



**PUTUSAN**  
**Nomor 154 K/TUN/2020**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, tempat kedudukan di Jalan Selaparang, Blok B-15, Kav. 8, Gunung Sahari Selatan, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat; yang diwakili oleh Askani, S.H., M.H., jabatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dewi Masitoh, S.H., M.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3690/13-31.71-600/XI/2019, tanggal 28 Oktober 2019;
- II. **PT. KALTIM JAYA BARA**, beralamat kantor di Kabupaten Berau, yang dalam hal ini diwakili oleh Djohansyah Ramlie, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT Kaltim Jaya Bara;  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hudi Mashudi, S.H., dan kawan-kawan, kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat /Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Fasa & Associates (*Attorney, Consultant, and Counsellor at Law*), beralamat di Jalan Kebon Sirih Barat I, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2019//FASA-KJB/PTUN.JKT/MEM-KAS/X/01, tanggal 28 Oktober 2019;

**Pemohon Kasasi;**

Halaman 1 dari 7 halaman. Putusan Nomor 154 K/TUN/2020



**Lawan**

**ALOYSIUS SUGIANTO**, Kewarganegaraan Indonesia,  
bertempat tinggal di Jalan Bondowoso Nomor: 10, RT. 004,  
RW 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota  
Administrasi Jakarta Pusat, Pekerjaan Pensiunan TNI AD;

**Termohon Kasasi;**

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah balik nama atau peralihan hak  
Sertipikat Hak Milik No. 1196/Menteng, tanggal 22 Desember 1999  
menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4832/Menteng, tanggal  
09 Nopember 2018, Surat Ukur No. 364/1999 tanggal 11-10-1999,  
luas 639 M<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang  
semula atas nama Aloysius Sugianto (Penggugat) menjadi PT.Kaltim  
Jaya Bara, yang terletak di Jalan Bondowoso No. 10 Rt.004/Rw.05  
Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta  
Pusat;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut balik nama atau peralihan  
hak Sertipikat Hak Milik No.1196/Menteng, tanggal 22 Desember 1999  
menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4832/Menteng, tanggal 09  
Nopember 2018, Surat Ukur No.364/1999 tanggal 11-10-1999, luas 639  
M2 (enam ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang semula atas  
nama Aloysius Sugianto (Penggugat) menjadi PT.Kaltim Jaya Bara, yang  
terletak di Jalan Bondowoso No. 10 Rt.004/Rw.05 Kelurahan Menteng,  
Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat;
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik  
No.1196/Menteng tanggal 22 Desember 1999, Surat Ukur No.364/1999

Halaman 2 dari 7 halaman. Putusan Nomor 154 K/TUN/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 11-10-1999, Luas : 639.M<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh sembilan meter persegi) atas nama Aloysius Sugianto (Penggugat), yang terletak di Jalan Bondowoso No. 10 Rt.004/Rw.05 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Kompetensi *Absolut*;
2. Gugatan Penggugat telah Kadaluarsa;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Tata Usaha Jakarta dengan Putusan Nomor 4/G/2019/PTUN.JKT, tanggal 28 Mei 2019, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 244/B/2019/PT.TUN.JKT, tanggal 17 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dan II masing-masing pada tanggal 24 Oktober 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan II diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 6 November 2019, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut masing-masing pada tanggal 18 November 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima masing-masing pada tanggal 18 November 2019, yang merupakan bagian

Halaman 3 dari 7 halaman. Putusan Nomor 154 K/TUN/2020

#### 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)



tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi Pemohon Kasasi I dan II meminta agar:

- Menerima dan Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II / Terbanding II/Tergugat II Intervensi (PT. KALTIM JAYA BARA) tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 244/B/2019/PT.TUN.JKT tanggal 17 Oktober 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 4/G/2019/PTUN.JKT tanggal 28 Mei 2019;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 4/G/2019/PTUN.JKT tanggal 28 Mei 2019;
- Menolak gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

Atau apabila Bapak Ketua Mahkamah Agung RI / Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka Pemohon Kasasi II / Terbanding II / Tergugat II Intervensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

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

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

- Bahwa tanah yang bukti haknya telah dibalik nama dan telah dilakukan perubahan status dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan kepada Tergugat II Intervensi, telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat II Intervensi, dan Penggugat telah menerima pembayaran sebesar Rp.37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah), sebagaimana tertuang dalam



akta pengikatan jual beli Nomor 11 Tanggal 9 Januari 2018 di hadapan Notaris Suprpto di Jakarta, oleh karenanya penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan tanah dimaksud dalam objek sengketa;

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

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 244/B/2019/PT.TUN.JKT, tanggal 17 Oktober 2019, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 4/G/2019/PTUN.JKT, tanggal 28 Mei 2019, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* 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, *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT** dan Pemohon Kasasi II: **PT. KALTIM JAYA BARA**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 244/B/2019/PT.TUN.JKT, tanggal 17 Oktober

Halaman 5 dari 7 halaman. Putusan Nomor 154 K/TUN/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 4/G/2019/PTUN.JKT, tanggal 28 Mei 2019;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 16 April 2020, oleh Prof. 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, bersama-sama dengan Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Prof. Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Dr. Teguh Satya Bhakti, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

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

Halaman 6 dari 7 halaman. Putusan Nomor 154 K/TUN/2020





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

Panitera Pengganti,

ttd.

Dr. Teguh Satya Bhakti, S.H., M.H

**Biaya-biaya:**

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai             | Rp 6.000,00          |
| 2. Redaksi             | Rp 10.000,00         |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp 484.000,00</u> |
| Jumlah                 | Rp 500.000,00        |

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

ASHADI, S.H  
NIP. 195409241984031001

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 154 K/TUN/2020

**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)