



**PUTUSAN**

**Nomor 131 K/TUN/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- 1 **SHINTA ELANDIANA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Bukit Rivaria Blok B5, Nomor 16, RT.002, RW.10, Sawangan, Depok, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;
- 2 **KUNTO WIBISONO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Duku, Nomor 105, RT.004, RW.010, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, pekerjaan Karyawan Swasta;
- 3 **NOVRINA INDRASWARI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Menteng Atas RT.001, RW.004, Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

- 1 Dr. Hj. JUM ANGGRANI, S.H.,M.H.;
- 2 EKO TAKARI KRISTANTO, S.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Advokat Dr. Hj. Jum Anggriani, S.H.,M.H., beralamat di Jalan Wira, Nomor 47, RT.002, RW.015, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan 12640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2012;

Para Pemohon Kasasi dahulu Pemandang/Para Penggugat;

**melawan:**

- 1 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, tempat kedudukan di Jalan H. Alwi, Nomor 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

- 1 YULISTRIANI, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 SUPRAPTO, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
- 3 H. LALU MAKBUL, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
- 4 HANJAR PRIHADI, S.H., Jabatan Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
- 5 DJOKO WIDODO, S.H., Jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;

Kelimitya kewarganegaraan Indonesia, Pegawai Negeri Sipil di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat di Jalan H. Alwi, Nomor 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1115/14-31.74-600/VI/2013, tertanggal 11 Juni 2013;

- 2 **MENTERI PERTAHANAN REPUBLIK INDONESIA**, tempat kedudukan di Jalan Merdeka Barat, Nomor 13-14, Jakarta Pusat;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

- 1 BRIGADIR JENDERAL TNI NURHAJIZAH M, S.H.,M.H., Kepala Biro Hukum Setjen Kemhan;
- 2 BUDI HARSOYO, S.H.,M.Hum., Kabag Bankum Rokum Setjen Kemhan;
- 3 KOLONEL CHK SUHARYOTO, S.H., Analis Madya Bid. Bankum Rokum Setjen Kemhan;
- 4 LETKOL LAUT (KH) DWIJONO FENSANARTO, S.H., M.Hum., Analis Madya Bid. Yankum Rokum Setjen Kemhan;
- 5 LETKOL CHK JAMARUBA SILABAN, S.H.,M.H., Kasubbag DIL TK-II dan TK-II Bag Bankum Rokum Setjen Kemhan;
- 6 SLAMET LAESOLI, S.H., Penyusun Bahan DIL TK-I Bag Bankum Rokum Setjen Kemhan;
- 7 KAPTEN CHK SUCIPTO, S.H., Penyusun Bahan DIL TK-I dan TK-III Bag Bankum Rokum Setjen Kemhan;
- 8 I MADE DWI WIRAJAYA, S.H., Pengadministrasi DIL TK-I Bag Bankum Rokum Setjen Kemhan;



9 GAYATNO GULTOM, S.H., Pengadministrasi DIL TK-II  
dan TK-III Bag Bankum Rokum Setjen Kemhan;

Semuanya berkantor di Biro Hukum Setjen Kemhan, Jalan Merdeka  
Barat, Nomor 13-14, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
Nomor SK/16/M/XI/2012, tanggal 14 November 2012;

Termohon Kasasi I, II dahulu Terbanding/Tergugat-Tergugat II  
Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon  
Kasasi I, II dahulu sebagai Tergugat-Tergugat II Intervensi di muka persidangan  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

**I Objek Sengketa:**

Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah:

Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah, terbit tanggal 21 Agustus 2001  
dengan luas 24.083 m<sup>2</sup>, dengan Surat Ukur tanggal 14 Juli 2000 Nomor  
09.02.09.04.05869/2000, yang terletak di Jalan Mangga atas nama Departemen  
Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI Angkatan Darat;

**II Tenggang Waktu Gugatan:**

Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN) Tergugat  
tentang Sertifikat Hak Pakai Nomor 61 yang terletak di Jalan Mangga dengan surat  
ukur tanggal 14 Juli 2000 Nomor 09.02.09.04. 05869/2000 luas 24.083 m<sup>2</sup> atas  
nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq TNI  
Angkatan Darat yang dikeluarkan pada tanggal 21 Agustus 2001 diketahui oleh  
Para Penggugat dalam perkara dengan Nomor perkara Nomor 32/Pdt.G/2012/  
PN.Jkt.Tmr, dengan Putusan Sela yang diputuskan Hakim Ketua Sidang pada  
tanggal 31 Mei 2012;

Adapun gugatan *a quo* didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Jakarta pada tanggal 7 September 2012, dengan demikian gugatan ini diajukan  
masih berada dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan  
ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara (UU PTUN), sehingga oleh karenanya sesuai aturan perundang-undangan gugatan ini harus dinyatakan dapat diterima;

## III Alasan Dan Dasar Gugatan:

- 1 Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Bapak Soetomo sesuai dengan Surat Pernyataan Waris di atas kertas bermeterai cukup tanggal 20 Desember 2011 dan tercatat pada buku register Kelurahan Srengseng Sawah Nomor 92/1.755.29 tanggal 21 Desember 2011 dan buku register Kecamatan Jagakarsa Nomor 528/1.755.29 tanggal 21 Desember 2011;
- 2 Bahwa Alm. Bapak Soetomo menempati rumah di Jalan Duku, Nomor 105 RT.004, RW.010, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan 12640;
- 3 Bahwa Alm. Bapak Soetomo, telah meninggal dunia pada tanggal 15 Oktober 2006 dan Alm. Ibu Hj Hadiyati telah meninggal dunia pada tanggal 16 Maret 2009 dengan meninggalkan 4 anak: yaitu 1. Shinta Elandiana (Putri), 2. Kunto Wibisono (Putra), 3. Novrina Indraswari (Putri) dan 4. Okiba Fahmi Reza (Putra);
- 4 Bahwa setelah Alm. Bapak Soetomo dan Ibu Hj Hadiyati meninggal dunia, maka Penggugat I, tetap bertempat tinggal di rumah tersebut, dan untuk menambah penghasilan dan membiayai perawatan rumah tersebut, dan membiayai biaya pendidikan adiknya yang masih sekolah (Okiba Fahmi Reza) maka sebagian dari kamar-kamar yang ada di rumah tersebut (6 kamar), telah disewakan kepada para mahasiswa sebagai kamar-kamar kost dengan biaya sewa Rp450.000,00 per bulan;
- 5 Bahwa Alm. Bapak Soetomo beserta keluarganya telah menempati rumah dan tanah *a quo* sejak tahun 1984;
- 6 Bahwa Bapak Soetomo sejak tahun 1993 telah membayar Pajak Bumi Dan Bangunan dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 17103100200800011 dan Tanah Bapak Soetomo berbatasan dengan:
  - a Sebelah Utara : Bapak Abadi;
  - b Sebelah Selatan : Jalan Delima;
  - c Sebelah Timur : Jalan Duku;
  - d Sebelah Barat : Jalan Setapak;
- 7 Bahwa di tanah *a quo*, Bapak Sutomo telah membangun rumah dengan biaya sendiri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Bahwa Para Penggugat telah memelihara lingkungan yang nyaman, aman dan tenteram serta menjaga ketertiban lingkungan dan membina hubungan baik antar warga dan antar wilayah selama  $\pm$  28 tahun lamanya;
- 9 Bahwa Para Penggugat dan para penghuni lainnya dilingkungan RW. 10, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan 12640 telah ditetapkan oleh Kementerian Keuangan RI, Direktorat Jenderal Pajak Jakarta Selatan, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pasar Minggu sebagai Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan sejak tahun 1993 dan Para Penggugat membayar kewajiban Pajak Bumi Dan Bangunan tersebut sampai sekarang dan tidak memiliki tunggakan;
- 10 Bahwa dengan ditetapkannya Para Penggugat sebagai Subjek Pajak PBB oleh KPP Pratama Pasar Minggu dan diterbitkannya SPT PBB untuk Para Penggugat, maka SPT PBB tersebut merupakan pengakuan dan sebagai alat bukti (tertulis) penunjuk bahwa penguasaan fisik atas bidang tanah *a quo* ada pada Para Penggugat;
- 11 Bahwa sejarah tanah *a quo* merupakan tanah bekas hak barat yang pada awalnya dipakai Departemen Kesehatan RI, tetapi karena tidak dipelihara dengan selayaknya, maka status tanah tersebut pada tahun 1998 berdasarkan surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 570.31-3378 tertanggal 15 September 1998 kepada Menteri Keuangan RI adalah tanah negara bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 8280 dan belum pernah diterbitkan sesuatu hak atas tanah kepada Departemen Kesehatan RI;
- 12 Bahwa dengan dikeluarkannya Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/ Srengseng sawah yang terbit pada tanggal 21 Agustus 2001, luas 24.083 m<sup>2</sup>, dengan surat ukur tanggal 14 Juli 2000 Nomor 09.02.09.04. 05869/2000, yang terletak di Jalan Mangga atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq TNI Angkatan Darat oleh Tergugat membuat Para Penggugat menjadi bertanya-tanya, kenapa hal itu bisa terjadi, dimana tanah Para Penggugat di klaim menjadi milik Departemen Pertahanan dan Keamanan RI, padahal jelas-jelas tanah *a quo* adalah tanah yang dipakai Departemen Kesehatan RI tetapi telah ditelantarkan, sehingga statusnya kembali menjadi tanah negara, dan tanah/Rumah Para Penggugat terletak di Jalan Duku, Nomor 100, RT.004/RW.10, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;

Halaman 5 dari 38 halaman. Putusan Nomor 131 K/TUN/2014

#### 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)



- 13 Bahwa dengan telah dikeluarkannya Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah yang terbit pada tanggal 21 Agustus 2001, luas 24.083 m<sup>2</sup>, dengan surat ukur tanggal 14 Juli 2000, Nomor 09.02.09. 04.05869/2000, yang terletak di Jalan Mangga atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq TNI Angkatan Darat oleh Tergugat, jelas sangat merugikan kepentingan Para Penggugat, karena Rumah orang tua Para Penggugat yaitu Alm. Soetomo, yang terletak di Jalan Duku, Nomor 100 RT.04/RW.10, Kelurahan Srengseng Sawah menurut TNI Angkatan Darat berada di atas tanah dalam Serifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah, hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu: “Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau di rehabilitasi“. Maka sudah patut dan layak Para Penggugat megajukan gugatan perkara *a quo*, kerana Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Bapak Soetomo;
- 14 Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah, dalam pembuatannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999;
- 15 Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 43 (1), (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dikatakan bahwa:
- 1 Hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib di daftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
  - 2 Hak Pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;





- 16 Bahwa menurut ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa: pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;
- 17 Bahwa menurut ketentuan dalam peraturan agraria di Indonesia, Sertifikat Hak Pakai harus di daftarkan sebagaimana hak-hak lainnya, hal ini terdapat di dalam ketentuan: Keputusan Menteri Agraria Nomor Sk VI/5 Ka tanggal 20 Januari 1962 tentang Pendaftaran Hak Penguasaan dan Hak Pakai yang menyatakan bahwa:
- Hak Pakai harus didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian di ganti/diatur oleh PMA 1 Tahun 1966 tanggal 5 Januari 1966;
- 18 Bahwa dalam pembuatan suatu alas hak (SHP) harus memenuhi prosedur-prosedur tertentu yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah seperti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999;
- 19 Bahwa dalam pembuatan suatu sertifikat atas tanah, bila tanah itu bukan tanah kosong atau tidak berpenghuni (tanah negara bebas) harus melibatkan Ketua RT, Ketua RW, warga sebagai penguasa fisik atas tanah dan juga pihak Kelurahan. Proses pemeriksaan fisik tanah ini sangat penting untuk menghindari konflik yang akan terjadi bila suatu sertifikat dikeluarkan. Tetapi dalam kasus pembuatan SHP ini, janganakan pihak Ketua RT dan RW, pihak Kelurahan Srengseng Sawah sebagai penguasa wilayah saja tidak diberitahu apalagi dilibatkan, padahal suatu permohonan hak atas tanah harus melalui prosedur permohonan tertentu, setidaknya-tidaknya melibatkan pihak Kelurahan dalam pembuatannya, terutama sewaktu diadakannya pengukuran. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya konflik di kemudian hari, karena



tanah *a quo* bukan tanah kosong, tetapi telah di garap Para Penggugat sejak di tahun delapan puluhan;

20 Bahwa selain itu kejanggalan yang lain adalah: tidak diumumkan pendaftaran pensertifikatan tanah SHP tersebut di Kantor Kelurahan maupun di lingkungan tempat tanah itu berada. Padahal menurut sistem kadaster (pendaftaran tanah) di Indonesia, setiap pendaftaran hak atas tanah baru dari tanah negara harus di umumkan selama 6 bulan dan salah satu tempat yang harus di pasang pengumuman tersebut adalah: Kelurahan (lihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

21 Bahwa proses pengukuran tanah untuk pensertifikatan menjadi penting, karena melibatkan pihak-pihak lain disekitar tanah tersebut. Karenanya untuk menghindari permasalahan yang akan muncul, dalam proses pengukuran harus melibatkan para pimpinan lingkungan seperti para ketua RT, Ketua RW dan juga pihak Kelurahan. Jadi bila prosedur ini tidak dijalankan maka akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Seperti dalam kasus yang menjadi gugatan ini, dimana Tergugat dalam melakukan tugasnya melakukan pengukuran atau penelitian data fisik, tidak menyertakan pimpinan lingkungan (Ketua RT dan Ketua RW) dan juga pihak Kelurahan Srengseng Sawah. Jadi bagaimana sebenarnya kinerja Tergugat bila tidak mendata data fisik secara langsung ke lapangan tetapi tiba-tiba muncul suatu sertifikat?. Dalam hal ini terlihat ketidak cermatan dan ketidak hati-hatian Tergugat dalam menjalankan tugasnya sebagai aparatur negara yang mengurus bidang pendaftaran tanah;

22 Bahwa menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan yaitu:

Tata cara pemberian hak atas tanah negara, diajukan secara tertulis kepada menteri melalui kantor pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Kepala Kantor Pertanahan segera melakukan penelitian kelengkapan dan kebenaran, baik data yuridis maupun data fisik, sehingga dapat dipertimbangkan untuk diterbitkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;

23 Tergugat telah melanggar ketentuan di atas, yaitu tidak melakukan penelitian kelengkapan dan kebenaran baik data yuridis maupun data fisik, sehingga menimbulkan persoalan bagi para warga yang telah menguasai tanah tersebut





secara fisik dan juga mempunyai data yuridis (berupa bukti pembayaran PBB);

- 24 Bahwa bila suatu prosedur tidak dijalankan dengan semestinya, maka proses pembuatan sertifikat itu menjadi cacat dan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Ketentuan ini terdapat di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan yaitu:
- a Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak sertifikat atas tanah dan keputusan pemberi hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan hak atas tanah diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
  - b Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan menteri;
- 25 Bahwa selain pengukuran, sistem kadaster tanah (pensertifikatan tanah) di Indonesia memakai sistem pengumuman, jadi bila suatu hak atas tanah dimintakan, maka harus melalui pengumuman yang resmi, salah satunya harus diumumkan di kantor kelurahan;
- 26 Bahwa apabila prosedur pengumuman ini tidak dilaksanakan, maka sertifikat atas tanah tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan;
- 27 Bahwa peraturan hukum yang telah diundangkan harus dipatuhi dan berlaku untuk seluruh bangsa Indonesia, karenanya bila dalam suatu pendaftaran tanah harus melalui prosedur atau tata cara yang telah ditetapkan, maka prosedur itu berlaku untuk semua bangsa Indonesia, apakah itu rakyat Indonesia atau instansi pemerintah. Hal ini harus diperhatikan seluruh rakyat Indonesia agar kepastian hukum dapat ditegakkan;
- 28 Bahwa karenanya menjadi suatu hal yang aneh atau janggal, bila Kementerian Pertahanan Dan Keamanan RI dapat memiliki SHP melalui jalan yang berbeda dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yaitu tanpa diketahui dan mendapat izin dari Ketua RT, Ketua RW, para warga, bahkan tanpa diketahui dan tanpa meminta izin dari pihak kelurahan di tanah tersebut berada;
- 29 Bahwa menjadi pertanyaan warga adalah: siapa yang melakukan pengukuran atas tanah tersebut?, kapan dilakukan pengukuran tersebut?, siapa yang menunjukkan batas-batas tanah tersebut?, apakah sewaktu melakukan



pengukuran telah meminta izin kepada aparat lingkungan (RT/RW) dan pihak kelurahan?, kapan dilakukan pengukuran oleh pihak BPN?, kapan dilakukan pengumuman terhadap pembuatan SHP tersebut?;

30 Bahwa Indonesia adalah negara hukum dan menjunjung hukum, karenanya hukum di Indonesia harus ditegakkan secara benar;

31 Bahwa Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 71 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyatakan "...Setiap orang berhak atas pengakuan jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan sama di depan hukum...";

32 Bahwa Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menyatakan "...penyelenggaraan pemerintahan berpedoman pada Asas Umum Penyelenggaraan Negara yang terdiri atas Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Kepentingan Umum, Asas Keterbukaan, Asas Proporsionalitas, Asas Profesionalitas, Asas Akuntabilitas, Asas Efisiensi dan Asas Efektivitas...";

33 Bahwa Tergugat tidak melaksanakan ketentuan Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "...pendaftaran tanah bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan...";

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/ Srengseng Sawah, terbit tanggal 21 Agustus 2001, luas 24.083 m<sup>2</sup>, dengan surat ukur tanggal 14 Juli 2000, Nomor 09.02.04.055869, yang terletak di Jalan Mangga atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq TNI Angkatan Darat:

1 Telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999;

Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) sub a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

2 Telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Penyelenggaraan Pemerintahan Yang Baik, terutama: Asas Kepastian Hukum dan Asas Perlakuan yang sama di hadapan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) sub 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 di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah, terbit tanggal 21 Agustus 2001, luas 24.083 m<sup>2</sup>, dengan surat ukur tanggal 14 Juli 2000 Nomor 09.02.09.04.05869/2000, yang terletak di Jalan Mangga atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq TNI Angkatan Darat yang dikeluarkan pada tanggal 21 Agustus 2001 oleh Tergugat;
- 3 Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dalam register buku tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah, luas 24.083, terbit tanggal 21 Agustus 2001, dengan surat ukur tanggal 14 Juli 2000, Nomor 09.02.09.04.05869/2000, yang terletak di Jalan Mangga atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq TNI Angkatan Darat yang dikeluarkan pada tanggal 21 Agustus 2001;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena gugatan ini;

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

## EKSEPSI TERGUGAT:

- 1 PENGADILAN TATA USAHA NEGARA  
JAKARTA TIDAK BERWENANG  
MEMERIKSA DAN MENGADILI  
PERKARA INI (EKSEPSI KOMPETENSI  
ABSOLUT):

- a Bahwa sebagaimana posita gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan

Halaman 11 dari 38 halaman. Putusan Nomor 131 K/TUN/2014



bukti: SPT PBB yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Pasar Minggu sebagai subjek Pajak PBB sejak tahun 1993;

- b Bahwa menurut dalil Para Penggugat, bidang tanah *a quo* telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah terbit tanggal 21 Agustus 2001 yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 09.02.09.04.05869/2000 tanggal 14 Juli 2000 seluas 24.083 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq TNI Angkatan Darat;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Para Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya pemilikan atas tanah *a quo* sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu: Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara;

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1993 menyatakan:

“Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”;

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 Nomor 16 PK/TUN/1998 menyatakan:

“Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata”;



Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

**2 GUGATAN PARA PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA):**

Bahwa sesuai dalil dalam Gugatan Para Penggugat halaman 2 angka 1, yang menyatakan bahwa Para Penggugat mendalilkan baru mengetahui melalui adanya perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan perkara Nomor 32/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tmr dengan Putusan Sela yang diputuskan Hakim Ketua Sidang pada tanggal 31 Mei 2012. Adapun gugatan *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 7 September 2012, dengan demikian gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari .... dst.;

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak benar, karena sangat jelas jika dihitung sejak mengetahui perkara Nomor 32/Pdt.G/ 2012/PN.Jkt.Tmr, dengan Putusan Sela yang diputuskan Hakim Ketua Sidang pada tanggal 31 Mei 2012, namun gugatan *a quo* baru didaftarkan pada tanggal 7 September 2012. Gugatan *a quo* tersebut sudah jelas melebihi batas waktu dan tidak berada dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 55 yaitu:

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Berdasarkan hal tersebut di atas, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**3 GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK:**

Bahwa disebutkan dalam Pasal 83 (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa tata usaha negara, dan bertindak sebagai:

- a Pihak yang membela haknya; atau
- b peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa;

Bahwa berdasarkan bunyi pasal di atas dan posita gugatan, maka sudah seharusnya Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq TNI Angkatan Darat sebagai pemilik sertifikat ditarik sebagai pihak Tergugat II Intervensi. Sedangkan Penggugat tidak menarik Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq TNI Angkatan Darat sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Begitu pula dengan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta yang telah mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Januari 2001 Nomor 003/02-530.2-09.02-2001 *juncto* tanggal 18 Juli 2001 Nomor 058/13-530.2-09.02-Pj-2001, sudah sepatutnya ditarik sebagai pihak Tergugat Intervensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:

- a Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut):

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili gugatan Para Penggugat, karena dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan dasar Pajak Bumi Dan Bangunan dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 317103100200800011, berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Bapak Abadi;
- Sebelah Selatan : Jalan Delima;
- Sebelah Timur : Jalan Duku;
- Sebelah Barat : Jalan Setapak;

Berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut maka gugatan Para Penggugat adalah tentang kepemilikan tanah, dengan demikian bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, tanggal 7 September 1994 Nomor 88 K/TUN/1993 menyatakan:





“Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”;

b. Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum (*Legal Standing*):

Bahwa tanah yang ditempati oleh Para Penggugat adalah tanah milik Kemhan Cq. TNI Angkatan Darat, dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah Tahun 2001 atas nama Dephankam Cq. TNI Angkatan Darat Dengan adanya SHP Nomor 61/Srengseng Sawah Tahun 2001 atas nama Dephankam Cq. TNI AD membuktikan bahwa tanah yang ditempati Para Penggugat adalah milik Dephankam Cq. TNI AD, hal tersebut menandakan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* serta tidak ada hubungan hukum antara Pihak Para Penggugat dengan Tergugat, karena:

- 1 Bahwa dalil Para Penggugat memiliki tanah dan bangunan dari berdasarkan pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 317103100200800011, atas nama Bapak Soetomo sejak tahun 1993. Dalil tersebut patut untuk ditolak. Bahwa bukti PBB adalah suatu produk administrasi perpajakan/ yang berlaku pada periode tertentu dan berfungsi sebagai surat ketetapan dan Pembayaran Pajak hasil bumi/IPEDA/PBB, tahun pajak tertentu dan tidak berfungsi sebagai bukti pemilikan tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34/K/SIP, 1060, yang menyebutkan bahwa Surat Petuk Pajak Bumi (Girik) bukan suatu bukti kepemilikan atas bidang tanah. Dengan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut maka PBB milik Penggugat tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan terhadap tanah objek sengketa;
  - 2 Bahwa orang tua Para Penggugat (alm) adalah pemegang SIP, dengan meninggalnya orang tua Para Penggugat, maka secara hukum SIP berakhir demi hukum. Tergugat II Intervensi/Tergugat I tidak pernah menerbitkan SIP atas nama Para Penggugat, secara hukum keberatan Para Penggugat menempati tanah hak Tergugat II Intervensi adalah ilegal/tidak sah/tidak berdasar hukum. Bahwa Para Penggugat seharusnya dengan sukarela mengosongkan tanah hak Tergugat II Intervensi dan menyerahkan kepada Tergugat II Intervensi; Dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan:
- a). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/SIP/1968 menyatakan:

Halaman 15 dari 38 halaman. Putusan Nomor 131 K/TUN/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima”;

- b). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4/K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, menyatakan:

“Tentang tidak dapatnya menuntut seseorang/badan hukum di depan Pengadilan adalah syarat mutlak harus ada perselisihan hukum/hubungan hukum kedua belah pihak”;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 157/G/2012/PTUN-JKT tanggal 21 Maret 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan hubungan hukum (*Legal Standing*);

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp928.000,00 (sembilan ratus dua puluh delapan ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Para Penggugat, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 124/B/2013/PT.TUN.JKT tanggal 20 Agustus 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 1 Oktober 2013 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Para Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 157/G/2012/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 24 Oktober 2013;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi I, II yang pada tanggal 25 Oktober 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 31 Oktober 2013 dan tanggal 15 November 2013;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan- alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, 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 kasasi**

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Pemohon berketetapan pada apa yang dinyatakan pada gugatan dan memori banding;
- 2 Bahwa memori kasasi ini merupakan satu kesatuan dengan memori banding, gugatan, replik, maupun dengan kesimpulan dalam perkara *a quo*;
- 3 Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 124/B/2013/PT.TUN.JKT *juncto* 157/G/2012/PTUN-JKT tidak mencerminkan keadilan;
- 4 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memutus perkara Nomor 124/B/2013/PT.TUN.JKT *juncto* 157/G/2012/PTUN-JKT tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku;
- 5 Bahwa di dalam memori banding dan gugatan, Pemohon telah menguraikan segala apa yang menjadi alasan untuk mengajukan gugatan, dimana yang menjadi objek sengketa dalam gugatan tersebut adalah Putusan Termohon yang isinya adalah Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah, terbit tanggal 21 Agustus 2001, yang dikeluarkan oleh Termohon;
- 6 Bahwa adalah benar bahwa Termohon merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (8) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";



- 7 Bahwa adalah benar bahwa Surat Keputusan Termohon adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat 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;

Surat Keputusan Termohon bersifat:

- a Konkret, karena Surat Keputusan tersebut nyata-nyata dibuat oleh Termohon tidak abstrak tetapi berwujud dan jelas mengatur suatu hal yang jelas, yakni: Sertifikat Hak Pakai atas tanah, Nomor 61/Srengseng Sawah, terbit tanggal 21 Agustus 2001 dengan luas 24.083 m<sup>2</sup>, dengan surat ukur tanggal 14 Juli 2000 Nomor 09.02.09.04.05869/2000, yang terletak di Jalan Mangga atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI Angkatan Darat;
  - b Individual, karena Surat Keputusan tersebut jelas ditujukan salah satunya kepada Pemohon, yakni berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah, yang di dalamnya termasuk tanah yang didiami Pemohon;
  - c Final, karena Surat Keputusan tersebut sudah definitif dan telah dilaksanakan yang menimbulkan suatu akibat hukum, yakni Pemohon kehilangan hak atas tanah, dengan luas 441 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Duku Nomor 105, RT.004/RW.10, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, sehingga Pemohon akan kehilangan tanah, yang di atasnya telah dibangun rumah sejak tahun 1984;
- 8 Bahwa pertimbangan Hakim yang mengatakan bahwa: Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan hubungan hukum (*Legal Standing*), adalah tidak mencerminkan keadilan dan tidak berdasarkan pada ketentuan hukum dikarenakan:



- a Bahwa pihak yang meminta eksepsi, yang mengatakan Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum (*legal standing*) adalah Termohon II intervensi, adapun Termohon (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan) tidak meminta eksepsi tersebut, karenanya pertimbangan dan putusan Hakim yang mengatakan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*) harus dibatalkan karena tidak sesuai dengan tuntutan dari Termohon;
- b Bahwa berdasarkan tahapan permusyawaratan (Pasal 62 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986), Ketua Pengadilan telah memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan diterima atau berdasar. Hal ini menunjukkan bahwa Ketua Pengadilan berpendapat bahwa Para Penggugat mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini;
- c Bahwa perkara ini telah melalui tahapan sidang persiapan yang dipimpin oleh Majelis Hakim dan setelah melalui beberapa kali persidangan dengan dihadiri para penggugat, tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka perkara ini dilanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu sidang perkara *a quo*. Seharusnya apabila di nilai para penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum dalam perkara *a quo*, perkara ini telah dihentikan di tingkat sidang persiapan, tetapi tidak satupun Hakim yang mengadili dalam sidang persiapan yang menghentikan perkara *a quo*;
- d Bahwa seharusnya menurut kelaziman yang ada, apabila Majelis Hakim menilai Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum dengan perkara *a quo*, seharusnya dari sejak dimintakan eksepsi (dalam jawaban) Tergugat II Intervensi, majelis hakim telah memutuskan dalam putusan sela;
- e Bahwa dalam sidang-sidang perkara *a quo*, Majelis Hakim tidak menunjukkan sama sekali pertimbangan atau sikap bahwa Para Penggugat tidak punya kepentingan hukum dalam perkara *a quo*, malahan Majelis Hakim mengadakan sidang setempat untuk mengetahui lokasi tanah *a quo*, bukan untuk mengetahui kepentingan hukum Para Penggugat. Berdasarkan kondisi yang terjadi ini, Para Pemohon melihat ada kejanggalan dalam putusan Majelis Hakim;



9 Bahwa Para Pemohon mempunyai hubungan hukum dengan perkara ini dapat dibuktikan sebagai berikut:

- a Bahwa Para Pemohon adalah ahli waris dari Alm. Bapak Soetomo;
- b Bahwa Alm. Bapak Soetomo menempati Rumah di Jalan Duku Nomor 105 RT.004, RW.010, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan 12640;
- c Bahwa Alm. Bapak Soetomo, telah meninggal dunia pada tanggal 15 Oktober 2006 dan Alm. Ibu Hj Hadiyati telah meninggal dunia pada tanggal 16 Maret 2009 dengan meninggalkan 4 anak: yaitu 1. Shinta Elandiana (Putri), 2. Kunto Wibisono (Putra), 3. Novrina Indraswari (Putri) dan 4. Okiba Fahmi Reza (Putra);
- d Bahwa setelah Alm. Bapak Soetomo dan Ibu Hj Hadiyati meninggal dunia, maka Pemohon II, tetap bertempat tinggal di rumah tersebut, dan untuk menambah penghasilan dan membiayai perawatan rumah tersebut, dan membiayai biaya pendidikan adiknya yang masih sekolah (Okiba Fahmi Reza) maka sebagian dari kamar-kamar yang ada di rumah tersebut (6 kamar) telah disewakan kepada para mahasiswa sebagai kamar-kamar kost dengan biaya sewa Rp450.000,00 per bulan;
- e Bahwa Bapak Soetomo beserta keluarganya telah menempati rumah dan tanah *a quo* sejak tahun 1984;
- f Bahwa Bapak Soetomo sejak tahun 1993 telah membayar Pajak Bumi Dan Bangunan dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 317103100200800011;

Tanah Bapak Soetomo berbatasan dengan:

Sebelah Utara : Bapak Abadi;

Sebelah Selatan : Jalan Delima;

Sebelah Timur: Jalan Duku;

Sebelah Barat : Jalan Setapak;

- g Bahwa di tanah *a quo*, Bapak Sutomo telah membangun rumah dengan biaya sendiri;
- h Bahwa Para Pemohon dan penghuni lainnya tinggal di lingkungan RW. 10, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan 12640;





- i Bahwa Para Pemohon telah memelihara lingkungan yang nyaman, aman dan tenteram serta menjaga ketertiban lingkungan dan membina hubungan baik antar warga dan antar wilayah selama kurang lebih 28 tahun lamanya;
- j Bahwa Para Pemohon dan para penghuni lainnya di lingkungan RW.10, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan 12640 telah ditetapkan oleh Kementerian Keuangan RI, Direktorat Jenderal Pajak Jakarta Selatan, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pasar Minggu sebagai Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan sejak tahun 1993 dan Para Pemohon membayar kewajiban Pajak Bumi Dan Bangunan tersebut sampai sekarang dan tidak memiliki tunggakan;
- k Bahwa dengan ditetapkannya Para Pemohon sebagai Subjek Pajak PBB oleh KPP Pratama Pasar Minggu dan diterbitkannya SPT PBB untuk Para Pemohon, maka SPT PBB tersebut merupakan pengakuan dan sebagai alat bukti (tertulis) bahwa penguasaan fisik atas bidang tanah *a quo* ada pada Para Pemohon;
- l Bahwa sejarah tanah *a quo* merupakan tanah bekas hak barat yang pada awalnya dipakai Departemen Kesehatan, tetapi karena tidak dipelihara dengan selayaknya, maka status tanah tersebut pada tahun 1998 berdasarkan surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 570.31-3378 tertanggal 15 September 1998 kepada Menteri Keuangan RI adalah tanah negara bekas hak *eigendom verponding* Nomor 8280 dan belum pernah diterbitkan sesuatu hak atas tanah kepada Departemen Kesehatan RI;
- m Bahwa dengan dikeluarkannya Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah, Jagakarsa, Jakarta Selatan yang dikeluarkan pada tanggal 21 Agustus 2001 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan membuat Para Pemohon menjadi bertanya-tanya, kenapa hal itu bisa terjadi, dimana tanah Para Pemohon di klaim menjadi milik Departemen Pertahanan dan keamanan RI, padahal jelas-jelas tanah *a quo* adalah tanah yang dipakai departemen kesehatan tetapi telah ditelantarkan, sehingga statusnya kembali menjadi tanah negara;



**10** Bahwa Majelis Hakim Peradilan tingkat Pertama dalam pertimbangan dan keputusannya tidak mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga putusan itu menjadi tidak adil dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, hal ini dapat terlihat dari:

- a Bahwa dalam pertimbangan hukumnya di halaman 55, Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama menyatakan bahwa: mencermati fakta-fakta hukum di atas maka, ternyata Para Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan tanah yang ditempati tersebut karena SIP adalah diterbitkan untuk dan atas nama orang tua Para Penggugat dalam kapasitas sebagai Anggota TNI Angkatan Darat, dan ternyata Para Penggugat adalah bukan anggota TNI Angkatan Darat;
- b Terhadap pertimbangan tersebut, seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama melihat peraturan perundang-undangan tentang ketentuan SIP, yaitu:

Agar dibedakan antara SIP dalam pengertian Surat Izin Penghunian dan Surat Izin Perumahan;

Adapun yang diterima oleh Bpk. Soetomo (ayahanda Para Pemohon) adalah Surat Izin Perumahan. Menurut ketentuan: yang berhak mengeluarkan Surat Izin Perumahan adalah Pemerintah Daerah bukan TNI Angkatan Darat (Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1958);

Adapun Sistem Surat Izin Perumahan (SIP) sudah tidak berlaku lagi sejak berlakunya Perpu Nomor 6 Tahun 1962 dan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963;

Selain itu, status rumah Alm. Soetomo belum dapat ditetapkan sebagai rumah negara (dinas), karena belum ditentukan status golongan rumah negara (dinas), padahal menurut ketentuan, rumah negara (dinas) harus diberikan status golongannya, seperti rumah negara (dinas) golongan I, II, III dst. Ketentuan tentang Rumah Negara (dinas) ini di atur dalam:

- a Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara;



- b Peraturan Presiden RI Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;
- c Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 373/KPTS/M/2001 tentang Sewa Rumah Negara;
- d Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara;
- e Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia;

Ketentuan yang lain tentang rumah negara (dinas) adalah bahwa : penghuni diwajibkan membayar sewa atas rumah dinas. Pada faktanya Alm. Soetomo tidak pernah membayar sewa rumah;

Peraturan tentang Sewa Rumah Negara adalah Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 373/KPTS/M/2001 tentang Sewa Rumah Negara. Kesimpulannya rumah yang ditempati Bpk. Soetomo bukan rumah negara (dinas);

Bukti lain yang mempertegas bahwa rumah Alm. Soetomo bukan termasuk rumah negara (dinas) TNI-AD sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara dan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 30 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pertahanan Dan Tentara Nasional Indonesia adalah:

- 1 Bahwa selama Bpk. Soetomo membangun rumah, tidak ada teguran dari TNI AD;
- 2 Bahwa Surat Izin Penghunian hanya berlaku untuk penghuni yang aktif bukan untuk pensiunan;



3 Bahwa urutan terbitnya sebuah Surat Izin Penghunian di lingkungan TNI-AD tidak terpenuhi, diantaranya yaitu:

- a Ada Surat Perintah Tugas (*Sprint*) dari pimpinan kesatuan, faktanya Alm. Soetomo tidak pernah menerima Surat Perintah Tugas (*Sprint*);
- b Penerima Surat Perintah Tugas (*Sprint*) melapor ke Kodam Jaya (untuk wilayah DKI Jakarta) untuk mendapatkan Surat Izin Penghunian, faktanya Alm. Soetomo tidak pernah menerima Surat Izin Penghunian tapi Surat Izin Perumahan;

Bahwa terlihat dari peraturan tentang SIP di atas, bahwa bukti yang diajukan pihak Termohon II tidak berdasarkan hukum karena itu batal demi hukum;

Bahwa bukti yang tidak berdasarkan hukum tidak boleh dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Majelis *a quo*, karena itu Putusan Majelis Hakim Nomor 157/G/2012/PTUN-JKT harus dibatalkan karena didasarkan pada bukti yang tidak berdasarkan hukum;

11 Bahwa perkara ini diajukan dikarenakan, Para Pemohon melihat bahwa dalam proses pembuatan SHP Nomor 61/Srengseng Sawah tidak melalui tata cara yang seharusnya, yaitu:

- 1 Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* (SHP Nomor 61), dalam pembuatannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999;
- 2 Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 43 (1), (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dikatakan bahwa:

i. Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib di daftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;



ii. Hak Pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- 3 Bahwa menurut ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa: pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;
- 4 Bahwa menurut ketentuan dalam peraturan agraria di Indonesia, Sertifikat Hak Pakai Harus di daftarkan sebagaimana hak-hak lainnya, hal ini terdapat di dalam ketentuan: Keputusan Menteri Agraria Nomor Sk VI/5 Ka tanggal 20 Januari 1962 tentang Pendaftaran Hak Penguasaan dan Hak Pakai yang menyatakan bahwa:

Hak Pakai harus didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti/diatur oleh PMA 1 Tahun 1966 tanggal 5 Januari 1966;

- 5 Bahwa dalam pembuatan suatu alas hak (SHP) harus memenuhi prosedur-prosedur tertentu yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah seperti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999;
- 6 Bahwa dalam pembuatan suatu sertifikat atas tanah, bila tanah itu bukan tanah kosong atau tidak berpenghuni



(tanah negara bebas) harus melibatkan Ketua RT, Ketua RW, warga sebagai penguasa fisik atas tanah dan juga pihak kelurahan. Proses pemeriksaan fisik tanah ini sangat penting untuk menghindari konflik yang akan terjadi bila suatu sertifikat dikeluarkan. Tetapi dalam kasus pembuatan SHP ini, janganlah pihak Ketua RT dan RW, pihak Kelurahan Srengseng Sawah sebagai penguasa wilayah saja tidak diberitahu apalagi dilibatkan, padahal suatu permohonan hak atas tanah harus melalui prosedur permohonan tertentu, setidaknya melibatkan pihak kelurahan dalam pembuatannya, terutama sewaktu diadakannya pengukuran. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya konflik di kemudian hari, karena tanah *a quo* bukan tanah kosong, tetapi telah di garap Para Penggugat sejak di tahun delapan puluhan;

- 7 Bahwa selain itu kejanggalan yang lain adalah: tidak diumumkan pendaftaran pensertifikatan tanah SHP tersebut di Kantor Kelurahan maupun di lingkungan tempat tanah itu berada. Padahal menurut sistem kadaster (pendaftaran tanah) di Indonesia, setiap pendaftaran hak atas tanah baru dari tanah negara harus di umumkan selama 6 bulan dan salah satu tempat yang harus dipasang pengumuman tersebut adalah: kelurahan (lihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);
- 8 Bahwa proses pengukuran tanah untuk pensertifikatan menjadi penting, karena melibatkan pihak-pihak lain di sekitar tanah tersebut. Karenanya untuk menghindari permasalahan yang akan muncul, dalam proses pengukuran harus melibatkan para pimpinan lingkungan seperti para ketua RT, Ketua RW dan juga pihak kelurahan. Jadi bila prosedur ini tidak dijalankan maka akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Seperti dalam kasus yang menjadi gugatan ini, dimana Tergugat dalam melakukan tugasnya melakukan





pengukuran atau penelitian data fisik, tidak menyertakan pimpinan lingkungan (RT dan RW) dan juga pihak Kelurahan Srengseng Sawah. Jadi bagaimana sebenarnya kinerja Tergugat bila tidak mendata data fisik secara langsung ke lapangan tetapi tau-tau muncul suatu sertifikat?. Dalam hal ini terlihat ketidak- cermatan dan ketidak hati-hatian Tergugat dalam menjalankan tugasnya sebagai aparatur negara yang mengurus bidang pendaftaran tanah;

- 9 Bahwa menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan yaitu:

Tata cara pemberian hak atas tanah negara, diajukan secara tertulis kepada menteri melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Kepala Kantor Pertanahan segera melakukan penelitian kelengkapan dan kebenaran, baik data yuridis maupun data fisik, sehingga dapat dipertimbangkan untuk diterbitkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;

- 10 Tergugat telah melanggar ketentuan di atas, yaitu tidak melakukan penelitian kelengkapan dan kebenaran baik data yuridis maupun data fisik, sehingga menimbulkan persoalan bagi para warga yang telah menguasai tanah tersebut secara fisik dan juga mempunyai data yuridis (berupa bukti pembayaran PBB);
- 11 Bahwa bila suatu prosedur tidak dijalankan dengan semestinya, maka proses pembuatan sertifikat itu menjadi cacat dan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Ketentuan ini terdapat di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan yaitu:



- a Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak sertifikat atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan hak atas tanah diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan Keputusan Menteri;

12 Bahwa selain pengukuran, sistem kadaster tanah (pensertifikatan tanah) di Indonesia memakai sistem pengumuman, jadi bila suatu hak atas tanah dimintakan, maka harus melalui pengumuman yang resmi, salah satunya harus diumumkan di Kantor Kelurahan;

13 Bahwa apabila prosedur pengumuman ini tidak dilaksanakan, maka sertifikat atas tanah tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan;

14 Bahwa peraturan hukum yang telah diundangkan harus dipatuhi dan berlaku untuk seluruh bangsa Indonesia, karenanya bila dalam suatu pendaftaran tanah harus melalui prosedur atau tata cara yang telah ditetapkan, maka prosedur itu berlaku untuk semua bangsa Indonesia, apakah itu rakyat Indonesia atau instansi pemerintah. Hal ini harus diperhatikan seluruh rakyat Indonesia agar kepastian hukum dapat ditegakkan;

15 Bahwa karenanya menjadi suatu hal yang aneh atau janggal, bila Kementerian Pertahanan RI dapat memiliki SHP melalui jalan yang berbeda dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yaitu tanpa diketahui dan mendapat izin dari Ketua RT, Ketua RW, para warga, bahkan tanpa diketahui dan tanpa meminta izin dari pihak kelurahan di tanah tersebut berada;

16 Bahwa menjadi pertanyaan warga adalah: siapa yang melakukan pengukuran atas tanah tersebut?, kapan dilakukan pengukuran tersebut?, siapa yang menunjukkan batas-batas tanah tersebut?, apakah sewaktu melakukan pengukuran telah meminta izin kepada aparat lingkungan (RT/RW) dan pihak kelurahan?, kapan dilakukan pengukuran oleh pihak BPN ?, kapan dilakukan pengumuman terhadap pembuatan SHP tersebut?;

17 Bahwa Indonesia adalah negara hukum dan menjunjung hukum, karenanya hukum di Indonesia harus ditegakkan secara benar;



18 Bahwa Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 71 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyatakan “...Setiap orang berhak atas pengakuan jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan sama di depan hukum...”;

19 Bahwa Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menyatakan “...penyelenggaraan pemerintahan berpedoman pada Asas Umum Penyelenggaraan Negara yang terdiri atas Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Kepentingan Umum, Asas Keterbukaan, Asas Proporsionalitas, Asas Profesionalitas, Asas Akuntabilitas, Asas Efisiensi dan Asas Efektivitas...”;

20 Bahwa Tergugat tidak melaksanakan ketentuan Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “...pendaftaran tanah bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan...”;

Bahwa terhadap alat bukti yang disampaikan Tergugat/Termohon Kasasi, di dalam persidangan Pemohon Kasasi berpendapat:

- 1 T.1: Buku Tanah Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah terbit tanggal 21 Agustus 2001 yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 09.02.09.04.05869/2000 tanggal 14 Juli 2000 seluas 24.083 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq TNI Angkatan Darat;

Bahwa pada T.1, Buku Tanah Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah tersebut, pada ruang b) nama jalan/persil, hanya disebutkan “Jalan Mangga”, hal ini jelas bertentangan atau tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (P.5), yang mana di dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Pasal 31 ayat (5) yang menyatakan: “ ....peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi sebagai berikut:

- a Judul peta, yaitu “Peta Bidang Tanah”;
- b Nomor, RT/RW, Nama Kelurahan/Desa, Kabupaten/Kotamadya, dan Provinsi;
- c Skala Peta;

Halaman 29 dari 38 halaman. Putusan Nomor 131 K/TUN/2014



- d Panah Utara;
- e Batas Bidang Tanah;
- f Jalan, sungai atau benda lain yang dapat diajukan petunjuk lokasi;
- g Nomor identifikasi bidang;
- h Tanggal dan tanda tangan Ketua Panitia Ajudifikasi;

2 T.2: Surat Ukur Nomor 09.02.09.04.05869/2000 tanggal 14 Juli 2000 seluas 24.083 m<sup>2</sup>;

Bahwa Surat ukur Nomor 09.02.09.04.05869/2000 tanggal 14 Juli 2000, adalah bertentangan atau tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (P.5), antara lain dalam surat ukur tersebut “tidak mencantumkan nama petugas ukurnya” (Diukur oleh: ... (kosong)) dan “Penetapan batas” tidak dicantumkan dalam surat ukur tersebut, hal ini jelas bertentangan atau tidak sesuai dengan Pasal 78 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan: “...Tugas petugas pengukuran adalah sebagai berikut:

- a Menetapkan batas bidang tanah dalam hal petugas pengukuran adalah Pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b Membantu penyelesaian sengketa mengenai batas bidang tanah;
- c Melaksanakan pengukuran batas bidang tanah;
- d Membuat gambar ukur...”;

Bahwa di dalam Gambar pada Surat Ukur Nomor 09.02.09.04.05869/2000 tanggal 14 Juli 2000 tersebut tertulis adanya nama Jalan Mabad pada batas sebelah Utara, adalah tidak benar karena nama Jalan Mabad tidak ada, yang benar adalah Jalan Delima 1, hal ini telah dibuktikan melalui Persidangan Setempat (PS) pada hari Kamis tanggal 21 Pebruari 2012;

Bahwa di dalam Surat Ukur tersebut pada bagian hal lain-lain disebutkan kutipan dari Surat Ukur tanggal 21 Januari 2000 Nomor 11/S/2000. Uraian dari tanah negara bekas *Eigendom* Nomor 8280, bahwa selama persidangan sampai dengan dibuatnya kesimpulan ini oleh kami, Pihak Tergugat I tidak pernah memperlihatkan, atau memberikan bukti surat atau membuktikan adanya Surat Ukur tanggal 21 Januari 2000 Nomor 11/S/2000. Uraian dari tanah negara bekas *Eigendom* Nomor 8280 tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanyaannya bagi Para Penggugat adalah, apakah pada Surat Ukur Nomor 09.02.09.04.05869/2000 tanggal 14 Juli 2000, telah dilakukan pengukuran oleh Petugas Pengukuran Badan Pertanahan Nasional? dan siapa Pemohon Surat Ukur tanggal 21 Januari 2000 Nomor 11/S/2000?, sedangkan permohonan Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah dimohonkan berdasarkan permohonan Ngadimin DS, S.H. cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI Angkatan Darat Tanggal 31 Juli 2000. (T.3);

- 3 T.3: Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Januari 2001 Nomor 003/02-530.2-09.02-2001 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq TNI Angkatan Darat, berdasarkan permohonan Ngadimin DS, S.H. cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia Cq. TNI Angkatan Darat;

Bahwa di dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Januari 2001 Nomor 003/02-530.2-09.02-2001 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq TNI Angkatan Darat tersebut dalam Menimbang, poin b, jelas dan tegas disebutkan "...bahwa tanah yang dimohon adalah tanah negara bekas *Eigendom* Nomor 8280 sebagian tertulis atas nama Negara Republik Indonesia, yang telah dikuasai Pemohon baik secara yuridis maupun fisik sebagaimana hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A Kantor pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan yang diuraikan dalam Berita Acara Team Penelitian Tanah tanggal 15 Agustus 2000 Nomor 1084/RP/PJS/2000...", bahwa selama di dalam persidangan sampai dengan ditulisnya kesimpulan ini, Tergugat I tidak pernah memperlihatkan/memberikan bukti atas Berita Acara Team Penelitian Tanah tersebut;

Bahwa saksi yang diajukan oleh Para Penggugat dalam persidangan pada tanggal 7 Februari 2012, yaitu saksi Drs. H. Sofyan Murtadho (mantan Lurah Srengseng Sawah periode tahun 2000 sampai dengan 2003) yang dalam kesaksiannya antara lain menerangkan "Bahwa ia selaku Lurah Srengseng Sawah, tidak mengetahui terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah, dan tidak pernah dilibatkan dalam keanggotaan Panitia A dalam proses terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 61/Srengseng Sawah tersebut";

Halaman 31 dari 38 halaman. Putusan Nomor 131 K/TUN/2014

#### 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

Bahwa di dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 tentang Susunan Dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah (P.4), yang antara lain menyatakan:

- a Kepala Desa/Lurah adalah Anggota Panitia A;
- b Tugas Panitia A Adalah:
  - 1 Mengadakan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara dan permohonan pengakuan hak atas tanah;
  - 2 Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai status, riwayat, keadaan tanah, luas, batas tanahnya dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan Pemohon serta kepentingan-kepentingan lainnya;
  - 3 mengumpulkan data, keterangan/penjelasan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan, menentukan sesuai tidaknya penggunaan tanah tersebut dengan rencana pembangunan daerah;
  - 4 Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan tersebut yang dituangkan dalam risalah Pemeriksaan Tanah;
- c Panitia A diangkat dan diberhentikan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan;

Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Januari 2001 Nomor 003/02-530.2-09.02-2001 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq TNI Angkatan Darat, cacat hukum atau bertentangan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 tentang Susunan Dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah, dalam hal ini tidak bisa dibuktikannya hasil Panitia Pemeriksaan Tanah A oleh Tergugat I;

- 4 T.4: Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Juli 2001 Nomor 058/13-530.2-09.02-Pj-2001 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Pendaftaran Hak Pakai atas nama





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq TNI Angkatan Darat;

Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Juli 2001 Nomor 058/13-530.2-09.02-Pj-2001 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Pendaftaran Hak Pakai atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq TNI Angkatan Darat, adalah keliru dan tidak berdasar karena jelas dan tegas pada Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Januari 2001 Nomor 003/02-530.2-09.02-2001 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq TNI Angkatan Darat, pada diktum Memutuskan, Menetapkan: pada poin Kedua jelas disebutkan bahwa: “...untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat, penerima hak harus terlebih dahulu mendaftarkan hak atas tanahnya sebagaimana dipersyaratkan pada Diktum Pertama butir 5 di atas selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal keputusan ini...”;

Bahwa kemudian diatur pula dalam poin Keempat pada diktum Memutuskan, Menetapkan yang menyatakan bahwa: “...Keputusan Pemberian Hak Pakai ini batal dengan sendirinya, apabila:

- 1 Penerima Hak tidak memenuhi kewajiban tersebut pada Diktum Pertama dan Diktum Kedua (yaitu “untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat, penerima hak harus terlebih dahulu mendaftarkan hak atas tanahnya sebagaimana dipersyaratkan pada Diktum Pertama butir 5 di atas selambat lambatnnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal keputusan ini”);
- 2 Dikemudian hari terdapat kekeliruan atau kesalahan dalam penetapannya, serta terbukti bahwa objek Surat Keputusan ini adalah Aset Pemerintah lainnya...”;

Bahwa jelas dan tegas dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Januari 2001 Nomor 003/02-530.2-09.02-2001 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq TNI Angkatan Darat (T.3), tidak diatur adanya “tentang adanya pemberian perpanjangan jangka waktu”, sehingga terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Juli 2001 Nomor 058/13-530.2-09.02-Pj-2001 tentang Pemberian Perpanjangan

Halaman 33 dari 38 halaman. Putusan Nomor 131 K/TUN/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jangka Waktu Pendaftaran Hak atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq TNI Angkatan Darat (T.4) adalah tidak berdasar atau bertentangan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 18 Januari 2001 Nomor 003/02-530.2-09.02-2001 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq TNI Angkatan Darat (T.3) yang hanya mengatur tentang keputusan ” ...Pemberian Hak Pakai ini batal dengan sendirinya , apabila Penerima Hak tidak memenuhi kewajiban pada diktum Pertama dan Kedua ... “, jadi tidak mengenal atau tidak diatur tentang pemberian perpanjangan jangka waktu;

5 T.5: Surat Pernyataan tanggal 31 Juli 2000 Nomor B/6/O/VII/2000 atas nama Ngadimin DS, S.H., selaku untuk dan atas nama Pangdam Jaya;

Bahwa setelah kami mempelajari bukti surat tersebut (T.5), surat pernyataan ini tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (P.5), yang mana di dalam Pasal 76, ayat (2) disebutkan: “... Apabila bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang- kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai dengan derajat ke dua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horisontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik tanah tersebut...”;

Bahwa Surat Pernyataan tanggal 31 Juli 2000 Nomor B/6/O/VII/2000 atas nama Ngadimin DS, S.H., selaku untuk dan atas nama Pangdam Jaya (T.5) adalah tidak sesuai dengan ketentuan “surat pernyataan“ sebagaimana dimaksud Pasal 76 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (P.5), karena Surat Pernyataan tanggal 31 Juli 2000 Nomor B/6/O/VII/2000 tersebut hanya dibuat oleh Ngadimin DS, S.H. sendiri tanpa adanya 2 (dua) orang saksi, jadi surat pernyataan tersebut cacat hukum;

Bahwa disebutkan di dalam surat pernyataan tanggal 31 Juli 2000 Nomor B/6/O/VII/2000 tersebut Ngadimin DS, S.H. menyatakan bahwa sebidang tanah dengan data sebagai berikut:

a Letak : Jalan Mangga;



- b Kelurahan : Srengseng Sawah;
- c Kecamatan : Jagakarsa;
- d Kotamadya/Kabupaten : Jakarta Selatan;
- e Luas : 24.083 m<sup>2</sup>;
- f Penggunaan : Perumahan Mabad-1;
- g Dengan Batas-batas:
  - 1 Sebelah utara : Jalan Mangga;
  - 2 Sebelah Barat : Tanah Masyarakat;
  - 3 Sebelah Selatan : Jalan;
  - 4 Sebelah Timur : Jalan Mangga;

Bahwa pernyataan tersebut tidak benar, karena hanya ada satu jalan Mangga, yaitu yang terletak di sebelah Timur, hal ini sudah dibuktikan pula dalam Persidangan Setempat (PS) pada tanggal 21 Februari 2012;

Bahwa di dalam Surat Pernyataan tersebut dinyatakan pula asal usul tanah berasal dari penguasaan mulai tahun 1961, hal ini tidak benar karena pada tanggal 18 Juli 1990, Sekretaris Jenderal Departemen Kesehatan RI melalui suratnya atas nama Menteri Kesehatan RI Nomor 0873/SJ/HHM/VIII/ 1990, Kepada Kepala Staf Angkatan Darat yang intinya memohon penyelesaian dari pihak TNI AD atas tanah yang digunakan TNI AD , sebagaimana isi surat Kepala Staf TNI AD tanggal 9 Agustus 1961 Nomor B. 1657/1961 kepada Menteri Kesehatan RI (P.24);

- 6 Bahwa Tergugat II Intervensi di dalam persidangan telah menyerahkan bukti-bukti surat T II Intervensi 1 sampai dengan T II Intervensi 5, T II Intervensi 7 sampai dengan T II Intervensi 9, T II Intervensi 19 sampai dengan T II Intervensi 26, yang pada pokoknya antara lain mendalilkan bahwa rumah Para Penggugat di Jalan Duku, Nomor 105, RT.004, RW.010, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, adalah Rumah Dinas TNI AD;
- 7 Bahwa Para Penggugat mendalilkan rumah Para Penggugat yang terletak di Jalan Duku, Nomor 105, RT.004, RW.010, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah rumah peninggalan Orang Tua Para Penggugat yang dibangun pada semasa hidupnya, bukan merupakan Rumah Dinas TNI AD;
- 8 Bahwa Berdasarkan Bukti T II Intervensi 19, yaitu surat penyerahan Bangunan Baru tertanggal - 8 - 1975, Nomor HM-03/VIII/ 75 dari Dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kokon kolog TNI AD kepada Dan Jen Kolog TNI AD sebanyak 125 buah bangunan, (termasuk di dalamnya 105 rumah di kompleks TNI AD Lenteng Agung), dan Bukti T II Intervensi 20, yaitu data-data teknis Rumah Sederhana Type K 45-D di Komplek Perumahan AD Lenteng Agung Jakarta Juni 1975, dan Bukti (P. 25) Surat Keputusan Kepala Staf Angkatan Darat Nomor KPTS-781 - /9/60. Tanggal 6 September 1960, yang pada pokoknya surat keputusan tersebut menyatakan bahwa bangunan-bangunan TNI AD yang penggunaannya ditentukan untuk perasramaan, perumahan, kantor, stafkwartier atau yang pokoknya tidak memerlukan daya tahan lama seperti halnya Museum, AMN, Rumah sakit, dan lain sebagainya perlu berpedoman pada ketentuan sifat semi permanent dengan daya tahan 15 (lima belas) tahun;

- 9 Bahwa berdasarkan keterangan saksi Singgih Prijanto di dalam persidangan tertanggal 7 Februari 2012, yang pokoknya menerangkan antara lain: Bahwa selama saksi bertempat tinggal di Jalan Duku, Nomor 101, RT.004, RW.010, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut, tidak pernah ada biaya pemeliharaan rumah dari sejak saksi tinggal yaitu tahun 1975 sampai dengan saat ini, dan saksi juga menerangkan bahwa ia tidak pernah memiliki Surat Izin Penghunian dan tidak pernah membayar uang sewa sebagaimana di atur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994, tanggal 9 Desember 1994, Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (1) (T II Intervensi 1);
- 10 Bahwa berdasarkan alat bukti-bukti dari Bukti T II Intervensi 19, Bukti T II Intervensi 20, Bukti (P. 25), dan keterangan saksi Singgih Prijanto yang menerangkan bahwa tidak ada pemeliharaan rumah sejak saksi bertempat tinggal tahun 1975 sampai saat ini, maka bangunan yang dibangun oleh TNI AD pada tahun 1975 tersebut telah habis sesuai dengan daya tahannya (15 tahun) pada tahun 1990, yang ada sekarang adalah bangunan milik Para Penggugat. Jadi Tidak benar jika Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa Rumah Para Penggugat yang terletak di Jalan Duku, Nomor 105, RT.004, RW.010, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah Rumah Dinas yang dibangun oleh TNI AD;



- 11 Bahwa Tergugat II Intervensi dalam daftar alat buktinya juga tidak membuktikan adanya Surat Izin Penghunian dan tanda Bukti Pembayaran Uang Sewa atas nama Orang Tua Para Penggugat yaitu Alm. Soetomo;
- 12 Bahwa di dalam pemeriksaan Saksi Haryono, pada persidangan tanggal 14 Februari 2012, menerangkan pada saat kami menunjukkan photo rumah Para Penggugat/rumah dari alm. Soetomo yang berada di Jalan Duku, Nomor 105, RT.004, RW.010, Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah bukan rumah yang dibangun oleh TNI AD/Bukan Rumah Dinas (P.38);
- 13 Bahwa berdasarkan bukti T.II Intervensi 10, yaitu Kwitansi pembayaran tanah Srengseng Sawah dari Dit. Zeni AD kepada Lurah Srengseng Sawah Pasar Minggu Jakarta tahun anggaran 1966 sebesar Rp674.219.350,00 (enam ratus tujuh puluh empat juta dua ratus sembilan belas ribu tiga ratus lima puluh Rupiah), bahwa ini didalilkan untuk membayar ganti rugi para penggarap tanah eks. KOSD, apakah tindakan pembayaran ganti rugi kepada para penggarap tanah eks. KOSD telah mendapat izin dari Depkes RI?, sedangkan kewajiban TNI AD kepada Depkes sebagaimana isi surat Menteri Kesehatan R.I Nomor 65690/G tertanggal 25 Oktober 1961 adalah memberikan tanah yang dekat dengan R.S.D Grogol, mengganti gedung yang ada di Lenteng Agung di tempat yang baru, dan memberikan rumah di tengah Kota Djakarta untuk mengadakan suatu “*Mental Health Centre*” (T.II Intervensi 16);
- 14 Bahwa tindakan TNI AD melakukan pembebasan tanah kepada Eks. Penggarap KOSD, pada tahun 1966 tersebut tidak dilaporkan kepada Menteri Dalam Negeri, yang mana hal ini jelas bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, pada Pasal 11 ayat (1) menyatakan: “...Tanah yang dibeli atau dibebaskan dari hak-hak rakyat oleh sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra untuk menyelenggarakan/melaksanakan kepentingannya menjadi Tanah Negara pada saat terjadinya pembelian/pembebasan tersebut, dengan pengertian bahwa penguasaan atas tanah itu, oleh Menteri Dalam Negeri akan diserahkan kepada Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra yang bersangkutan, setelah diterimanya pemberitaan tentang pembelian / pembebasan dan peruntukan tanah tersebut...”(P. 19);

Halaman 37 dari 38 halaman. Putusan Nomor 131 K/TUN/2014





15 Bahwa bukti T II Intervensi 7, bukti T II Intervensi 8, bukti T II Intervensi 9, mengenai Surat Izin Perumahan yang dikeluarkan oleh Kodam Jaya, adalah bertentangan dengan Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958 tentang Urusan Perumahan (P.16), yang menyatakan dengan jelas dan tegas bahwa yang berhak mengeluarkan Surat Izin Perumahan adalah Kantor Urusan Perumahan (KUP) Pemda Setempat, dan bertentangan juga dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 6 Tahun 1958 (P.17) tentang Penyerahan Tugas Urusan Perumahan Kepada Daerah Tingkat I, yang menyatakan bahwa urusan penunjukan dan penetapan perumahan untuk keperluan tempat tinggal, jawatan-jawatan, perusahaan-perusahaan, dan badan-badan kemasyarakatan adalah tugas Pemerintah Daerah tingkat I (Kantor Urusan Perumahan Jakarta Raya untuk DKI Jakarta);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa tindakan atau perbuatan Termohon menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 61 a.n. Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia Cq TNI Angkatan Darat Tahun 2001 Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan:

- 1 Telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999;

Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) sub a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- 2 Telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Penyelenggaraan Pemerintahan Yang Baik, terutama: Asas Kepastian Hukum dan Asas Perlakuan yang sama di hadapan hukum;

Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) sub b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;





Bahwa berdasarkan segala apa yang dikemukakan di atas adalah sangat beralasan Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini beralasan untuk mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan keputusan objek sengketa, karena Surat Izin Perumahan (SIP) diterbitkan untuk dan atas nama orang tua Para Penggugat dalam kapasitas sebagai anggota TNI Angkatan Darat, sehingga Para Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan;

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Shinta Elandiana dan kawan- kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Para Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan 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 bersangkutan;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SHINTA ELANDIANA, 2. KUNTO WIBISONO dan 3. NOVRINA INDRASWARI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 22 Mei 2014 oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. 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.

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

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H.

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 ..... | <del>Rp489.000,00</del> |
| Jumlah .....          | Rp500.000,00            |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,



H. ASHADI, S.H.  
NIP. 220000754

**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)