



PUTUSAN

Nomor 37 PK/TUN/2012.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

MANGGALAK SJAHLUDIN LUMBAN GAOL, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Garuda Nomor 58, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rosa Nawawi, SH., kewarganegaraan Indonesia, Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Percetakan Negara II Nomor 22 A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2011 ;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II Intervensi ;

m e l a w a n :

- 1 **GEORGE RAWUNG**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Utara No. 10, Rt. 003/Rw. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;
- 2 **MOH. MUNDARI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Utara No. 12, Rt. 003/Rw. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;
- 3 **MARTIN LIMANTA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Utara No. 14, Rt. 003/Rw. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;
- 4 **ABDUL RACHMAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Utara No. 16, Rt. 003/Rw. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;



5 **SUTRISNO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Utara No. 18, Rt. 003/Rw. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;

Dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Sjahrial Litoto, SH., kewarganegaraan Indonesia, Advokat/Pengacara, berkantor di Jalan Kali Besar Barat Nomor 6, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2011 ;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat ;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1, Jakarta Pusat ;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 262 K/TUN/2010, tanggal 24 Maret 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Tergugat di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat George Rawung adalah pemilik bangunan yang didirikan diatas tanah Negara seluas lebih kurang 450 M², setempat dikenal umum sebagai tanah dan bangunan Jalan Kemayoran Utara No. 10, RT. 003/RW. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;

Bahwa tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Depan/Utara : Jalan Kemayoran Utara ;
- Sebelah Kanan/Barat : Gang Kecil ;
- Sebelah Belakang/Selatan : Jalan Kemayoran Barat VI ;
- Sebelah Kiri/Timur : Rumah Moh. Mundari No.12 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat George Rawung menempati tanah tersebut sejak tahun 1946, karena disuruh menempati tanah tersebut oleh Pemerintah Belanda, karena orang tuanya adalah tentara KNIL ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Moh. Mundari adalah pemilik bangunan yang didirikan diatas tanah Negara seluas lebih kurang 450 M², setempat dikenal umum sebagai tanah dan bangunan Jalan Kemayoran Utara No. 12, RT.003/RW. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;

Bahwa tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Depan/Utara : Jalan Kemayoran Utara ;
- Sebelah Kanan/Barat : Rumah George Rawung;
- Sebelah Belakang/Selatan : Jalan Kemayoran Barat VI ;
- Sebelah Kiri/Timur : Rumah Martin Limanta No.14 ;

Bahwa Penggugat Moh. Mundari menempati tanah tersebut sejak tahun 1942, karena disuruh menempati tanah tersebut oleh Pemerintah Jepang dan diumumkan oleh Ustad (pemuka Agama), alasannya karena dahulu penggugat tinggal di Gang Cendol Kampung Sawah (yang merupakan perbatasan lapangan terbang Kemayoran), tanah Penggugat pada waktu itu dikuasai oleh tentara Jepang, maka Penggugat dan orang lainnya yang tinggal disitu disuruh pindah ke lokasi tanah yang seberang (dahulu namanya Kemayoran Kecil) ;

3. Bahwa Penggugat Martin Limanta adalah pemilik bangunan yang didirikan diatas tanah Negara seluas lebih kurang 405 M², setempat dikenal umum sebagai tanah dan bangunan Jalan Kemayoran Utara No. 14, RT. 003/RW. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;

Bahwa tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Depan/Utara : Jalan Kemayoran Utara ;
- Sebelah Kanan/Barat : Rumah Moh. Mundari ;
- Sebelah Belakang/Selatan : Rumah Ibu Danil ;
- Sebelah Kiri/Timur : Gang Kecil ;

Bahwa Penggugat Martin Limanta menempati tanah tersebut sejak tahun 1950, karena orang tuanya menempati tanah tersebut sejak tahun 1950 ;

4. Bahwa Penggugat Abdul Rachman adalah pemilik bangunan yang didirikan diatas tanah Negara seluas lebih kurang 450 M², setempat dikenal umum sebagai tanah dan bangunan Jalan Kemayoran Utara No. 16, RT. 003/RW. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;

Bahwa tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Depan/Utara : Jalan Kemayoran Utara ;
- Sebelah Kanan/Barat : Rumah Martin Limanta No.14 ;
- Sebelah Belakang/Selatan : Rumah Ratna Astika Utoyo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Kiri/Timur : Rumah Sutrisno No.18 ;

Bahwa Penggugat Abdul Rachman menempati tanah tersebut sejak tahun 1942, karena disuruh menempati tanah tersebut oleh Pemerintah Jepang dan diumumkan oleh Ustad (pemuka Agama), alasannya karena dahulu penggugat tinggal di Gang Cendol Kampung Sawah (yang merupakan perbatasan lapangan terbang Kemayoran), tanah Penggugat pada waktu itu dikuasai oleh tentara Jepang, maka Penggugat dan orang lainnya yang tinggal disitu disuruh pindah ke lokasi tanah yang seberang (dahulu namanya Kemayoran Kecil) ;

5. Bahwa Penggugat Sutrisno adalah pemilik bangunan yang didirikan diatas tanah Negara seluas lebih kurang 450 M², setempat dikenal umum sebagai tanah dan bangunan Jalan Kemayoran Utara No. 18, RT. 003/RW. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;

Bahwa tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Depan/Utara : Jalan Kemayoran Utara ;
- Sebelah Kanan/Barat : Rumah Abdul Rachman No.16 ;
- Sebelah Belakang/Selatan : Rumah Ratna Astika Utoyo ;
- Sebelah Kiri/Timur : Jalan Kemayoran Barat ;

Bahwa Penggugat Sutrisno menempati tanah tersebut sejak tahun 1946, karena disuruh menempati tanah tersebut oleh Pemerintah Belanda, karena orang tuanya adalah tentara KNIL;

- Bahwa dengan demikian Para Penggugat sejak tahun 1942 sampai dengan saat sekarang secara nyata atau defacto telah menguasai fisik tanah tersebut yaitu tanah Negara yang berasal dari konvensi Hak Eropa Barat (Eigendom Verponding) yang terletak dan dikenal umum sebagai tanah Jalan Kemayoran Utara No. 10,12,14,16 dan 18, RT. 003/RW. 05, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;
- Bahwa tanpa setahu Para Penggugat, Tergugat pada tanggal 30 November 2004 telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran atas nama Manggalak Sjahludin Lumban Gaol ;
- Bahwa sebagai dasar pengajuan gugatan ini adalah Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusannya berupa Sertifikat tersebut telah melanggar hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta Asas

Halaman 5 dari 17 halaman. Putusan Nomor 37 PK/TUN/2012.

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)



Kepastian Hukum dan Kecermatan dan Ketelitian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;

- Bahwa baik Sdr. Manggalak Sjahludin Lumban Gaol pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran maupun bekas pemilik tanah (Eigendom Verponding No. 16066) tidak pernah menguasai secara nyata atau defacto atas tanah Negara bekas hak Eropa (Eigendom Verponding No. 16066) tersebut, dan Para Penggugat juga tidak pernah menyewa rumah yang dimiliki/dikuasai oleh Para Penggugat kepada Manggalak Sjahludin Lumban Gaol maupun kepada bekas pemilik tanah Eigendom Verponding No. 16066 tersebut diatas ;
- Bahwa keputusan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/ Kemayoran tanggal 30 November 2004, Surat Ukur tanggal 15-2-1984 No : 231/1984 atas nama Manggalak Sjahludin Lumban Gaol, seluas 2.705 M² (dua ribu tujuh ratus lima meter persegi) adalah cacat hukum dan bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Keppres No. 32/Tahun 1979 jo PERMENDAGRI No. 3 Tahun 1977 jo No. 5 Tahun 1973 maupun Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain adalah atas fakta-fakta sebagai berikut ;
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran, tanggal 30 November 2004, sedangkan surat ukur yang dipergunakan adalah surat ukur lama tanggal 15 Februari 1984 No. 231/1984 ;
 - b. Surat ukur dibuat tidak diukur oleh petugas ukur resmi kelokasi tanah, tapi ditunjuk diatas meja alat ukur dan tidak ada tanda tangan dari masyarakat yang menguasai secara nyata/de facto atas tanah tersebut;
 - c. Pemilik Sertifikat sejak membeli tanah tersebut sejak 1961 tidak tahu batas tanah yang dibelinya ;
 - d. Sertifikat Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan atas nama Manggalak Sjahludin Lumban Gaol maka petugas ukur resmi tidak pernah ke lokasi tanah untuk mengukurnya, tetapi selalu hanya mengutip surat ukur lama tanggal 31 Januari 1923 No. 20, padahal untuk permohonan Sertifikat atas tanah Negara yang berasal dari Konversi Hak Eropa (Recht Van Eigendom) si pemohon harus mengukur tanah yang dibelinya dilokasi tanah tersebut dan mendapatkan persetujuan dari penduduk yang bersebelahan dengan tanahnya ;
 - e. Fisik tidak pernah secara nyata/de facto dikuasai oleh Pemohon Sertifikat ;



f. Tidak ada keterangan bahwa tanah yang dimohon Sertifikat tersebut tidak sengketa yang diketahui oleh Lurah dan Camat setempat ;

- Bahwa dengan demikian Manggalak Sjahludin Lumban Gaol tidak berhak mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran tanggal 30 November 2004, Surat ukur tanggal 15-2-1984 No: 231/1984 seluas 2.705 M² (dua ribu tujuh ratus lima meter persegi) oleh karena pemberian Hak Baru atas tanah Negara yang berasal dari Konversi Hak Eropa (Recht Van Eigendom) menurut ketentuan yang diatur dalam Keppres No. 23/tahun 1979 jo PERMENDAGRI No. 3/Tahun 1979 jo No. 5/Tahun 1973 maupun Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah diberikan prioritas kepada orang atau badan hukum yang secara nyata/de facto telah menguasai tanah tersebut in casu dalam hal ini Para Penggugat yang secara nyata/de facto telah menguasai tanah dan sudah memiliki rumah diatas tanah tersebut, sejak tahun 1942 maka Para Pengugat yang berhak dan diberikan prioritas untuk mendapatkan hak baru atas tanah sengketa dan mengajukan hak atas tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat ;
- Bahwa dengan demikian Keputusan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan objek sengketa adalah cacat hukum dan keputusan Tergugat demikian harus dibatalkan sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran tanggal 30-11-2004, Surat Ukur tanggal 15-2-1984 No. 231/1984 seluas 2.705 M² (dua ribu tujuh ratus lima meter persegi), atas nama Manggalak Sjahludin Lumban Gaol ;



3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret dari buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran tanggal 30-11-2004, Surat Ukur tanggal 15-2-1984 No. 231/1984 seluas 2.705 M² (dua ribu tujuh ratus lima meter persegi), atas nama Manggalak Sjahludin Lumban Gaol ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara ;

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

1. Bahwa tidak benar Penggugat IV/Martin Limanta baru mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara dan atau Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran tanggal 30-11-2004, Surat Ukur No. 231/1984, tanggal 15-2-1984 yang menjadi objek dalam sengketa ini sejak tanggal 2 Maret 2009 dan Para Penggugat lainnya juga baru mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran tanggal 30-11-2004, Surat Ukur No. 231/1984, tanggal 15-2-1984 tanggal 11 Maret 2009 ketika menjadi saksi dalam perkara perdata No. 368/Pdt/G/2008/PN.Jkt.Pst. ;
2. Bahwa sejak dulu Para Penggugat sebenarnya sudah mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran tanggal 30-11-2004, Surat Ukur No. 231/1984, tanggal 15-2-1984, yaitu sejak diterimanya oleh Penggugat IV/Martin Limanta surat undangan kuasa Tergugat II Intervensi tertanggal 19 Mei 2004 No. 20/Mnr/V/2004, bahkan dengan diajukannya gugatan perdata terhadap Martin Limanta/ Penggugat IV ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terdaftar sebagai perkara No. 368/Pdt/G/2008/PN.Jkt.Pst. sudah tentu Para Penggugat (Penggugat I, II, III dan V) juga telah mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran tanggal 30-11-2004, Surat Ukur No. 231/1984, tanggal 15-2-1984 tersebut dan merundingkannya mengingat tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan beserta rumah yang dihuni/ditempati Para Penggugat di Jalan Kemayoran Utara No. 10, 12, 14, 16 dan 18 juga merupakan bagian tanah Hak Guna Bangunan beserta rumah yang termuat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, (Bukti T.II.Intv.-2 dan -3) ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut gugatan Para Penggugat telah lewat waktu, bertentangan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5/1986, karena tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ke Pangadilan Tata Usaha Negara adalah 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karenanya gugatan Para Penggugat a quo haruslah ditolak Pengadilan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor : 80/G/2009/PTUN.JKT tanggal 2 September 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II Intervensi ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1003/Kemayoran tanggal 30 November 2004, Surat Ukur Nomor 231/1984 tanggal 15 Februari 1984, seluas 2.705 M², atas nama Manggalak Sjahludin Lumban Gaol ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret dari buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1003/Kemayoran tanggal 30 November 2004, Surat Ukur Nomor 231/1984 tanggal 15 Februari 1984, seluas 2.705 M², atas nama Manggalak Sjahludin Lumban Gaol ;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 2.698.000,- (dua juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 245/B/2009/PT.TUN.JKT, tanggal 24 Februari 2010 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 80/G/2009/PTUN-JKT tanggal 2 September 2009 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat/Terbanding ditolak ;
- Menghukum Para Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta ditetapkan sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 262 K/TUN/2010, tanggal 24 Maret 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Halaman 9 dari 17 halaman. Putusan Nomor 37 PK/TUN/2012.



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

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. GEORGE RAWUNG, 2. MOH. MUNDARI, 3. MARTIN LIMANTA, 4. ABDUL RACHMAN, 5. SUTRISNO**, tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 245/B/2009/PT.TUN.JKT tanggal 24 Februari 2010 yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 80/G/2009/PTUN-JKT tanggal 2 September 2009 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II Intervensi ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1003/Kemayoran tanggal 30 November 2004, Surat Ukur Nomor 231/1984 tanggal 15 Februari 1984, seluas 2.705 M², atas nama Manggalak Sjahludin Lumban Gaol ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret dari buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1003/Kemayoran tanggal 30 November 2004, Surat Ukur Nomor 231/1984 tanggal 15 Februari 1984, seluas 2.705 M², atas nama Manggalak Sjahludin Lumban Gaol ;

Menghukum Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi diperhitungkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 262 K/TUN/2010, tanggal 24 Maret 2011 diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat II Intervensi Pada tanggal 27 Juli 2011 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2011 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 November 2011, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor : 80/G/2009/PTUN.JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan tersebut dengan disertai alasan-alasannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 10 November 2011 ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 15 November 2011, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 Desember 2011 ;

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 :

- I Apabila suatu pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain.

Bahwa putusan Mahkamah Agung R.I. 262 K/TUN/2010 tanggal 24 Maret 2011 dimaksud yang dimohonkan Peninjauan Kembali ini tidak mencerminkan rasa keadilan dan kepatutan, karenanya Pemohon PK sangat keberatan dengan putusan Mahkamah Agung R.I. tersebut, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Majelis Hakim Agung dalam pertimbangan maupun dalam putusannya telah salah dan keliru dalam menilai bukti-bukti dan dalam menerapkan hukum atas perkara ini, terutama mengenai putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sehingga putusan Mahkamah Agung tersebut bertentangan satu dengan yang lain, dengan alasan-alasan :
 - 2 Bahwa putusan Mahkamah Agung RI. No. 262 K/TUN/2010 tanggal 24 Maret 2011 tersebut sangat bertentangan dengan putusan Pengadilan perkara perdata No. 368/Pdt/G/1989/PN.JKT.PST. Jo. No. 292/Pdt/1992/PT.DKI Jo. No. 2142 K/Pdt/1994, (Bukti T.II-Intv. 5, T.III-Intv. 6 dan T.II-Intv.7), yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena :
 - a Majelis Hakim Kasasi dalam pertimbangannya pada alinea ke 1 hal. 20 putusannya semata-mata sependapat dan membenarkan pendapat/ alasan-alasan Para Pemohon Kasasi (George Rawung Cs) dalam Memori Kasasi, tanpa

Halaman 11 dari 17 halaman. Putusan Nomor 37 PK/TUN/2012.

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)



meneliti dengan seksama bukti-bukti putusan Pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut, seharusnya putusan-putusan Pengadilan perdata tersebut sebagai acuan/pedoman Majelis Hakim Kasasi dalam menilai dan menerapkan hukum atas sengketa Tata Usaha Negara perkara ini yang memberikan penilaian dan penghargaan terhadap putusan-putusan Pengadilan perdata dimaksud ;

- b Dalam bukti-bukti putusan Pengadilan perdata Pemohon Peninjauan Kembali/MS. Lumban Gaol ditetapkan, dinyatakan dan diakui sebagai pemilik tanah seluas 1000 M2 dan pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Pakai No. 23/Kemayoran, tanah hak Eigendom Verponding No. 16066, seluas 15,812 M2, a/n MS. Lumban Gaol, akan tetapi dalam putusan Mahkamah Agung R.I. 262 K/TUN/2010 Jo. Putusan No. 80/G/2009/PTUN-JKT, *a quo*, Mahkamah Agung tidak mengakui bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemegang hak Sertifikat Hak Pakai No. 23/Kemayoran, tanah hak Eigendom Verponding No. 16066, dan juga pemilik tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran, seluas 2.705 M2, yang merupakan konversi dan Sertifikat Hak Pakai No. 23/Kemayoran, dimaksud ;
- c Bahwa tanah seluas 1000 M2 itu statusnya sama dengan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1002, seluas 2.705 M2, yaitu kedua-keduanya merupakan salah satu bagian/pecahan dari tanah eks. Sertifikat Hak Pakai No. 23/Kemayoran, tanah hak Eigendom Verponding No. 16066, seluas 15,812 M2. yang mana terhadap tanah seluas 2.705 M2 tersebut Pemohon PK juga adalah sebagai pemilik dan satu-satunya pemegang hak yang lama, Sertifikat Hak Pakai dimaksud, namun dalam perkara ini Majelis Hakim Kasasi sama sekali tidak mempertimbangkan hal-hal tersebut, bahkan membenarkan seluruh dalil-dalil Para Termohon PK dalam Memori Kasasinya sehingga memberikan putusan yang berbeda, bertentangan dengan putusan Pengadilan perdata bukti T.II-Intv. 5,6 dan T.II-Intv 7 terhadap objek tanah yang statusnya sama ;



d. Disamping itu, Majelis Hakim Kasasi seharusnya membenarkan dan mempertahankan pendapat Judex Factie (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta) dalam putusannya yang memberikan penghargaan dan penilaian terhadap bukti-bukti putusan Pengadilan Perdata tersebut yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sekalipun objek sengketa berbeda dengan objek sengketa perkara ini ;

e. Namun, dengan adanya putusan yang bertentangan tersebut maka Pemohon PK dalam permohonan PK ini memohonkan kiranya Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung R.I, yang memeriksa dan mengadili perkara ini akan berkenan memutuskan membatalkan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 262 K/TUN/2010 tanggal 24 Maret 2011 Jo. Putusan No. 80/G/2009/PTUN-JKT tersebut ;

II. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.

Bahwa pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 262 K/TUN/2009 itu semata-mata didasarkan pada alasan-alasan Pemohon Kasasi sebagaimana diuraikan dalam Memori Kasasi dan Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat seluruhnya, tanpa mempertimbangkan sanggahan dari pihak Termohon Kasasi I/semula Tergugat II Intervensi, sehingga telah menimbulkan kekeliruan yang nyata yang menjadikan Putusan Majelis Kasasi menjadi tidak adil, yaitu :

1 Bahwa memang benar tanah berikut rumah di Jalan Garuda No. 48 seluas 1000 M2 yang termuat dalam Putusan Pengadilan perdata lokasinya berbeda sebagaimana yang termuat dalam pertimbangan hukum pada butir alinea 1 hal. 20 putusan Mahkamah Agung perkara ini, namun pemberian hak kepada Pemohon PK yang ditetapkan oleh putusan-putusan Pengadilan perdata tersebut secara hukum termasuk pula pemberian hak untuk tanah seluas 2.705 M2 dimaksud, hal mana karena status tanahnya sama, yaitu sama-sama bagian dan atau merupakan pecahan dari tanah Hak Eigendom Verponding No. 16066, seluas 15.815 M2, Eks Sertifikat Hak Pakai No. 23/Kemayoran ;

Dengan demikian, Hakim Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya yang mempertimbangkan Pemohon PK ditetapkan satu-satunya yang berhak mendapatkan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau berbentuk hak-hak lainnya yang diperbolehkan oleh ketentuan perundang-undangan, karenanya penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003 berdasarkan Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta No. 038/22-550.01-09.01/2004

Halaman 13 dari 17 halaman. Putusan Nomor 37 PK/TUN/2012.



tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, pertimbangan Judex Factie tersebut adalah sudah tepat dan benar, memenuhi rasa keadilan dan kepatutan ;

- 2 Bahwa alas hak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2003/Kemayoran, atas tanah seluas 2705 M2 berikut rumah di Jalan Kemayoran Utara No. 10, 12,14,16 dan 18 adalah Sertifikat Hak Pakai No. 23 atas tanah hak Eigendom Verponding No. 16066 yang diperoleh Pemohon PK berdasarkan Akte Jual Beli No. 1 tanggal 1 Maret 1961, bukti T II-Intv. -2 dan ditetapkannya Pemohon PK sebagai satu-satunya yang berhak mendapatkan sesuatu hak atas tanah, serta diakuinya Pemohon PK sebagai pemilik tanah hak pakai dan pemegang hak adalah berdasarkan putusan-putusan Pengadilan perdata, bukti T.II-Intv.5, 6 dan T.II-Intv 7 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut ;
- 3 Bahwa disamping itu, putusan-putusan Pengadilan perdata, bukti T.II - Intv. 5, 6 dan bukti T .II-Intv — 7 yang dipertimbangkan Judex Factie dalam putusannya No. 245/B/2009/PT-TUN-JKT tanggal 24 Februari 2010, yang dalam dictumnya Pemohon PK ditetapkan sebagai satu-satunya yang berhak mendapatkan sesuatu hak atas tanah seluas 1000 M2, putusan-putusan perdata tersebut sudah tentu secara hukum berlaku juga dan mengikat terhadap pihak-pihak lain yang menguasai dan menempati tanah Hak Pakai berikut rumah milik Pemohon PK, termasuk rumah-rumah milik Pemohon PK yang terletak di Jalan Kemayoran Utara No. 10,12,14,16 dan 18 hal-hal tersebut Mahkamah Agung terdapat kekhilafan dan kekeliruan yang tidak mempertimbangkannya dalam putusan Mahkamah Agung No. 262 K/TUN/2010 *a quo* ;
- 4 Bahwa dikuasanya tanah berikut rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003 oleh Para Termohon PK/Para Penggugat yang mengaku sejak tahun 1942, bukan berarti tanah dan rumah tersebut kepunyaan mereka dan tidak ada satu suratpun yang membuktikan pengakuan mereka menempati tanah berikut rumah ber-Sertifikat hak Guna Bangunan sejak tahun 1942, apalagi bukti surat-surat sebagai pemilik pada persidangan tingkat pertama Tata Usaha Negara ini ;
Bahkan sejak dikeluarkannya KEPPRES No. 32 Tahun 1979 dan PERMENDAGRI No. 3 Tahun 1979 sampai dengan diterbitkannya Hak Guna Bangunan atas objek sengketa Tata Usaha Negara ini, yaitu tanggal 30-11-2004, Para Termohon PK tidak pernah mengajukan permohonan atas tanahnya padahal menurut pengakuannya, telah menguasainya selama kurang lebih 30 tahun, hal



mana membuktikan dan menyadari bahwa tanah berikut rumah yang ditempatinya itu bukanlah miliknya ;

5 Bahwa selain itu, pemberian Pembaharuan Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003, tanggal 30-11-2004, Surat Ukur No. 231/1984, atas tanah seluas 2.705 M2, a/n Pemohon PK oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat/Turut Termohon PK adalah sah menurut hukum, karena dasar/alas hak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah eks Sertifikat Hak Pakai No. 23 dimana Pemohon PK sebagai pemilik dan pemegang hak yang lama, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan ketentuan Pasal 132 Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 3 TAHUN 1997, Tentang Pendaftaran Pembaharuan Hak ;

6 Bahwa dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan , bukti T.II.Intv.- 1 itu masih menggunakan Surat Ukur yang lama (Sertifikat Hak Pakai No. 23), hal mana telah sesuai dengan ketentuan Pasal 132 ayat 4 Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, hal mana karena letak tanah dan tata bangunan tidak ada perubahan ;

Walaupun dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilakukan pengukuran ulang oleh petugas bagian ukur, bukan berarti Sertifikat Hak Guna Bangunannya dibatalkan, dan sipemohon hak (dalam hal ini Pemohon PK) dapat mengajukan permohonan pengukuran ulang ke kantor bagian pengukuran yang kemudian dijahitkan kembali ke lembaran bagian Sertifikat dimaksud atas tanah seluas 2.705 M2 ;

7 Bahwa walaupun Sertifikat Hak Pakai No. 23/Kemayoran telah berakhir, namun Pemohon PK tetap ditetapkan dan diakui sebagai pemilik dan pemegang hak dan berhak mendapatkan sesuatu hak atas tanah dimaksud, satu dan lain hal sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 3032 K/Pdt/1986 tanggal 8 September 1989, yang menyebutkan :

Bahwa walaupun pemegang hak atas tanah waktunya telah berakhir maka ia tetap masih diakui sebagai pemegang hak yang sah atas tanah



tersebut meskipun sertifikat yang baru masih belum diterbitkan oleh yang berwenang.

Untuk hal itu, Kantor Turut Termohon PK telah mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1003, a/n MS. Lumban Gaol.

8. Bahwa point 1 s/d point 7 tersebut diatas sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung dalam putusannya dalam perkara ini, yang dalam putusannya terdapat suatu kekhilafan dan kekeliruan yang nyata, padahal dalam sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara ini bukan kepentingan Para Termohon PK yang dirugikan, akan tetapi kepentingan Pemohon PK yang dirugikan sebagai pemilik dan sebagai pemegang hak lama, yaitu Sertifikat Hak Pakai No. 23 dan Serifikat Hak Guna Bangunan No. 1003/Kemayoran.
9. Bahwa dengan terdapatnya kekhilafan dan kekeliruan yang nyata dalam Putusan Mahkamah Agung R.I.No. 262 K/TUN/2010 tanggal 24 Maret 2011 tersebut menjadikan putusan itu menjadi tidak adil, sehingga menurut hukum sudah sepatutnya putusan tersebut dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali ;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena Judex Juris telah melakukan kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 368/Pdt/G/1989/PN.JKT.PST juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI No.292/Pdt/1992/PT.DKI, juncto Putusan Mahkamah Agung No.2142 K/Pdt/1994, telah ditetapkan bahwa Tergugat II Intervensi adalah pihak yang berhak untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan atau hak lainnya ;
- Bahwa tanah tersebut adalah sebagaimana tercantum dalam Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yakni yang terletak di Jalan Garuda No.48 Jakarta Pusat.
- Bahwa disamping itu terdapat hal yang serupa dalam Putusan Perdata Judex Facti Tingkat Pertama yaitu Putusan No. 100/1983 G.PN.Jkt.Pus. dan Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI serta perkara No. 5017 K/Pdt/1998 pada tingkat kasasi yang Berkekuatan Hukum Tetap.



- Bahwa berdasarkan Hukum Tata Usaha Negara bukti T.II Int.5,6 dan 7 dan bukti T.3 Manggala Syahludin Lumban Gaol, memperoleh Obyek Sengketa berasal dari Hak Pakai No. 23, oleh karenanya kewenangan prosedur dan substansi materiil telah memenuhi sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1991 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 ;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali, tetapi tidak ditemukan dalil yang dapat melemahkan dalil Memori Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Mahkamah Agung Nomor : 262 K/TUN/2010, tanggal 24 Maret 2011 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan peninjauan kembali, maka Termohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat Pengadilan dan 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 :

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : MANGGALA SJAHLUDIN LUMBAN GAOL tersebut ;

Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 262 K/TUN/2010, tanggal 24 Maret 2011 ;

Halaman 17 dari 17 halaman. Putusan Nomor 37 PK/TUN/2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



MENGADILI KEMBALI

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat/Terbanding ditolak ;

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam peninjauan kembali ditetapkan sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Jumat, tanggal 21 Desember 2012 oleh Marina Sidabutar, S.H.,M.H. Hakim Agung yang ditetapkan sebagai Ketua Majelis, Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H.,M.S. dan H. Yulius, S.H.,M.H. 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 Fitriamina, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Anggota Majelis :

ttd/.

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

ttd/.

H. Yulius, S.H.,M.H.

Ketua Majelis :

ttd/.

Marina Sidabutar, S.H.,M.H.

Biaya – biaya :

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

Panitera-Pengganti :

ttd/.

Fitriamina, S.H.,M.H.

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

(ASHADI, SH.)

Nip.220000754.