatu badan pengadilan adalah kewenangan yang berkaitan untuk mengadili suatu perkara menurut objek atau materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009"): "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata". Kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyebutkan: "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
2. Bahwa kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dibatasi oleh ketentuan Pasal 2, Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 142 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986") sebagai berikut:
  - Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986: "Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini: 1. Keputusan tata usaha negara yang merupakan perbuatan hukum perdata. 2. Keputusan tata usaha negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum. 3. Keputusan tata usaha negara yang masih memerlukan persetujuan. 4. Keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat



hukum pidana. 5. Keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 6. Keputusan tata usaha negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia. 7. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah, mengenai hasil pemilihan umum”;

- Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986: “(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat tata usaha negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa tata usaha negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia. (2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan”;
  - Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986: “Pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tertentu dalam hal keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dikeluarkan: a. Dalam waktu perang, keadaan bahaya, keadaan bencana alam atau keadaan luar biasa yang membahayakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. b. Dalam keadaan mendesak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
  - Pasal 142 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986: “Sengketa Tata Usaha Negara yang pada saat terbentuknya Pengadilan menurut undang-undang ini belum diputus oleh Pengadilan di lingkungan Peradilan Umum tetap diperiksa dan diputus oleh Pengadilan di lingkungan Peradilan Umum”;
3. Di dalam prakteknya juga dikenal pembatasan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara karena Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Puslitbang Hukum dan Peradilan MA RI, Kumpulan Putusan Yurisprudensi Tata Usaha Negara, Cetak Kedua, Jakarta, 2005) antara lain:
- a. Risalah Lelang: kaidah hukumnya adalah bahwa risalah lelang bukan merupakan keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan berita acara hasil penjualan barang, karena tidak ada unsur “*beslissing*” maupun pernyataan kehendak



dari kantor lelang, pelelangan yang dilakukan oleh kantor lelang adalah atas permintaan Pengadilan Negeri, sehingga apa yang dilakukan oleh kantor lelang merupakan tindak lanjut dari Putusan Pengadilan sehingga termasuk ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Peratun (Nomor 150 K/TUN/1994, tanggal 7-9-1995) *juncto* Nomor 47 K/TUN/1997, tanggal 26-01-1998 *juncto* Nomor 245 K/TUN/1999, tanggal 3 0-8-2001);

- b. Sengketa Kepemilikan Tanah: kaidah hukumnya adalah bahwa Kepurusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan. (Nomor 22 K/TUN/1998, tanggal 27-7-2001 *juncto* 16 K/TUN/2000, tanggal 28-2-2001 *juncto* 93 K/TUN/1996, tanggal 24-2-1998);
4. Bahwa dalam point I halaman 3, 4 Gugatan dan point III halaman 5, 6 Gugatan, Para Penggugat dengan jelas menyatakan dokumen-dokumen: (i) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur Nomor 7/2003 tanggal 18 Maret 2003 seluas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) ("SHGB Nomor 306/Bambu Apus"); dan (ii) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur Nomor 2/2004 tanggal 17 Februari 2004 seluas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) ("SHGB Nomor 312/Bambu Apus") milik Tergugat II Intervensi adalah merupakan Objek Sengketa, namun apabila dilihat secara keseluruhan Gugatan tersebut, jelas-jelas bahwa isi materi Gugatan tersebut adalah sengketa kepemilikan tanah, yaitu terhadap tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Objek Sengketa, yang masih perlu ditelaah lebih dalam mengenai: (i) keabsahan surat-surat yang dijadikan sebagai alas hak oleh Para Penggugat untuk mengklaim tanah milik Tergugat II Intervensi; (ii) dimana sebenarnya letak tanah yang diklaim Para Penggugat; (iii) apakah sudah melibatkan seluruh pihak yang berkepentingan; (iv) apakah Para Penggugat memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan. Sedangkan Objek Sengketa milik Tergugat II Intervensi sudah jelas-jelas adalah





merupakan produk dari lembaga pertanahan yang berwenang di Indonesia dan telah dibuat sesuai peraturan perundangan yang berlaku di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Nomor 24/1997"), dimana seluruh warkah tanah sebagai bukti kepemilikan dan batas-batas lahan telah diidentifikasi dan dilakukan pendaftarannya oleh instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sehingga terbitnya SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24/1997 "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

5. Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, disebabkan karena Objek Sengketa yang digugat oleh Para Penggugat sebenarnya adalah bidang tanah yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah, dimana dokumen-dokumen dasar kepemilikan tanah yang diajukan oleh Para Penggugat masih memerlukan pemeriksaan yang lebih mendalam mengenai keabsahan dokumennya dan dimana letak tanahnya, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 22 K/TUN/1998, tanggal 27-7-2001 *juncto* 16 K/TUN/2000, tanggal 28-2-2001 *juncto* Nomor 93 K/TUN/1996, tanggal 24-2-1998 memutuskan bahwa atas sengketa kepemilikan tanah bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan menjadi wewenang Peradilan Umum untuk memeriksa dan memutus dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar terhadap gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);
- B. Jangka Waktu Pengajuan Gugatan Para Penggugat Telah Daluarsa, Sehingga Bertentangan Dengan Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Sebagaimana Diubah Dan Ditambah Dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



6. Bahwa dalam poin I halaman 3, 4 gugatan dan poin III halaman 5, 6 gugatan, Para Penggugat dengan jelas menyatakan dokumen-dokumen yang terdiri dari: (i) SHGB Nomor 306/Bambu Apus; dan (ii) SHGB Nomor 312/Bambu Apus baru diketahui oleh Para Penggugat sejak tanggal 30 April 2014;
7. Bahwa dalil Para Penggugat yang baru mengetahui adanya Objek Sengketa melalui surat Tergugat Nomor 505/7.31.75/IV/2014 tanggal 30 April 2014 adalah keliru dan tidak benar, merujuk pada fakta-fakta berdasarkan dokumen korespondensi surat menyurat terkait yang menunjukkan pada dasarnya Para Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa jauh sebelum tanggal 30 April 2014, sebagai berikut:
  - (i) Bahwa berdasarkan surat Nomor 971/SBI-01.05/X-13 tanggal 6 Desember 2013 perihal: SOMASI, menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus RT 008 RW 001 berdasarkan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus dan meminta agar plang papan nama yang dibuat di atas tanah milik Tergugat II Intervensi agar dicabut;
  - (ii) Bahwa berdasarkan surat Nomor 104/REB-SBI/BA/XII/2013 tanggal 6 Desember 2013 perihal: SOMASI, Para Penggugat menanggapi surat Tergugat II Intervensi yang menyatakan membuat plang papan nama tersebut bukan tanpa alasan hukum dan kuasa hukum Para Penggugat mengklaim telah mengenal seluk beluk Kelurahan Ceger, Bambu Apus, Lubang Buaya dan Cipayang dan menangani wilayah tersebut sejak tahun 1988;
  - (iii) Bahwa berdasarkan surat Nomor 984/SBI-02.1/XII-13 tanggal 10 Desember 2013 perihal: Pemberitahuan, Tergugat II Intervensi menanggapi surat Para Penggugat dengan menyatakan kembali bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pemilik tanah yang Sah berdasarkan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus dan meminta agar sedianya mencabut plang papan nama yang tertanam di atas tanah Tergugat II Intervensi;
  - (iv) Bahwa berdasarkan surat Nomor 109/REB-SBI/BA/XII/2013 tanggal 13 Desember 2013 perihal: pemberitahuan, Para Penggugat telah menanggapi surat Tergugat II Intervensi dengan menyatakan dasar penerbitan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan



SHGB Nomor 312/Bambu Apus adalah girik yang dibuat palsu serta memberitahukan bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan permohonan Mediasi kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Administrasi Jakarta Timur melalui surat Nomor 102/REB-BPN WIL.DKI/XII/2013 tanggal 4 Desember 2013;

- (v) Bahwa berdasarkan surat Nomor 1031/SBI-02.05/XII-13 tanggal 24 Desember 2013 perihal: Somasi II, Tergugat II Intervensi menanggapi surat Para Penggugat dengan menyatakan kembali sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di Jl. Raya Bambu Apus RT 008 RW 001 berdasarkan SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus yang dikeluarkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (vi) Bahwa berdasarkan surat Nomor 127/REB-BPN TMR/BA-2014 tanggal 28 Januari 2014 perihal: Pemblokiran, yang mana Para Penggugat meminta Tergugat agar dapat melakukan Mediasi terkait tanah SHGB Nomor 306/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus dengan dalih sertifikat tersebut dari hasil perbuatan palsu;
- (vii) Bahwa berdasarkan surat Nomor 461/002-31.75.600/II/2014 tanggal 6 Februari 2014 perihal: Undangan, Tergugat telah mengirimkan undangan Mediasi pada tanggal 12 Februari 2014 terkait permasalahan tanah seluas 6.170 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Raya Bambu Apus RT008 RW001 Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung atas pengaduan Para Penggugat;
- (viii) Bahwa berdasarkan surat Nomor 630/002-31.75.600/II/2014 tanggal 19 Februari 2014 perihal: Undangan ke II, Tergugat mengirimkan undangan Mediasi dari pada tanggal 27 Februari 2014 atas permasalahan tanah seluas 6.170 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus RT 008 RW 001 Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung;
- (ix) Bahwa berdasarkan surat Nomor 222/731.75/II/2014 tanggal 26 Februari 2014 perihal: Permohonan pemblokiran SHGB Nomor 306/Bambu Apus, berdasarkan surat tersebut Tergugat telah memberitahukan kepada Pemohon Blokir dalam hal ini kuasa Para Penggugat bahwa blokir terhadap SHGB Nomor 306/Bambu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apus yang dimohonkannya telah dicatat dan dilakukan pemblokiran selama 30 hari;

8. Bahwa merujuk pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("Undang-Undang Nomor 9/2004") yang berbunyi sebagai berikut "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", dan merujuk pada SEMA Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara poin V tenggang waktu (Pasal 55) ayat (3) berbunyi sebagai berikut "bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut" sedangkan dalam hal ini Para Penggugat telah mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dalam bentuk SHGB Nomor 306/Bambu Apus/Bambu Apus dan SHGB Nomor 312/Bambu Apus sejak tanggal 6 Desember 2013 yaitu sejak adanya surat somasi dari kuasa hukum Tergugat II Intervensi yang kemudian bahkan oleh Para Penggugat diajukan pemblokiran (atas Objek Sengketa) dan permohonan mediasi di kantor Tergugat pada tanggal 28 Januari 2014 sehingga dalam perkara *a quo* terlihat antara kurun waktu saat mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut/Objek Sengketa dengan pengajuan gugatan Tata Usaha Negara telah melewati waktu 90 (sembilan puluh hari) yang secara pasti bertentangan dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9/2004, maka dengan demikian dapat dikategorikan sebagai hapusnya hak menuntut dari Para Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar terhadap gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 97/G/2014/PTUN.JKT., tanggal 21 Oktober 2014 adalah sebagai berikut:

Halaman 22 dari 34 halaman. Putusan Nomor 201 PK/TUN/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu (Kadaluwarsa);

## DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp322.000,00 (tiga ratus dua puluh dua ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 14/B/2015/PT.TUN.JKT., tanggal 25 Maret 2015 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Para Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 97/G/2014/PTUN-JKT tanggal 21 Oktober 2014 yang dimohonkan banding, dan dengan:

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat II Intervensi/Terbanding;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Pembanding;
2. Menyatakan batal:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan tanggal pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
3. Mewajibkan kepada Tergugat/Terbanding untuk mencabut:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2003 dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang diterbitkan tanggal pada tanggal 7 April 2004 dengan Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama Yayasan Jakarta International Korean School;
4. Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 462 K/TUN/2015, tanggal 23 November 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menyatakan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II: Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tersebut tidak dapat diterima;
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: Yayasan Jakarta International Korean School tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 14/B/2015/PT.TUN.JKT., tanggal 25 Maret 2015, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 97/G/2014/PTUN.JKT., tanggal 21 Oktober 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 462 K/TUN/2015, tanggal 23 November 2015 diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 13 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Juni 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 97/G/2014/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 8 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 1 Juli 2016 dan 19 Juli 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 Para Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

### 1. Keberatan Pertama:

Terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung Alinea Ke-satu Halaman 46 yang mengatakan "bahwa oleh karena Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II dinyatakan tidak dapat diterima, maka Memori Kasasi Pemohon Kasasi II tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Tanggapan/Keberatan:

- Bahwa Majelis Hakim Agung membuat pertimbangan hukumnya yang demikian jelas-jelas telah melakukan kekhilafan yang nyata, sebab pertimbangan hukumnya tersebut tidak menjelaskan alasan dan dasar hukum Majelis Hakim Agung mengatakan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II/Terbanding I/Tergugat/sekarang Termohon Peninjauan Kembali I dinyatakan tidak dapat diterima;
- Pertimbangan hukum yang tidak menjelaskan alasan ataupun dasar hukumnya tersebut telah melanggar Pasal 25 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;

### 2. Keberatan Kedua:

Terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung Alinea ke-2 mulai Halaman 46 sampai Halaman 47 yang pada intinya membenarkan dalil Termohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi I/Terbanding II/semula Tergugat II Intervensi yang mengatakan perhitungan waktu 90 (sembilan

Halaman 25 dari 34 halaman. Putusan Nomor 201 PK/TUN/2016

#### 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

puluh) hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 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, dihitung sejak Kuasa Hukum Termohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi II/Terbanding II/semula Tergugat II Intervensi menyampaikan Somasi kepada Kuasa Hukum Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/semula Para Penggugat dengan surat Nomor 971/SBI-01.05/X-13 tanggal 06 Desember 2013, sedangkan Gugatan didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara tanggal 13 Mei 2014;

Surat "Somasi" Pemohon Kasasi I/Terbanding II/semula Tergugat II Intervensi tersebut dibuat/disampaikan kepada Kuasa Hukum Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi I/Pembanding/semula Para Penggugat, karena Kuasa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/semula Para Penggugat memasang/menempatkan Papan Plang di atas panah tersebut dengan tulisan: "tanah ini milik ahli waris H. Nurhasan Bin Iwalim". Dalam surat "Somasi" tersebut dikatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Yayasan Jakarta International Korean School (YJIKS)/Termohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi I/Terbanding II/semula Tergugat II Intervensi;

Tanggapan Yuridis:

- a. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/semula Para Penggugat bukan/tidak termasuk yang dituju dalam Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara menerbitkan kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus tahun 2003 dan Nomor 312/Bambu Apus tahun 2004, sehingga menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Angka Romawi V tentang Tenggang Waktu (Pasal 55) ayat (3), mengatakan;  
Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut;
- b. Bahwa yang dimaksud dengan "mengetahui" menurut Penjelasan Ahli Hukum Tata Usaha Negara Bapak Prof. R. Wiyono, SH., dalam



bukunya berjudul “Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara” Edisi Kedua Penerbit Sinar Grafika, pada Halaman-126 menjelaskan sebagai berikut:

ad. Yang dimaksud dengan “mengetahui” tersebut harus merupakan mengetahui secara yuridis, dalam arti pengetahuan itu dapat dipertanggungjawabkan dan dapat menimbulkan keyakinan Yuridis (bukan merupakan pengetahuan yang diperoleh secara *audito*). Jadi, saat diketahui Keputusan Tata Usaha Negara itu, dapat diperoleh misalnya dalam acara-acara kedinasan atau penjelasan tertulis dari Pejabat yang berwenang;

- Akan tetapi pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung untuk mengambil Keputusannya tersebut, perhitungannya didasarkan pada surat “Somasi” yang disampaikan Termohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi I/Terbanding II/semula Tergugat II Intervensi kepada Kuasa Hukum Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/semula Para Penggugat tanggal 06 Desember 2013 Nomor 971/SBI-01.05/X-13, adalah pertimbangan hukum yang keliru dan salah, karena kekhilafan hakim yang nyata, sebab:

- Surat Somasi tersebut tidak mempunyai Nilai Yuridis karena Termohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi I/Terbanding II/semula Tergugat-II Intervensi bukan Pejabat yang berwenang menyampaikan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut kepada Para Penggugat;
- Surat “Somasi” itu sendiri bukan merupakan “Pemberitahuan Khusus” mengenai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/semula Para Penggugat;
- Bahwa lagipula Surat Somasi dari Termohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi I/Terbanding II/semula Tergugat II Intervensi tersebut hanyalah bersifat “Tegoran” karena Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/semula Para Penggugat menempatkan Papan Plang “Pengumuman” di atas tanah tersebut yang bertuliskan “Tanah Ini Milik Para Ahli Waris H. Nurhasan bin Walim” bukan secara khusus memberitahukan tentang penertiban kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dan juga tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melampirkan fotokopi kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut;

- c. Bahwa oleh karena di dalam Surat Somasi Termohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi I/Terbanding II/semula Tergugat II Intervensi tersebut menyebutkan bahwa tanah tersebut adalah milik Termohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi I/Terbanding II/semula Tergugat II Intervensi dengan menyebutkan bukti haknya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus, namun tidak melampirkan foto copy kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut maka untuk mengetahui benar tidaknya di atas tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/semula Para Penggugat tersebut telah ada diterbitkan kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, sehingga Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/semula Para Penggugat mengirim Surat Nomor 147/REB-BPN TIM/BA/IV-2014 tanggal 01 April 2014 yang ditujukan kepada Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi II/Terbanding I/semula Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur untuk menanyakan apakah benar Termohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Kasasi II/Terbanding I/semula Tergugat/Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah menerbitkan 2 (dua) Sertifikat di atas tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Pembanding/semula Para Penggugat dengan menunjuk kepada surat Somasi dari Kuasa Hukum Termohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi I/Terbanding II/semula Tergugat II Intervensi tersebut;
- d. Bahwa kemudian, Termohon Peninjauan Kembali-I / Termohon Peninjauan Kembali-II / Pemohon Kasasi II / Terbanding-I / semula Tergugat / Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur menjawab Surat Para Penggugat / Pembanding / Termohon Kasasi / sekarang Pemohon Peninjauan Kembali tersebut dengan surat tertanggal 30 April 2014 Nomor 505/7.31.75/IV/2014 Perihal Mohon Penjelasan Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus dan Nomor 312/Bambu Apus yang intinya memberitahukan bahwa benar di atas tanah yang diterangkan Pemohon Peninjauan Kembali / Pemohon Kasasi / Pembanding / semula Para Penggugat telah diterbitkan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan masing-masing:

Halaman 28 dari 34 halaman. Putusan Nomor 201 PK/TUN/2016

#### 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)

Halaman 28





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus RT.008 RW.01 Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Maret 2003 Nomor 7/2003 Luas 3.265 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School yang diterbitkan tanggal 07 April 2003;
- Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus yang terletak di Jalan Raya Bambu Apus RT.008 RW.01 Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17 Februari 2004 Nomor 2/2004 Luas 3.137 m<sup>2</sup> atas nama Yayasan Jakarta International Korean School yang diterbitkan tanggal 07 April 2004;
- e. Bahwa pemberitahuan / penjelasan dari Termohon Peninjauan Kembali I / Pemohon Kasasi II / Terbanding-I / semula Tergugat / Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur inilah yang dapat dianggap sebagai Pemberitahuan secara Yuridis (menurut hukum) kepada Pemohon Peninjauan Kembali / Termohon Kasasi / Pembanding / semula Para Penggugat, bahwa dari penjelasan secara Yuridis tersebut, maka:
  - Pemberitahuan kepada Pemohon Blokir dalam hal ini Kuasa Pemohon Peninjauan Kembali / Termohon Kasasi / Pembanding / semula Para Penggugat atas permohonan pemblokiran kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus dan Nomor 312/Bambu Apus tersebut, dengan surat Nomor 222/731/11/2014 tanggal 26 Februari 2014;
  - Setelah upaya Mediasi yang dilakukan Termohon Peninjauan Kembali I / Pemohon Kasasi II / Terbanding II / semula Tergugat / Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, maka Pemohon Peninjauan Kembali / Termohon Kasasi / Pembanding / semula Para Penggugat mengajukan Gugatan yang didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Register Perkara Nomor 97/G/2014/PTUN.JKT pada tanggal 13 Mei 2014 yaitu 13 (tiga belas) hari sejak Pemohon Peninjauan Kembali / Termohon Kasasi / Pembanding / semula Para Penggugat mengetahui Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 505/7.31.75/IV/2014 tanggal 30 April 2014. Jadi masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai yang ditentukan

Halaman 29 dari 34 halaman. Putusan Nomor 201 PK/TUN/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Keberatan Ketiga:

Mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung Alinea Ke 2 Halaman 47 yang mengatakan “Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 14/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 25 Maret 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 97/G/2014/PTUN.JKT tanggal 21 Oktober 2014 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan Selanjutnya, Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam Amar putusan;

Keberatan Pemohon Peninjauan Kembali:

- Bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung mengenai ketentuan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari waktu pengajuan gugatan yang menjadi alasan Majelis Hakim Agung untuk membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah ternyata dan terbukti salah, karena mengandung kekhilafan yang nyata sebagaimana dibuktikan dalam tanggapan pada Keberatan Ke-dua di bagian depan, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam Putusan Nomor 462 K/TUN/2015 tanggal 23 November 2015 Halaman 47 Alinea Ke 2 tersebut tidak dapat lagi dipertahankan dan harus dibatalkan untuk diperbaiki Majelis Hakim Agung yang memeriksa permohonan Peninjauan Kembali ini dengan pertimbangan sebagai berikut:

“Membenarkan dan Menguatkan Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 14/B/2015/PT.TUN.JKT Tanggal 25 Maret 2015”;

Dengan Pertimbangan Hukum Sebagai Berikut:

- Bahwa dalam pemeriksaan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta telah dibuktikan bahwa Gugatan Pemohon Peninjauan Kembali / Termohon Kasasi / Pembanding / semula Para Penggugat adalah murni mengenai pembuatan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan masing-masing Nomor 306/Bambu Apus tahun 2003 dan Nomor 312/Bambu Apus tahun 2004 karena terdapat kesalahan prosedur dan ketentuan-ketentuan Hukum



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi dalam menerbitkan kedua sertifikat hak guna bangunan tersebut, yaitu:

- a. Ketika dilakukan / dibuat peralihan hak untuk kedua bidang tanah tersebut dari Penjual / Para Ahli Waris almarhum Usin bin Sairun kepada Tergugat II Intervensi masing-masing dengan Akta Peralihan dan Penyerahan Hak Nomor 50 tanggal 14 November 2001 Luas 3.265 m<sup>2</sup> dan Nomor 49 tanggal 14 November 2001 Luas 3.137 m<sup>2</sup>, "Status Hukum" kedua bidang tanah tersebut dalam Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang mana keabsahan Sita Jaminan tersebut dituangkan dalam Butir No. 11 Amar Putusan Perkara Register Nomor 23/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Tim tanggal 21 November 1994 dan ternyata belum diangkat sampai sekarang pun Sita Jaminan tersebut masih melekat dengan fakta bukti hukum tersebut, maka Akta Peralihan Dan Penyerahan Hak Nomor 50 dan Nomor 49 tersebut batal demi hukum (Vide Pasal 199 ayat (1) HIR);
- b. Bahwa kedua Akta Peralihan dan Penyerahan Hak Nomor 50 tanggal 14 November 2001 Luas 3.265 m<sup>2</sup> dan Nomor 49 tanggal 14 November 2001 Luas 3.137 m<sup>2</sup>, yang keduanya dibuat dihadapan Notaris / PPAT Agus Madjid, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya di Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan alamat Kantor di Komplek Perkantoran Tebet Mas Indah Nomor 8-9 Jalan Tebet Raya - Jakarta Selatan 12810, sedangkan letak kedua bidang tanah tersebut letaknya berada di Wilayah Daerah Kota Administrasi Jakarta Timur;  
Perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Notaris Agus Madjid, S.H., tersebut telah melanggar Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selengkapanya dikutip sebagai berikut:  
"PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya";  
Pelanggaran hukum pembuatan kedua Akta Peralihan dan Penyerahan Hak Nomor 50 tanggal 14 November 2001 Luas 3.265 m<sup>2</sup> dan Nomor 49 tanggal 14 November 2001 Luas 3.137 m<sup>2</sup>;  
Konsekwensi Dari Pelanggaran Tersebut Mengakibatkan Kedua Akta Tersebut Batal Demi Hukum;

Halaman 31 dari 34 halaman. Putusan Nomor 201 PK/TUN/2016

#### 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)

Halaman 31



- c. Bahwa kedua Akta Peralihan dan Penyerahan Hak atas Tanah yang batal demi hukum tersebut dipergunakan sebagai dasar untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus tahun 2003 atas nama Yayasan Jakarta International Korean School dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 312/Bambu Apus tahun 2004 atas nama Yayasan Jakarta International Korean School, maka mutatis mutandis (konsekwensi logis) kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut Batal Demi Hukum;
- d. Bahwa selain daripada itu, ternyata pula pengisian Buku Tanah kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut terbukti salah, sebab pada halaman 1 masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306/Bambu Apus dan Nomor 312/Bambu Apus dalam kolom "Pemilik Asal" ditulis "Nama Yayasan Jakarta International Korean School" dan di dalam masing-masing Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak disebut akta peralihan haknya, perbuatan seperti ini menyalahi ketentuan pengisian formulir sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI sebagaimana ditentukan dalam Pasal 91 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997;
- Kesalahan tersebut sangat prinsip dan akibatnya sangat fatal, sebab cara penulisan seperti itu seakan-akan Yayasan Jakarta International Korean School / Termohon Peninjauan Kembali II / Pemohon Kasasi I / Terbanding II / semula Tergugat II Intervensi dapat memiliki tanah dengan bukti hak milik adat di Negara Republik Indonesia ini;
- Bahwa Oleh Karena Kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan Tersebut Diterbitkan Dengan Melanggar Prosedur Administrasi Dan Ketentuan-Ketentuan Hukum Administrasi, Maka Majelis Hakim Agung Yang Mulia, Yang Memeriksa Perkara Ini Di Tingkat Peninjauan Kembali Haruslah Membatalkan Kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan Tersebut;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Juris* sudah tepat dan benar, karena tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa pada tanggal 6 dan 10 Desember 2013 ada surat pemberitahuan dari kuasa Tergugat II Intervensi kepada kuasa Para Penggugat, yang telah menyebut kedua objek sengketa (T.II Int-1 dan T.II Int-3) dan di dalam surat jawaban kuasa Para Penggugat tanggal 13 Desember 2013 atas T.II-Int-1 dan T.II Int-3 tersebut menyebut objek sengketa (bukti T.II Int-4) yang dijawab lagi dengan Surat Somasi II tanggal 24 Desember 2013 menyebut objek (T.II Int-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh: ACHMAD, dan kawan-kawan tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Para 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 Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. ACHMAD, 2. SUNAYAH, 3. DUDUNG ABDULLAH, 4. SJAPRUDIN, 5. ANWAR SANUSI, 6. NURHAYATI, 7. MULYANA, 8. NURZAMAN, dan 9. ABDUL KADIR (almarhum) yang diwakili ahli warisnya: 9.1. RUDI NAZARUDDIN, 9.2. WAWAN, 9.3. SITI ZUBAEDAH, 9.4. DIAN NURNANINGSIH, 9.5. INDAH YUNINGSIH, 9.6. M. RAVIK A., tersebut;

Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jum'at, tanggal 30 Desember 2016, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Yosran, S.H., M.Hum.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi, S.H., M.H.

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,

**H. ASHADI, S.H.**  
**NIP. 220000754**