

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT GREEN GARDEN Ltd.
(Putusan MA RI Nomor 84.K/TUN/1999)**

SKRIPSI



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum



Hadiah Pembelian	Tgl : 28 NOV 2006	Klass 346 ay SET P G
No Induk :		
Pengkatalog :	<i>dy</i>	

Oleh :

MOH. RUDI SETIAWAN
NIM : 020710101161

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2006

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT GREEN GARDEN Ltd.
(Putusan MA RI Nomor 84.K/TUN/1999)**



PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PT GREEN GARDEN Ltd.
(Putusan MA RI Nomor 84.K/TUN/1999)

Oleh :

MOH. RUDI SETIAWAN
NIM: 020710101161

Pembimbing

H. KUKUH ACHMADI, S.H.
NIP: 130 325 903

Pembantu Pembimbing

HARDIMAN, S.H.
NIP: 130 808 983

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2006

MOTTO

"Apabila seseorang tidak dapat melihat kesalahan yang ada dalam dirinya maka ia akan terus melihat kesalahan dalam diri orang lain"

(Kathleen Horris)

PERSEMBAHAN

1. Ayahku Muchsin Al Mu'iyas (alm) dan Ibundaku Rusminah yang tercinta, dua insan yang sangat berharga, yang selalu menyayangi, membimbing dan mengiringi setiap langkahku dengan doa yang tiada terhenti.
2. Almamater yang saya banggakan

PERSETUJUAN

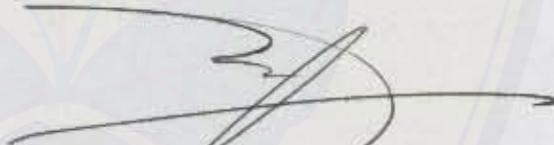
Dipertahankan dihadapan panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember pada:

Hari : Senin
Tanggal : 09
Bulan : Oktober
Tahun : 2006
Tempat : Fakultas Hukum
Universitas Jember

Panitia Penguji:

Ketua

Sekretaris



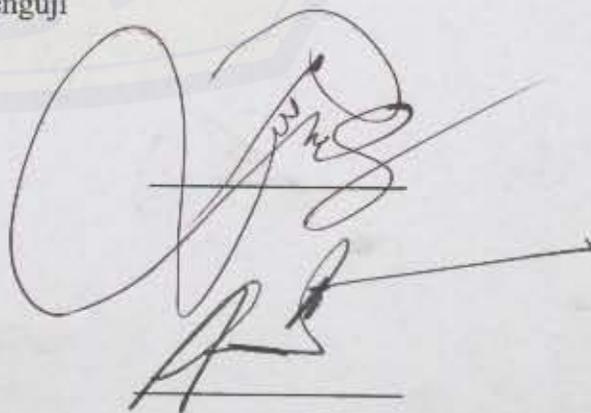
I Ketut Suandra, S.H.
NIP : 130 889 547

Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M.
NIP : 131 832 297

Anggota Panitia Penguji

1. H. KUKUH ACHMADI, S.H.
NIP : 130 325 903

2. HARDIMAN, S.H.
NIP : 130 808 983



PENGESAHAN

Disahkan skripsi ini dengan judul :

“PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PT GREEN GARDEN Ltd. (Putusan MA RI Nomor 84.K/TUN/1999)”

Oleh :

MOH. RUDI SETIAWAN
NIM: 020710101161

Pembimbing

Pembantu Pembimbing


H. KUKUH ACHMADI, S.H
NIP : 130 325 903


HARDIMAN, S.H
NIP : 130 808 983

Mengesahkan,
Departemen Pendidikan Nasional RI
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP : 130 808 985

KATA PENGANTAR

Penyusun mengucapkan puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa yang karena kemurahan-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PT GREEN GARDEN Ltd. (Putusan MA RI Nomor 84.K/TUN/1999)” sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusun telah berusaha maksimal menyusun skripsi, namun tidaklah mungkin skripsi ini terwujud tanpa ada bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penyusun sampaikan terima kasih dan penghargaan, kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H. sebagai pembimbing yang telah banyak memberi nasehat, bimbingan, pengarahan dan dorongan dalam menyelesaikan skripsi ini
2. Bapak Hardiman, S.H. sebagai pembantu pembimbing yang telah banyak memberi petunjuk, bimbingan, pengarahan, dorongan dalam menyelesaikan skripsi ini
3. Bapak I Ketut Suandra, S.H. sebagai ketua penguji yang telah meluangkan waktu pada hari ujian yang telah ditentukan.
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H.,M.M. sebagai sekretaris penguji yang telah meluangkan waktu pada hari ujian yang telah ditentukan.
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan para Pembantu Dekan I, II dan III.
6. Bapak Rizal Nugroho, S.H.,M.H. selaku ketua Bagian Hukum Tata Negara yang telah membantu memperlancar proses penulisan skripsi ini.
7. Bapak Iwan Rachmad S, S.H.,M.H. selaku sekretaris Bagian Hukum Tata Negara yang telah membantu memperlancar proses penulisan skripsi ini.
8. Ibu Hidajati, S.H. selaku dosen penasehat akademik yang telah banyak memberi perhatian, bimbingan, pengarahan selama penyusun menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember

9. Bapak/Ibu Dosen lainnya di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberi bekal ilmu selama penyusun menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember
10. tenaga administrasi pada Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membantu selama penyusun menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
11. Kakakku Anik Siti Nurjanah, Mohamad Imron Wahyudi, Mas Yan, Mbak Yohan dan keponakan kecilku Rizqi, Upy, dan Krisna serta adikku Yudik dan Ajeng.
12. keluarga besar kost Jl. Kelinci yaitu Widi, Dony, Abdi, Yudis, Awal, Dendy, Udyn, Sinchan, Yusuf, Wirat, dan semua teman-teman kost Jawa VI, Brantas, Danau Toba V, Jawa VII, Kalimantan V, Sumatra VI yang telah memberi semangat.
13. teman-teman magang di Pengadilan Agama Jember, dan sahabat-sahabatku Pratondo Saiful Arifin, Rony, Ahong, Yani, Kartika Dewi, Mustika R, Doody, Singgih, Partok, Prastyo Hardono, Grandia Pasya, Ana, Puspa, Lina, Andriani, Nenes, Trie, dan semua teman angkatan 2002.
14. serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, baik secara langsung maupun tidak langsung turut serta membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Besar harapan penyusun semoga skripsi ini bermanfaat para pihak yang memerlukan dan semoga Tuhan membalas semua kebaikan pihak-pihak yang membantu dalam penulisan skripsi ini.

Jember, 09 Oktober 2006

Penyusun

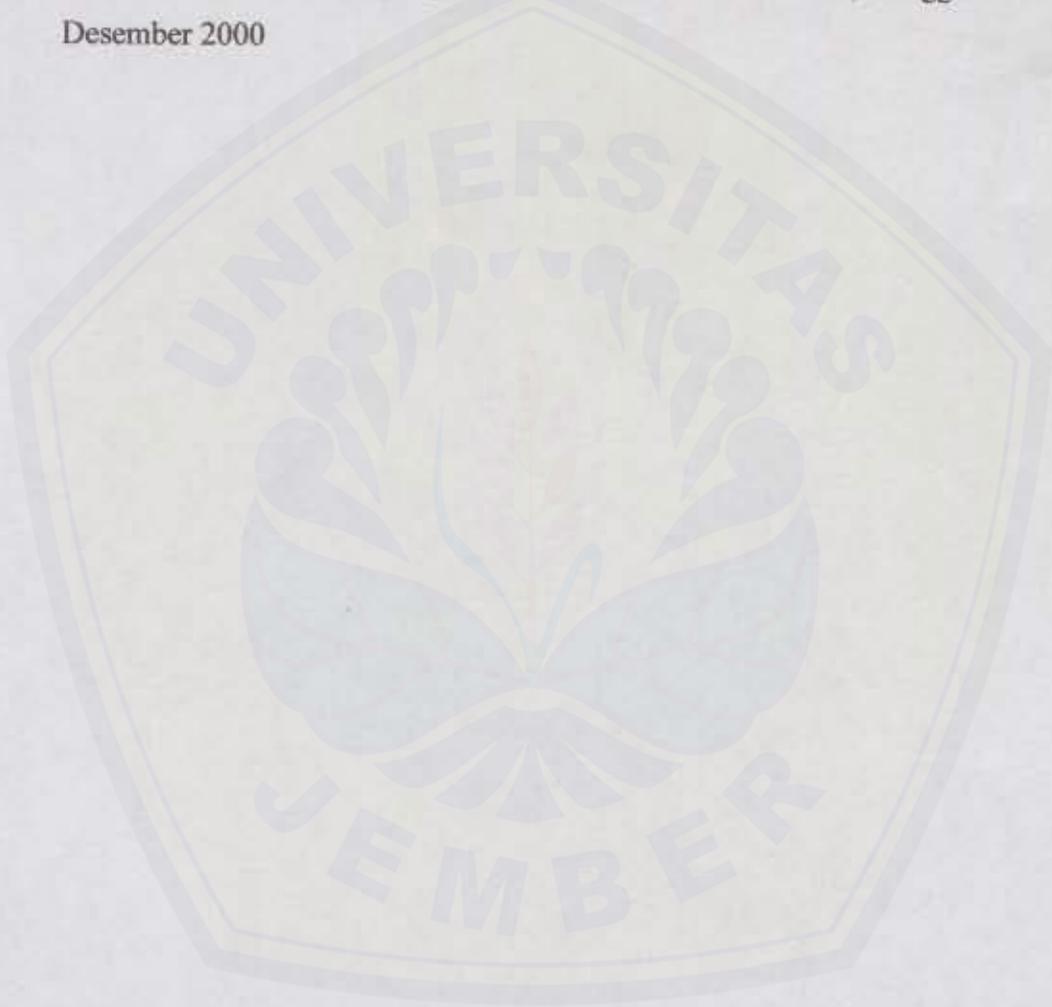
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
RINGKASAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penulisan.....	4
1.4.1 Tujuan Umum.....	4
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.5 Metodologi.....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.5.2 Sumber Data.....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	5
1.5.4 Analisis Data.....	6
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum.....	9
2.3 Landasan Teori.....	15
2.3.1 Konsepsi Hak Menguasai Tanah dari Negara dan Hak-Hak Perorangan atas Tanah.....	15

2.3.2 Hak Guna Bangunan	16
2.3.3 Keputusan Tata Usaha Negara	18
2.3.4 Tentang Sertipikat	22
BAB III PEMBAHASAN	
3.1 Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd, oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta	23
3.2 Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung RI dalam Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd	34
3.3 Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd.	39
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan	45
4.2 Saran	46
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 095/G.TUN/1997/P.TUN. Jkt, tanggal 7 Januari 1998
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 84.K/TUN/1999, tanggal 14 Desember 2000



RINGKASAN

Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Green Garden Ltd.(Putusan MA RI Nomor 84.K/TUN/1999)

Tanah merupakan salah satu yang menjadi sumber segala kepentingan hidup manusia, manusia yang hidup pasti memerlukan tanah untuk bertempat tinggal bagi dirinya sendiri maupun bagi keluarganya. Guna menjamin kepastian hukum maka tanah perlu didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar mendapat perlindungan hukum. Hal ini yang dilakukan oleh H. Mardani selaku pemilik tanah Girik C Nomor 1278 yang diperolehnya dari pelepasan hak dari H. Mugeni kepada H. Mardani dengan jual-beli, tetapi sewaktu H. Mardani menyertipikatkan tanahnya tersebut, permohonan H. Mardani ditolak karena diatas tanah tersebut telah ada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd, dengan bukti penolakan tersebut maka H. Mardani menggugat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah untuk mengkaji dan mengetahui alasan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd, untuk mengkaji dan mengetahui pertimbangan Mahkamah Agung RI apakah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk mengkaji dan mengetahui akibat hukum pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd. Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian normatif yang merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum primer yaitu, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu berupa hasil karya ilmiah para sarjana. Metode pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan cara studi literatur dan studi

dokumen. Metode yang digunakan dalam menganalisis data dalam skripsi ini dilakukan dengan cara sistematis dan analisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, artinya metode analisis yang dilakukan dengan cara mengumpulkan semua data yang diperoleh selanjutnya ditelaah atau dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, penarikan kesimpulan menggunakan metode deduktif.

Hasil dari pembahasan menunjukkan bahwa pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Green Garden Ltd, yang dilakukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta disebabkan karena Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara ternyata terdapat cacat administrasi. Pertimbangan Mahkamah Agung RI dalam pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan sudah tepat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme terutama tentang asas profesionalitas. Akibat hukum pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Green Garden Ltd, oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yaitu menyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara tidak lagi mempunyai kekuatan hukum lagi. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara wajib melaksanakan putusan pengadilan tersebut dan harus mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru.

Penyusun menyarankan agar dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara untuk lebih teliti dan cermat sesuai dengan asas-asas umum penyelenggaraan negara, agar nanti setelah dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak cacat administrasi, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu yang menjadi sumber segala kepentingan hidup manusia di dunia. Manusia yang hidup pasti memerlukan tanah untuk bertempat tinggal bagi dirinya sendiri maupun bagi keluarganya. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak heran apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya baik dilakukan dengan jalan sepatutnya maupun dengan jalan melawan hukum yang nantinya berakibat timbulnya masalah pertanahan yang sering kali menimbulkan perselisihan-perselisihan bahkan timbul sengketa antara warga masyarakat dengan pemerintah.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 (belum diamandemen) telah memberikan landasan hukum mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk kemakmuran rakyat, kemakmuran rakyat yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Masalah kepemilikan hak atas tanah telah dilindungi dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) atau dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA. Pasal 4 ayat (1) UUPA disebutkan:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Pasal 4 ayat (1) UUPA tersebut diatas telah menyebutkan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan maupun badan hukum, tetapi semuanya itu atas dasar hak menguasai dari negara sesuai dengan Pasal 2 UUPA, negara merupakan organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.

Guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum, maka penting sekali untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Pendaftaran tanah ini dimaksudkan untuk mengetahui status tanah, letak dan batas-batasnya, siapa yang memiliki dan beban-beban hak di atasnya, dengan pendaftaran hak atas tanah maka tercapailah perlindungan hukum karena dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak terhadap tanah yang bersangkutan. Hal ini seperti yang dikatakan oleh Effendi (1982:46) sebagai berikut:

Seperti kita ketahui bahwa pendaftaran tanah adalah bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak terhadap pemegang hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah akan diharapkan bahwa seseorang akan merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan keamanan bahwa tidak adanya gangguan terhadap hak atas tanah yang dipunyainya digantungkan antara lain kepada sistem apakah yang dipakai berkenaan dengan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Negara yang bersangkutan.

Kenyataan di masyarakat menunjukkan banyak terjadi sengketa pertanahan terutama masalah seputar pembatalan sertipikat, kejadian tersebut biasanya terjadi karena pejabat penyelenggara negara kurang cermat atau kurang teliti dalam membuat atau mengeluarkan sebuah sertipikat, sebagai contoh dengan dikeluarkannya sertipikat oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd, karena ternyata didalam tanah Hak Guna Bangunan tersebut di tengahnya terdapat Tanah Adat Girik Nomor 1278 milik H. Mardani.

Berkaitan dengan masalah pembatalan sertipikat dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai Badan Tata Usaha Negara sehingga sertipikat hak atas tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dalam bidang pertanahan.

Berdasarkan pada uraian di atas, maka penyusun tertarik untuk menganalisis dalam sebuah skripsi dengan judul "PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PT GREEN GARDEN Ltd.(Putusan MA RI Nomor 84.K/TUN/1999)"

1.2 Ruang Lingkup

Agar tidak menimbulkan salah pengertian atas tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini, maka penyusun membatasi ruang lingkup permasalahan dengan menghususkan pada kajian dan analisis mengenai pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd.

Terhadap sengketa pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan ini ditelusuri melalui pendekatan kasus yang diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yaitu Putusan Nomor 095/G.TUN/1997/P.TUN. Jkt, tanggal 7 Januari 1998, putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 52/B/1998/PT.TUN.Jkt, tanggal 8 Juli 1998. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 84.K/TUN/1999, tanggal 14 Desember 2000. Untuk mengetahui adanya sengketa tersebut penyusun mengambil dari himpunan putusan Mahkamah Agung RI yang semuanya terangkum dalam Varia Peradilan Majalah Bulanan Tahun XVII Nomor 194 November 2001. Penulisan skripsi ini termasuk ke dalam Hukum Tata Negara.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas maka permasalahan dirumuskan sebagai berikut:

1. mengapa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd.?
2. apakah pertimbangan Mahkamah Agung RI telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
3. bagaimana akibat hukum pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd.?

1.4 Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini memiliki tujuan yang dapat digolongkan menjadi dua, yaitu :

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai penyusun dalam penulisan skripsi ini antara lain adalah :

1. untuk memenuhi syarat kelengkapan akademis bagi seorang mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember yang diajukan guna memenuhi dan melengkapi salah satu syarat dalam perolehan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. untuk memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran bagi pemerintah, praktisi hukum, akademisi dan masyarakat pada umumnya dalam bidang ilmu hukum.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini antara lain:

1. untuk mengkaji dan mengetahui alasan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd;
2. untuk mengkaji dan mengetahui pertimbangan Mahkamah Agung RI telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. untuk mengkaji dan mengetahui akibat hukum pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd.

1.5 Metodologi

Penulisan skripsi ini menggunakan metode yang sesuai dengan penulisan karya ilmiah. Metode yang penyusun maksud berupa pendekatan masalah, sumber data, metode pengumpulan data dan analisis data.

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan masalah yang bersifat penelitian hukum normatif, hal ini seperti yang dikatakan oleh Soemitro(1990:11) yang mengatakan bahwa:

“Pendekatan masalah yang bersifat penelitian hukum normatif yang merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder”.

1.5.2 Sumber Data

Sehubungan dengan rumusan masalah yang disusun angkat, maka penulisan skripsi ini menggunakan data sekunder. Data sekunder dibidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) menurut Soemitro (1990:11-12) dapat dibedakan menjadi:

a. Bahan-bahan hukum primer:

1. norma Pancasila
2. peraturan dasar: batang tubuh UUD 1945, Ketetapan-Ketetapan MPR
3. peraturan perundang-undangan
4. bahan hukum yang tidak dikodifisikan, misalnya: hukum adat
5. yurisprudensi
6. traktat

b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah:

1. rancangan peraturan-peraturan perundang-undangan
2. hasil karya ilmiah para sarjana
3. hasil-hasil penelitian

Penulisan skripsi ini menggunakan bahan-bahan hukum primer seperti Undang Undang Dasar 1945 (belum diamandemen), peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan juga menggunakan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Penulisan skripsi ini menggunakan bahan hukum sekunder berupa hasil karya ilmiah para sarjana.

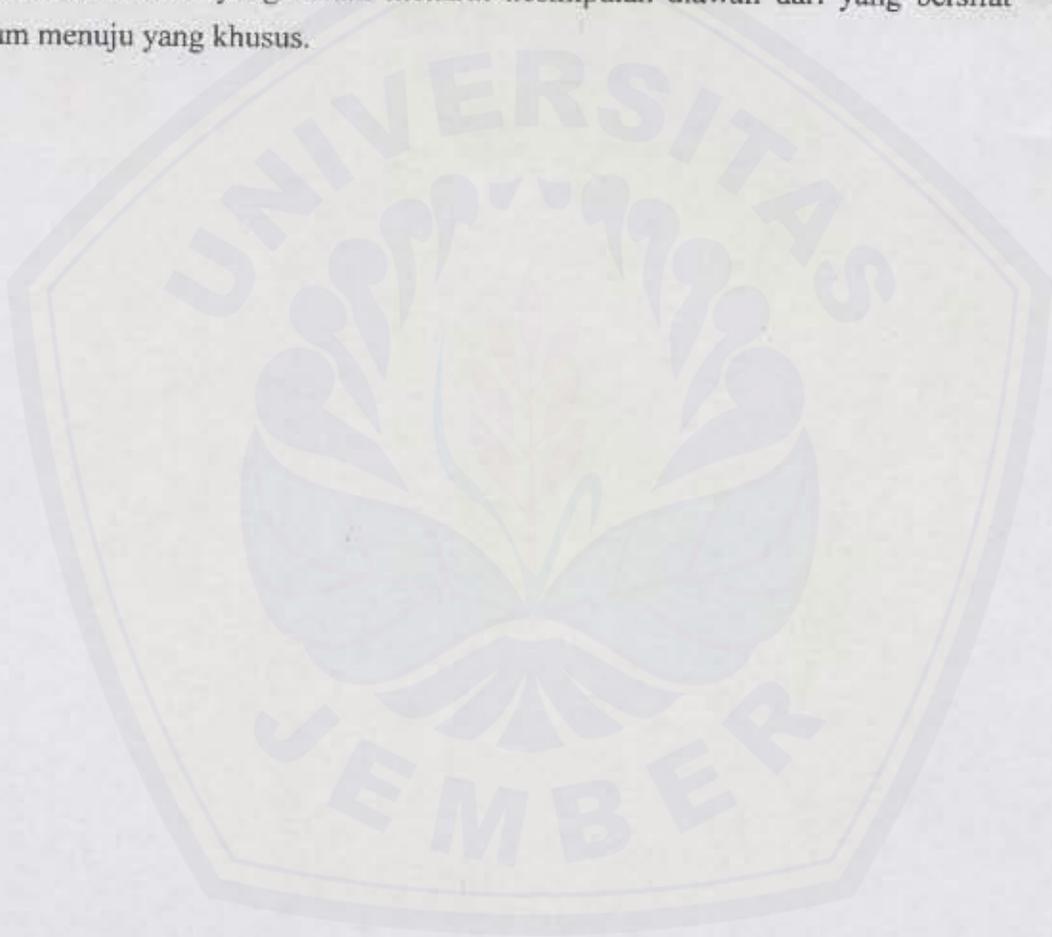
1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang mana sebaiknya dipergunakan tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan, yaitu khususnya mengenai tipe data yang akan diteliti. Meskipun demikian tipe data mana pun yang ingin diperoleh, selalu terlebih dahulu harus dilakukan studi kepustakaan Soemitro,1990:51-52).

Penulisan skripsi ini menggunakan metode pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan karena data yang digunakan dalam skripsi ini merupakan data sekunder berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 84.K/TUN/1999.

1.5.4 Analisis Data

Metode yang digunakan dalam menganalisis data dalam skripsi ini dilakukan secara sistematis dan analisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, artinya metode analisis yang dilakukan dengan cara mengumpulkan semua data yang diperoleh selanjutnya ditelaah atau dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan dan teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Penarikan kesimpulan, penyusun menggunakan metode deduktif yaitu suatu metode yang dalam menarik kesimpulan diawali dari yang bersifat umum menuju yang khusus.





BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Fakta yang mendasari penulisan skripsi ini adalah sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara antara:

H. MARDANI BIN BOCHRIM, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat: di Jalan Perjuangan No. 26, RT 006 RW 04 Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kabupaten Jakarta Utara. Berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 29 Agustus 1997, telah memberi kuasa kepada SOEMARJONO S, SH Cs. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pengacara, beralamat di Jalan Sultan Agung Nomor 62, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut PENGGUGAT

MELAWAN

KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Yos Sudarso nomor 27-29, Jakarta Utara, selanjutnya disebut TERGUGAT

Tentang duduknya perkara dapat penyusun jelaskan sebagai berikut:

H. Mardani bin Bochrin memiliki sebidang Tanah Adat Girik nomor 1278 – Persil 33-S.III luas 5510 M2 terletak di daerah khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan (dahulu masuk dalam wilayah Kelurahan Sukapura), sesuai dengan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor IPEDA Wilayah DKI Jakarta tanggal 15 Pebruari 1997 atas tanah milik adat Girik nomor 1278, Persil 33-S.III, dengan batas-batas :

sebelah utara	: tanah PT Green Garden Ltd;
sebelah selatan	: tanah PT Green Garden Ltd;
sebelah timur	: tanah PT Green Garden Ltd;
sebelah barat	: tanah PT Green Garden Ltd.

Hak kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut diperoleh H. Mardani berdasar suatu transaksi pelepasan hak atas tanah itu dari H. Mugeni bin Abdullah

dengan surat jual-beli tanah sawah tertanggal 18 Januari 1977, yang diketahui oleh Ketua RT 006 Kelurahan Sukapura waktu itu bernama Abd. Sobur dan Ketua RW 05 waktu itu bernama H. Sidik.

H. Mardani sebagai pemilik Tanah Adat tersebut kemudian mengajukan permohonan membuat Sertipikat Tanah Hak Milik atas Girik nomor 1278 kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara memberi jawaban kepada pemohon H. Mardani berupa surat tertanggal 4 Juni 1997 Nomor 302/III/PPK/2/J.u. yang isinya menolak dan memberitahukan bahwa tanah Girik nomor 1278 yang dimohonkan sertipikat atas tanah tersebut adalah sudah terdaftar sebagai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan, gambar situasi 2157/1998 seluas 48.270 M² atas nama pemegang hak yaitu PT Green Garden Ltd. Berdasarkan surat dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara tersebut maka H. Mardani akhirnya mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Berkaitan dengan gugatan tersebut pada tanggal 3 September 1997 Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menerbitkan Surat Penetapan Nomor 095/G.TUN/1997/P.TUN.Jkt, yang mengizinkan penundaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd, sampai memperoleh kekuatan hukum tetap. Pihak H. Mardani dalam Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dimenangkan lalu Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang berkedudukan di Jakarta. Pihak Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara dimenangkan dan pihak H. Mardani kalah, setelah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menjatuhkan vonis pihak H. Mardani menolak putusan tersebut dan mengajukan pemeriksaan kasasi dengan mengemukakan beberapa keberatan dalam memori kasasi ke Mahkamah Agung. Majelis Hakim Mahkamah Agung yang mengadili sengketa yang dimohon kasasi tersebut dalam putusannya mempertimbangkan bahwa putusan *judex facti* dalam Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dinilai sebagai putusan yang salah menerapkan hukum sehingga putusan *judex facti* tersebut harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah

Agung RI akan mengadili sendiri perkara tersebut. Putusan dari Mahkamah Agung adalah sebagai berikut:

Mengadili :

1. menerima permohonan kasasi dari pemohon kasasi yaitu H. Mardani
2. membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 52/B/1998.

Mengadili sendiri:

1. mengabulkan gugatan seluruhnya
2. menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 833/Rorotan gambar situasi 2157/1988 atas nama PT Green Garden Ltd, sepanjang menyangkut tanahnya penggugat Girik C nomor 1278 - Persil 33-S.III
3. mewajibkan tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang berisi mengeluarkan tanah penggugat luas 5.510 M2 dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 833/Rorotan atas nama PT Green Garden Ltd.
4. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tentang penundaan pelaksanaan putusan tetap berlaku sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan untuk membahas penulisan skripsi ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) (belum diamandemen).
"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran Rakyat."
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Pasal 2 ayat (2) menyebutkan:

Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 4 ayat (1) menyebutkan:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Pasal 5 menyebutkan:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 16 ayat (1) menyebutkan:

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Pasal 19 ayat (2) huruf c menyebutkan:

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. “

Pasal 36 ayat (1) menyebutkan:

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah:

- a. warga negara Indonesia;

b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344).

Pasal 1 angka 3 menyebutkan:

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Pasal 1 angka 4 menyebutkan :

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1 angka 5 menyebutkan:

“Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan”.

Pasal 51 ayat (1) menyebutkan:

“Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara di tingkat banding.”

Pasal 53 menyebutkan:

- (1) Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/rehabilitasi.
- (2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.

Pasal 54 ayat (1) menyebutkan:

“Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat.”

Pasal 67 ayat (1) menyebutkan:

“Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat.”

Pasal 67 ayat (2) menyebutkan:

Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada keputusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 97 ayat (8) menyebutkan:

“Dalam hal gugatan dikabulkan, maka dalam putusan Pengadilan tersebut dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara.”

Pasal 100 menyebutkan:

(1) Alat bukti ialah:

- a. surat atau tulisan;
- b. keterangan ahli;
- c. keterangan saksi;
- d. pengakuan para pihak;
- e. pengetahuan Hakim.

(2) Keadaan yang telah diketahui oleh umum tidak perlu dibuktikan.

Pasal 115 menyebutkan:

“Hanya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan”.

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851).

Pasal 3 menyebutkan:

Asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi:

1. asas kepastian hukum;
2. asas tertib penyelenggaraan negara;
3. asas kepentingan umum;
4. asas keterbukaan;
5. asas proporsionalitas;
6. asas profesionalitas; dan
7. asas akuntabilitas.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Pasal 1 angka 20 menyebutkan:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu UUPA itu adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Pasal 12 huruf b menyebutkan:

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut.

Pasal 14 ayat (2) menyebutkan:

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III apabila atas laporan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi hal tersebut diperlukan berdasarkan keadaan di lapangan.

7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Pasal 1 angka 14 menyebutkan:

Pembatalan hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 3 menyebutkan:

- (1) Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri,
- (2) Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 104 menyebutkan:

- (1) pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
- (2) batalnya hak atas tanah dapat terjadi karena adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau sebagai pelaksanaan terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

8. Yurisprudensi MA RI Nomor 355/K/Sip/1968

Batal surat bukti hak milik (sertipikat) yang dikeluarkan oleh instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya itu, maka dengan ini disampaikan kepada saudara bahwa permintaan pembatalan surat bukti hak milik (sertipikat) tersebut harus diajukan oleh yang bersangkutan kepada Dirjen Agraria dengan perantara Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.

9. Yurisprudensi MA RI Nomor 350/K/Sip/1968

Bahwa untuk menyatakan batal surat bukti hak milik (sertipikat) yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara tidak sah tidak termasuk wewenang pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi, sehingga pihak yang oleh pengadilan dimenangkan wajib minta pembatalan surat bukti hak milik (sertipikat) itu kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya itu.

10. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 475/K/Sip/1970

“Jual beli menurut Hukum Adat sudah terjadi, sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencuilannya.”

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Konsepsi Hak Menguasai Tanah Dari Negara dan Hak-Hak Perorangan atas Tanah.

Konsepsi hak menguasai tanah dari negara dan hak-hak perorangan atas tanah sebagaimana telah dikemukakan oleh Harsono (1999:229-231) sebagai berikut:

Tugas kewajiban tersebut, yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia. Maka penyelenggaraannya oleh Bangsa Indonesia, sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hubungan hukum yang dalam UUD 1945 dirumuskan dengan istilah “dikuasai” itu, ditegaskan sifatnya sebagai hubungan publik oleh UUPA dalam pasal 2. Dalam pasal 2 ayat (2) diberikan rincian kewenangan Hak Menguasai dari Negara berupa kegiatan :

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa

3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sebagaimana halnya dalam lingkup Hak Ulayat, dalam lingkup Hak Bangsa pun dimungkinkan para warga negara Indonesia, sebagai pihak yang mempunyai hak bersama atas tanah bersama tersebut, masing-masing menguasai dan menggunakan sebagian dari tanah bersama itu secara individual, dengan hak-hak yang bersifat pribadi.

Menguasai dan menggunakan tanah secara individual berarti, bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. Tidak ada keharusan untuk menguasainya secara bersama-sama orang-orang lain secara kolektif, biarpun menguasai dan menggunakan tanah secara bersama dimungkinkan dan diperbolehkan.

Persyaratan bagi pemegang hak atas tanah yang menunjuk pada perorangan, baik warga negara Indonesia maupun orang-orang asing dan badan-badan hukum, juga menunjukkan prinsip penguasaan dan penggunaan tanah secara individual tersebut.

Cara mendapatkan tanah diantaranya adalah dengan cara hibah, warisan dan dengan cara jual beli tanah, masyarakat pada umumnya masih menggunakan jual-beli tanah secara adat, hal ini tidak bertentangan dengan UUPA karena dalam UUPA itu sendiri terutama dalam Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa UUPA itu berlandaskan pada hukum adat, asalkan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara., jual-beli tanah secara adat seperti yang dikatakan oleh Effendi (1982:22) sebagai berikut:

Di dalam Hukum Adat sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah ini umumnya dikenal dengan sistem yang konkrit atau kontan atau nyata atau riel, dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli.

2.3.2 Hak Guna Bangunan

Menurut pendapat dari Muljadi dan Widjaya (2004:190-192) pengertian dari Hak Guna Bangunan adalah:

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu selama 30 tahun. Jadi dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.

Mengenai subyek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan menurut pasal 36 UUPA tersebut juga dapat diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Dua ketentuan tersebut diatas, yaitu:

1. didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia; dan
2. berkedudukan di Indonesia.

Subyek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan berdasarkan uraian diatas merupakan suatu badan hukum, tetapi badan hukum tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang yaitu badan hukum tersebut harus didirikan menurut hukum Inonesia dan badan hukum tersebut harus berkedudukan di Indonesia, maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif

Hak atas tanah dalam hal ini Hak Guna Bangunan bisa hapus dengan suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal ini seperti yang dikatakan oleh Muljadi dan Widjaya (2004:239) sebagai berikut:

Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan tetap juga dapat menjadi salah satu penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan. Yang dimaksud dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini adalah putusan Pengadilan yang:

1. membatalkan pemberian hak atas tanah, atau dalam hal ini pemberian Hak Guna bangunan. Putusan Pengadilan ini, sejalan dengan sifatnya yang membatalkan pemberian hak atas tanah, maka putusan ini haruslah merupakan putusan terhadap sengketa tata usaha negara, yang dimajukan oleh seorang yang berhak atas bidang tanah tersebut terhadap pejabat tata usaha negara (dalam hal ini pejabat dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional) yang telah memberikan Hak Guna Bangunan atas bidang tanah yang dipersengketakan tersebut;
2. mengakhiri maupun membatalkan perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan. Putusan ini merupakan putusan dalam lingkup peradilan umum, yang merupakan sengketa antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan pihak pemegang Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas bidang tanah Hak Milik tersebut

2.3.3 Keputusan Tata Usaha Negara

Membahas keputusan (tertulis) secara khusus dan mendalam adalah sangat penting, mengingat keputusan (tertulis) merupakan “objek” sengketa menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Mengenai pengertian dari Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dikemukakan oleh Hadjon dkk(1994:124-125) sebagai berikut:

Keputusan administrasi merupakan suatu pengertian yang sangat umum dan abstrak, yang dalam praktek tampak dalam bentuk keputusan-keputusan yang sangat berbeda. Namun demikian keputusan-keputusan administrasi mengandung ciri-ciri yang sama, karena akhirnya dalam teori hanya ada satu pengertian “Keputusan Administrasi”. Dalam praktek pemerintah di Indonesia bentuk keputusan tata usaha negara sangat beraneka ragam. Contoh : SK Pengangkatan Pegawai, Ijin Usaha Industri, Surat Keterangan Kelakuan Baik, Akte Kelahiran, Surat Ijin Mengemudi (SIM), Sertipikat Hak Atas Tanah dll.

Menurut Utrecht (1955:39), “ *Beschikking* adalah perbuatan hukum publik yang bersegi satu yang dilakukan oleh alat-alat pemerintahan berdasarkan suatu kekuasaan istimewa”.

Dari rumusan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dapat diketahui unsur-unsur dari Keputusan Tata Usaha Negara yaitu sebagai berikut:

1. Bentuk penetapan tertulis.

Mengenai bentuk penetapan tertulis dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dikemukakan oleh Marbun dan Mahfud (2000:84-85), sebagai berikut:

Secara prinsip Keputusan Tata Usaha Negara harus tertulis. Namun demikian masih terdapat juga pengecualian dalam hal putusan tidak tertulis, dimana Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan putusan, sedang hal itu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, atau setelah lewat batas waktu 4(empat) bulan dalam hal peraturan perundang-undangan tidak menentukannya, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dapat dianggap telah mengeluarkan Keputusan penolakan. Tindakan “diam” itu dapat disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak tertulis (Pasal 3 UU Nomor 5 Tahun 1986).

2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Keputusan Tata Usaha Negara itu harus dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Hal ini seperti yang dikatakan oleh Indroharto (2004:70) sebagai berikut:

Jadi, "apa dan siapa" yang dapat disebut sebagai Badan atau Jabatan TUN menurut ketentuan pasal 1 ayat 2 harus dilihat apakah ada peraturan perundang-undangan yang masih berlaku yang menentukan apa fungsinya, apa tugasnya, apa yang dilakukannya, yang diperbuatnya pada suatu masa tertentu. Ukurannya ditentukan oleh fungsi yang dilaksanakannya, yaitu apabila yang diperbuat oleh apa dan siapa tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan suatu pelaksanaan urusan pemerintahan baik itu dilakukan di tingkat pusat maupun di daerah. Karena itu, apa dan siapa saja yang melaksanakan fungsi demikian, maka pada saat ia berbuat tersebut menurut undang-undang ini dapat dianggap sebagai suatu Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara.

3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara.

Keputusan tersebut harus berisi tentang tindakan hukum Tata Usaha Negara. Hal ini seperti yang dikatakan oleh Marbun dan Mahfud (2000:87-88), sebagai berikut:

Tindakan itu harus ditujukan dalam lapangan hukum Tata Usaha Negara, bukan dalam bidang hukum perdata (*civil*). Maksud yang terkandung dalam setiap Keputusan adalah terjadinya perubahan dalam lapangan hubungan hukum (publik). Hubungan yang terjadi bisa dalam arti pembatalan terhadap suatu hubungan hukum yang telah ada sebelum Keputusan itu dikeluarkan, atau dapat juga dalam hal penetapan sesuatu hubungan hukum yang baru atau memuat sesuatu penolakan Badan Tata Usaha Negara terhadap sesuatu hal. Suatu keputusan akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka yang akan terkena keputusan itu dengan tidak sekehendak mereka (bersegi satu). Bahwa oleh karena keputusan itu menimbulkan perubahan dalam lapangan hukum publik, maka tindakan tersebut dalam hal ini dapat dinyatakan sebagai tindakan hukum dalam bidang Tata Usaha Negara.

4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Suatu Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini seperti yang dikatakan oleh Tjakranegara (2000:96), sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan disini adalah peraturan perundang-undangan di bidang Hukum Tata Usaha Negara atau hukum publik.”

5. Bersifat konkret, individual dan final

Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus bersifat konkret, individual dan final, sebagaimana telah dikemukakan oleh Marbun dan Mahfud (2000:90) sebagai berikut:

Konkret adalah objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu dan dapat ditentukan. Individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan disebutkan. Final artinya keputusan tersebut telah bersifat definitif, sehingga oleh karenanya telah mempunyai akibat hukum. Keputusan yang belum definitif karena masih memerlukan persetujuan dari instansi atasan belum menimbulkan hak dan kewajiban. Suatu keputusan ada kalanya memerlukan persetujuan dari instansi lain karena instansi-instansi tersebut akan terkait dengan keputusan itu. Bagi suatu keputusan yang belum definitif tetapi telah menimbulkan akibat hukum dalam arti telah menimbulkan kerugian bagi pihak yang terkena keputusan itu, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan perdata pada pengadilan umum.

6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum perdata

Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, hal ini seperti yang dikatakan oleh Indroharto (2004:174), sebagai berikut:

Menimbulkan akibat hukum dalam hal ini berarti menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hubungan hukum yang telah ada. Karena penetapan tertulis itu merupakan suatu tindakan hukum, maka sebagai tindakan hukum ia selalu dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Apabila ia tidak dapat menimbulkan suatu akibat hukum, maka ia bukan suatu tindakan hukum dan karenanya juga bukan suatu penetapan tertulis sebagaimana dimaksudkan oleh pasal 1 ayat 3 tersebut.

Mengenai tentang organ negara yang memiliki wewenang untuk melakukan perbuatan Tata Usaha Negara menurut Marbun dan Mahfud (2000:91) sebagai berikut:

Pemerintah sebagai satu organ negara, dalam mencapai tujuan negara diberi wewenang untuk melakukan perbuatan Tata Usaha Negara yang realisasinya dapat dibedakan dalam 3 macam, yaitu:

1. mengeluarkan keputusan (*Beschikking*)
2. mengeluarkan peraturan (*Regeling*)
3. melakukan perbuatan materiil (*materiele daad*)

Salah satu dari perbuatan Tata Usaha Negara tersebut yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah "Keputusan" atau "*beschikking*". Salah satu unsur keputusan tersebut yakni ditujukan pada seseorang atau badan hukum dan akibat-akibatnya dapat diketahui lebih dahulu. Unsur lain yang bergandengan dengan unsur tersebut yakni unsur konkret.

Mengenai masalah kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara menurut Marbun dan Mahfud (2000:186) sebagai berikut:

1. yang bersengketa (pihak-pihak) adalah orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara
2. objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara yakni penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara
3. keputusan yang dijadikan objek sengketa itu berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara
4. keputusan yang dijadikan objek sengketa itu bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Mengenai tentang Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini seperti yang dikatakan oleh Tjakranegara (2000:150) sebagai berikut:

Keputusan-keputusan Tata Usaha Negara/Birokrasi Negara yang dinyatakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan berlaku adalah:

1. bilamana bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bersifat formil atau prosedural, ataupun bersifat materiil atau *substantive*, yaitu yang diterbitkan oleh Pejabat Negara/Birokrasi Negara tidak mempunyai wewenang
2. atau Pejabat/Birokrasi Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan. Birokrasi Tata Usaha Negara yang berbuat melanggar ketentuan aturan perundang-undangan yang tidak sempurna sehingga dapat merugikan pihak lain warga masyarakat atau badan hukum.

3. setiap keputusan yang dibuat oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara diharapkan tidak mengandung cacat tersembunyi secara yuridis.

2.3.5 Sertipikat

Mengenai nilai kegunaan sebuah sertipikat telah dikemukakan oleh Mustafa (1985:58) sebagai berikut:

Sertipikat memiliki nilai kegunaan yang penting. Dengan memiliki sertipikat berarti memberikan kepastian hukum karena secara jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya (subyeknya) maupun identitas tanahnya (obyeknya), sehingga apabila terjadi pelanggaran atas hak milik tanah maka pemilik tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada si pelanggar berdasarkan hak miliknya itu.

Mengenai pengertian dari sertipikat menurut Effendi(1982:25) adalah sebagai berikut:

Sertipikat tanah adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah dan diterbitkan sertipikat tanah oleh Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat.

Mengenai tentang kekuatan sebuah sertipikat, menurut pendapat Muljadi dan Widjaya (2004:90) sebagai berikut:

Sertipikat Hak Atas Tanah adalah alat bukti yang kuat (bukan sempurna). Jadi, selain dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah yang sebenarnya, yang berarti mengandung unsur positif. Dalam pengertian ini berarti keabsahan Sertipikat Hak Atas Tanah masih dapat digugat, jadi yang terjadi adalah stelsel negatif.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Green Garden Ltd, yang dilakukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta disebabkan karena Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara ternyata terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya.
2. Pertimbangan Mahkamah Agung RI dalam pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan sudah tepat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme terutama asas profesionalitas.
3. Akibat hukum pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Green Garden Ltd, oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yaitu menyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara tidak lagi mempunyai kekuatan hukum lagi. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta wajib melaksanakan putusan Pengadilan tersebut dan harus mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru.



4.2 Saran

Penyusun menyarankan agar dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara oleh Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara untuk lebih teliti dan cermat sesuai dengan asas-asas umum penyelenggaraan negara, agar nanti setelah dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak cacat administrasi, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.



D A F T A R P U S T A K A

A . B u k u B a c a a n

Effendi, Bachtiar. 1982. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah. Cetakan pertama*. Bandung: Alumni

_____. 1993. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah. Cetakan kedua*. Bandung: Alumni

Hadjon, Philipus dkk. 1994. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press

Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan

Indroharto. 2004. *Usaha Memahami Undang Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara)*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan

Kansil, C.S.T. 1996. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Pradnya Paramita

Marbun, SF dan Moh. Mahfud MD. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Liberty

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak atas Tanah (Seri Hukum Harta Kekayaan)*. Jakarta: Prenada Media

Mustafa, Bachan. 1985. *Hukum Agraria dalam Perspektif*. Bandung: Remadja Kaeya CV Bandung

Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Cetakan keempat*. Jakarta: Ghalia Indonesia

Tjakra Negara, Soegijatno. 2000. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Utrecht. 1955. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Djakarta: NV. Penerbitan dan Balai Buku Indonesia Djakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (belum diamandemen).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1970 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2951)

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Menyatakan "Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara tentang Penundaan Pelaksanaan putusan tetap berlaku sampai ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

CATATAN :

- Dari putusan Mahkamah Agung tersebut diatas dapat diangkat "Abstrak - Kaidah Hukum" sebagai berikut :
- Kepala Kantor Pertanahan memberikan Sertifikat HGB No. 833/ Rorotan dengan gambar situasi No.2157/1988 luas 48270 M2 atas tanah HGB tersebut terdapat sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C No. 1278, miliknya H. Mardani.
- Tindakan Pejabat Tata Usaha Negara sewaktu memberikan Sertifikat Tanah HGB tersebut ternyata tidak teliti, sehingga melanggar asas kecermatan dan asas umum Pemerintahan yang baik.
- Konsekwensi yuridis dari pelanggaran terhadap asas hukum tersebut, maka Peradilan Tata Usaha Negara dan Mahkamah Agung membatalkan Sertifikat Tanah HGB No. 833/Rorotan atas nama PT. Green Garden Ltd sepanjang yang menyangkut tanah Hak milik Adat Girik C. No. 1278 miliknya H. Mardani.
- Kepada Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan, diperintahkan untuk menebalkan "Surat Keputusan" yang berisi "mengeluarkan tanah Hak Milik Adat Girik C No. 1278 tersebut dari Sertifikat Tanah HGB No.833 atas nama PT. Green Garden Ltd.
- Demikian catatan dari putusan diatas.

m.a. bochdiano

- **Pengadilan Tata Usaha Negara di Jakarta :**
No. 095/G.TUN/1997/PTUN.Jkt, tanggal 7 Januari 1998.
- **Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Jakarta :**
No. 52/B/1998/PT.TUN.Jkt, tanggal 8 Juli 1998.
- **Mahkamah Agung RI :**
No. 84/KTUN/1999, tanggal 14 Desember 2000.

Majelis terdiri dari H. German Hoediarso, SH Ketua Muda Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang dan Mangalas Nasution, SH serta Ny. Hj. Emin Aminah Achadiat, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota dengan Panitia Pengganti Andriani Nuridin, SH.

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

PUTUSAN

Nomor : 095/G.TUN/1997/PTUN.JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa serta mengadili sengketa Usaha Negara pada tingkat pertama telah memutuskan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

H. MARDANI BIN H. BOCHRIM, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat : di Jalan Perjuangan No. 26, Rt.005/Rw.04 Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara. Berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 29 AGUSTUS 1997, telah memberi kuasa kepada SOEMARJONO S. SH Cs. kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pengacara, beralamat di Jalan Sultan Agung No. 62, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut PENGGUGAT;

MELAWAN

KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA, beralamat di Jalan Yos Sudarso No. 27-29, Jakarta Utara; selanjutnya disebut TERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut:
Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkarat;
Telah memeriksa surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat dengan surat gugatan tanggal 1 September 1997, yang diterima dan terdaftar didalam register Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 1 September 1997 dan diperbaharui tanggal 1 Oktober 1997 dibawah register nomor : 095/G.TUN/1997/PTUN.JKT, yang berbunyi sebagai berikut :

Sebab duaduk perkaranya adalah sebagai berikut :

Berawa PENGGUGAT adalah pemilik dan yang berhak sepenuhnya atas bidang tanah seluas kurang lebih 5.510 terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan (dahulu masuk dalam wilayah Kelurahan Sukapura), sesuai dengan surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor IPEDA Wilayah DKI Jakarta tanggal 15 Pebruari 1997 atas Tanah Milik Adat Girik No.1278, Persil 33 S III, dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Tanah PT GREEN GARDEN Ltd;
Sebelah Selatan : Tanah PT GREEN GARDEN Ltd;
Sebelah Timur : Tanah PT GREEN GARDEN Ltd;

PUTUSAN BADAN PERADILAN

2. Bahwa hak pemilikan dan penguasaan tanah dimaksud, diperoleh PENGUGAT berdasarkan suatu transaksi pelepasan hak atas tanah itu dari H. MUGENI, ABDULLOH dengan surat Jual-Beli Tanah sawah tertanggal 18 Januari 1997, yang diketahui oleh Ketua RT. 006/05, Kelurahan Sukapura waktu itu yang bernama ABD. SOBUR N. dan Ketua RW.05, Kelurahan Sukapura waktu itu yang bernama H. SIDIK;

3. Bahwa dengan demikian menurut hukum tidaklah dapat diragukan lagi kedudukan PENGUGAT atas tanah dimaksud, yaitu selaku pihak yang menerima penyerahan hak tanah dimaksud dengan ikhtidak baik dan yang berhak sepenuhnya baik dalam tindakan pemilikan maupun dalam tindakan penguasaannya;

4. Bahwa akan tetapi sewaktu PENGUGAT ingin mengajukan permohonan pengalihan hak atas tanah milik PENGUGAT tersebut kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, PENGUGAT baru mengetahui bahwa diatas bidang tanah milik PENGUGAT tersebut telah menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan No. 833/Rorotan dengan Gambar Situasi No. 2157/1988 atas nama Perserikatan Terbatas PT GREEN GARDEN Ltd., berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan surat pemberitahuan TERGUGAT tertanggal 4 Juni 1997 No. 3022/II/PP/KZ/JU;

5. Bahwa dengan adanya fakta tersebut, PENGUGAT sangat terkejut dan tidak dapat memercanya, karena walaupun Terugut telah memberikan Sertifikat Tanah Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan dimaksud namun yang menguasai seluruh hak atas tanah itu maupun yang menguasai piskinya adalah Pengugat sehingga sangat tidak berdasar atas tanah objek sengketa dapat dikeluarkan surat Keputusan pemberian hak dan yang dilanjutkan dengan pemberian sertifikat tanahnya atas nama/kepada PT. Green Garden Ltd yang tidak pernah melidat pembebasan dan tidak pernah menguasai tanah tersebut;

6. Bahwa tindakan Terugut dalam mengeluarkan surat Keputusan yang meniadakan sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan diatas tanah hak Pengugat tersebut pada Pengugat, jelas bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku;

7. Bahwa selain itu tindakan Terugut tersebut juga merupakan suatu kelalaian ketidaktelitian, karena apabila Terugut meneliti dengan seksama terlebih dahulu sebelum mengeluarkan Surat Keputusan yang menerbitkan sertifikat tersebut, tentunya tanah milik Pengugat dimaksud tidak akan ikut dimasukkan didalam Surat Keputusan yang menerbitkan sertifikat tersebut;

8. Bahwa mengingat atas sertifikat tanah tersebut, setiap saat dapat saja dilakukan peralihan hak atau diadatkan jaminan hutang dengan pembebasan suka-kelaka lainnya diantaranya pembebasan hipotik, sehingga dikemudian hari akan menimbulkan persoalan yang multi kompleks serta menimbulkan kerugian tesa saja bagi diri Pengugat saja, bahkan pihak lain, maka kiranya terdapat akibat hukum yang memenuhi syarat untuk dikabulkan untuk dapat ditetapkan terlebih dahulu suatu tindakan pendahuluan yang melarang Terugut untuk melakukan proses peralihan hak atau pembebasan hak apapun diatas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan tersebut sampai Keputusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (in Kracht Van Gewijsde

pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang terhormat, agar berkenan mempergunakan untuk memutus.

ALAM PENUNDAAN :

1. Undang pelaksanaan lebih lanjut Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, Gambar Situasi No.2157/1988 atas nama PT. GREEN GARDEN, dengan tidak mengalihkan kewajiban administratif lainnya atas Girik C No. 1278, Persil 33 S, III seluas 5.510 M2 yang terletak di Kelurahan Rorotan (d/h Wilayah Kelurahan Sukapura), Kecamatan Cilincing Jakarta Utara ;

JAM POKOK PERKARA :

Mengembalikan seluruh gugatan Pengugat, Menyatakan batal dan tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan gambar situasi No. 2157/1988 atas nama PT. Green Garden Ltd, berkedudukan di Jakarta sepanjang yang menyangkut tanah Pengugat Girik C. No.1278 - persil 33 S, III tersebut.

Mewajibkan Terugut untuk memberikan suatu "Surat Keputusan" yang berisi : Mengembalikan Tanah Pengugat seluas kurang lebih 5.510 M2 dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam gugatan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan atas nama PT. Green Garden Ltd tersebut;

Meningkatkan, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, kedua belah pihak hadir dipersidangan, untuk Pengugat hadir kuasanya, Pengacara dan Penasehat hukum dari Kantor Advokat "Soematjono, Herman & Rekan" beralamat di Jalan Sultan Agung No. 62, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 Agustus 1997, dan Terugut hadir kuasanya Indra Hiansyah, SH.Cs, staf Kantor Perantara Kotamadya Jakarta Utara, beralamat di Jalan Yos Sudarso No.27-29, Jakarta Utara, berdasarkan surat Kuasa No. 575/II/SKH/JU/97 tertanggal 20 Oktober 1997;

Meningkatkan, bahwa Terugut atas gugatan Pengugat telah mengajukan banding, tertanggal 28 Oktober 1997, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal yang berikut :

WASAN TERGUGAT :

Berkenaan dengan gugatan Pengugat tertanggal 1 September 1997, kami yang menandatangani dibawah ini untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Jakarta selaku Terugut, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Oktober 1997 No. 575/IV JU/97, dengan ini akan disampaikan jawaban sebagai berikut :

PERATAN TERHADAP PENETAPAN KETUA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA KARTA

Ketetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 3 September 1997 No.095/G.TUN/1997/PTUN.JKT telah dikeluarkan tanpa didasarkan pada Ketetapan yang berlaku, oleh karenanya Penetapan tersebut mohon dicabut, karena Penetapan tersebut bukan didasarkan pada alasan yang kuat atau alasan yang

PUTUSAN BADAN PEJADILAN

2. Pemilik dari sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan adalah PT. Green Garden Ltd, dan secara fisik dikuasai oleh PT. Green Garden Ltd;
3. Kualitas Pengugat sangat diragukan, karena dalam hal ini Pengugat hanya didasarkan pada Surat Girik C No. 1278 persil 33 S-III yang lokasinya sangat kabur, oleh karena itu hubungan hukum Pengugat dengan tanah sengketa sangat kabur, dengan demikian Penetapan Ketua PTUN Jakarta dimaksud tidak dapat mempertimbangkan secara teliti tentang lejak/lokasi dan hubungan hukum Pengugat dengan tanah sengketa. Oleh karena itu mohon agar Penetapan hukum/G. TUN/1997/PTUN-JKT tanggal 3 September 1997 dicabuti;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Pengugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Terugat;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo adalah tanah girik No.1278 persil 33 S-III seluas 5.510 M2 terletak di Kelurahan Rorotan (dahulu Sukapura) Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang menurut dalil Pengugat berada dalam tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 833/Rorotan atas nama PT GREEN GARDEN;
3. Bahwa yang menjadi dasar gugatan oleh Pengugat adalah Surat Terugat tanggal 4 Juni 1997 No. 302/III/PPK12/JU/97;
4. Bahwa tidak benar dalil Pengugat yang menyatakan bahwa Pengugat adalah pemilik tanah sengketa seluas 5.510 M2 dengan mendalilkan menguasai fisik tanah sengketa;
5. Bahwa Pengugat tidak mempunyai hak dan bukan pemilik yang sah atas bidang tanah sengketa seluas 5.510 M2 yang menurut dalil Pengugat berada didaerah lokasi tanah sertifikat HGB No. 833/Rorotan, dengan alasan:
 - a. Bahwa semula tanah tersebut merupakan pemisahan dari tanah bekas PT Guna Bangunan No. 1/Rorotan seluas 160.530 M2 atas nama PT GREEN GARDEN LTD, dimana sebelumnya atas tanah tersebut telah diterbitkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri, tanggal 2 Maret 1966, No. SK.226/HGB/DA/65 tentang pemberian sertifikat HGB No. 1/Rorotan;
 - b. Bahwa kemudian tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Rorotan tersebut dipisah, sebagian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 833/Rorotan, atas nama sendiri (PT GREEN GARDEN) seluas 48.270 M2;
 - c. Bahwa dari uraian diatas, PT GREEN GARDEN LTD., adalah sebagai pemilik tanah yang sah, yang difidungi oleh Undang-Undang;
6. Mengenai dalil Pengugat No. 5.

Dalil Pengugat yang menyatakan menguasai surat-surat hak atas tanah di Rorotan adalah tidak benar sama sekali, oleh karena bidang tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain, yaitu PT GREEN GARDEN.

Adapun penguasaan oleh PT GREEN GARDEN tersebut berdasarkan pemisahan dari HGB No. 1/Rorotan

Bahwa HGB No. 1/Rorotan itu sendiri, semula merupakan tanah bekas Hak Milik No. 34, 35, 37/Sukapura dan Milik Adat C No. 1053 seb persil 33 S-III; C No. 1278 seb persil 33 S-III; C No. 3359 persil 31 S-III; C No. 1238 persil 33 S-III; C No.

persil 31 S-III; C No. 679 persil 31 S-III; C No. 3356 persil 331 S-III; C No. 350 persil 33 S-III; C No. 945 persil 33 S-III; C No. 594 seb persil 31 S-III; C No. 538 persil 33 S-III; C No. 3533 persil 33, S-III; C No. 391 persil 33 S-111; C No. 73 seb persil 33 S-III; C No. 279 persil 33 S-III; C No. 459 a persil 45 S-IV; C No. 3357 persil 31 S-III; C No. 750 persil 45 S-III; C No. 45 persil 33 S-III; C No. 3623 persil 33 S-III; C No. 531 seb persil 33 S-III; C No. 1165 persil 33 S-III; C No. 114 persil 33 S-III; C No. 1000 persil 33 S-III; C No. 567 seb persil 33 S-III; C No. 637 seb persil 33 S-III; C No. 547 persil 33 S-III; C No. 88 seb persil 33 S-III; C No. 943 persil 33 S-III; C No. 1079 seb persil 33 S-III; C No. 3828 persil 33 S-III; C No. 581 seb persil 33 S-III; C No. 458 seb persil 33 S-III dan C No. 980 persil 33 S-III;

Mengenai dalil Pengugat No. 6.

Bahwa mengenai hal ini adalah hal yang tidak benar, karena baik pemberian sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1/Rorotan, maupun pemisahan menjadi Hak Guna Bangunan No. 833/Rorotan atas nama PT GREEN GARDEN telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

peraturan uraian tersebut diatas, telah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

Menolak seluruh gugatan Pengugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima;

Membatalkan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Pengugat;

Memimbang, bahwa Pengugat atas jawaban Terugat tersebut, telah mengajukan permohonan Duplikannya tertanggal 18 Nopember 1997, yang dengan alasan-alasan tersebut diatas, juga tidak akan dicantumkan disini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah mengajukan alat-alat bukti dan surat-surat yaitu :

ALAT BUKTI PENGUGAT BERUPA:

Bukti P1 : Surat No.302/III/PPK12/JU, tanggal 4 Juni 1997 perihal Pemberitahuan dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara, bahwa diatas tanah milik adat Girik No.1278, Persil 33 S-III seluas 5510 M2 milik Haji Mardani bin H. Brohim Elias H. Brohim, telah menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan No. 833/Rorotan, Gambar Situasi No.2157/1986 atas nama PT. Green Garden Ltd;

Bukti P2 : Surat keterangan luran Pembangunan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya (Girik) No.C. No.1279, Persil 33 S-III tanggal 15 Februari 1997 seluas 5.510 M2 atas nama Haji Mardani bin H. Brohim, terletak di Kampung Malaka Rt.06 Rw.05, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;

Bukti P3 : Surat Jual Beli Tanah Sawah (bawah tangan) tanggal 18 Januari 1977 oleh dan antara H. Mugi bin Abdullah sebagai penjual dan H. Mardani bin Brohim sebagai pembeli;

Bukti P4 : Surat keterangan No.331.711.1 tanggal 8 Oktober 1996

dan surat-surat lainnya.

PUTUSAN BADAN PERADILAN

- 5. Bukti P5 : Surat No.34/TSP/MP/VI/97 tanggal 25 Juni 1977, perihal permohonan H. Mardani kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara untuk pemblokiran Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan atas nama PT. Green Garden.
- 6. Bukti P6 : Surat dari Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Utara tertanggal 10 Maret 1992 No.S-506/WPJ.06/KR-0306/1992 perihal permohonan penyelesaian pajak Girik C No. 1278, Persil 33/S III seluas 5.510 M2 atas nama Mardani H bin Bochrim yang ditunjukkan kepada Mardani H.B. Brohim;
- 7. Bukti P7a : SPPT PBB tahun 1997 atas nama H. Mardani dengan Sp. 31.75.040.002.045-0050.0/97.02 tanggal 01 Maret 1997;
- Bukti P7b : SPPT PBB tahun 1990 atas nama H. Mardani bin H. Bochrim Kohr P-020507.050006.02800-1 tanggal 07 Januari 1990.

BUKTI TERGUGAT BERUPA :

- 1. Bukti T-1 : Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan atas nama PT. Green Garden ;
- 2. Bukti T-2 : Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1/Rorotan atas nama Green Garden terhadap tanah 160.530 M2;
- 3. Bukti T-3 : Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.226/HGB/DA/1986 tanggal 2-3-1986 tentang Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1/Rorotan atas nama PT. Green Garden berikut lampirannya ;

Menimbang, bahwa dipertimbangan juga telah didengar keterangan saksi-saksi dan pihak Penggugat, yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1. SAHRONI BIN MUGENI : yang menerangkan pada pokoknya mengetahui peralihan bidang tanah yang disengkeratkan, karena tanah tersebut bekas milik orang tua bernama : H. Mugeni bin Abdullloh, yang dijual kepada H. Mardani bin H. Bochrim Bochrim (Penggugat) pada tahun 1977, dan sejak saksi masih kecil, dimana bidang tanah tersebut masih menjadi milik orang tuanya, saksi selalu ikut menggarap tanah tersebut dengan menanam padi dan sampai kinipun masih menjadi ladang asmatnya yang diperolehnya dari Penggugat untuk menanam padi;
- 2. ASMAT BIN NAALI alias SANTUNG : yang menerangkan perihal yang sama dengan saksi pertama yaitu bahwa bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat dan saksi sekarang saksi menjadi penggarapnya untuk menanam padi;

Menimbang, bahwa Tergugat atas kesempatan yang diberikan untuk mengemukakan saksi-saksi menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksinya :

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini juga telah dilakukan pemeriksaan dalam sidang (ditempuh) atau dilokasi tanah yang sedang disengkeratkan, yang dilakukan pada hari Selasa tanggal 9 Desember 1997, yang untuk mempersingkat waktu tidak akan dimasukkan dalam uraian putusan ini, akan tetapi tetap dianggap merupakan bagian dari putusan ini :

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah menyerahkan kesimpulan kesimpulannya dalam perkara ini, masing-masing Penggugat tertanggal 16 Desember 1997, dan Tergugat tertanggal 16 Desember 1997;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak menyatakan bahwa mereka akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan dari badan peradilan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas; Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya mendalilkan bahwa ia merasa dirugikan karena atas tanah miliknya yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara seluas kurang lebih 5.510 M2 telah diterbitkan Sertifikat HGB No. 833/Rorotan atas nama PT. Green Garden Ltd. Hal tersebut menurut pengadilan, tindakan Tergugat memberikan Sertifikat HGB No.833/Rorotan tersebut bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan putusan umum Pemerintahan yang baik khususnya azas kecermatan. Karena itu Surat Keputusan berupa sertifikat HGB No. 833/Rorotan tersebut sepanjang menyangkut tanah gugat haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa dalih-dalih gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat didalam jawabannya tanggal 28 Oktober 1997;

Menimbang, bahwa setelah Majelis menelaah surat gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, Replik, Duplik serta bukti-bukti yang diajukan, ke depan persidangan, maka dalih pokok yang masih perlu dipertimbangkan adalah :

Apakah tanah milik Penggugat yaitu tanah Girik C. No. 1278 persil 33 S III tumpang tindih dengan tanah sertifikat HGB No.833/Rorotan atas nama PT. Green Garden Ltd.;

Bagaimanakah penguasaan fisik atas tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dan pemegang sertifikat HGB No.833/Rorotan;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan yang pertama, yaitu "apakah tanah milik Penggugat yaitu tanah Girik No.1278 persil 33 S III C tumpang tindih dengan tanah sertifikat HGB No.833/Rorotan atas nama PT. Green Garden Ltd", Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tanah yang Penggugat dalilkan sebagai miliknya tersebut adalah tanah milik adat Girik C No. 1278, persil 33 S III yang batas-batasnya adalah baik di Timur, Utara dan Selatan berbatasan dengan tanah PT. Green Garden Ltd. Bahwa tanah yang Penggugat tersebut ia peroleh dari jual beli tanah sawah tanggal 18 Januari 1997 H. Mugeni bin Abdullloh (Bukti P3). Bahwa bukti-bukti kepemilikan Penggugat tersebut didukung dengan bukti (P2, P4, P6, P7, dan P7b);

Menimbang, bahwa dari batas-batas yang didalilkan milik Penggugat tersebut maka bahwa tanah Girik C. 1278, persil 33 S. III berada ditengah-tengah tanah PT. Green Garden Ltd. yang hal tersebut tidak dibantah oleh Tergugat sebagaimana akan dipertimbangkan, sebagaimana bukti kutipan peta situasi No.7704/1998 (bukti P4) dan didukung pula oleh adanya pengeterangan Hakim pada waktu dilakukannya pemeriksaan setempat tanggal 9 Desember 1997;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut diatas dipertegas dengan adanya surat Tergugat No.302/III/PPKSU tanggal 4 Juni 1997 (Bukti P1) yang menegaskan bahwa atas tanah Penggugat yang dimohonkan (penguasaan) telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, atas nama PT. Green Garden dengan Gambar Situasi No.2157/1988;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, bahwa benar tanah yang didalilkan milik Penggugat tumpang tindih dengan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, atas nama PT. Green Garden Ltd.

PUTUSAN BADAN PERADILAN

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan pokok yang kedua yaitu bagaimana pemegang sertifikat HGB No. 833/Rorotan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas bahwa penguasaan fisik atas tanah yang terletak di Kampung Malaka, Kelurahan Sukajaya, Cilingjing, Jakarta Utara yang sekarang dikenal dengan Kelurahan Rorotan, sejak tanggal 18 Januari 1997 telah Pengugat kuasai, hal tersebut ditunjukkan dengan bukti-bukti sebagai berikut :

- Berdasarkan keterangan saksi Sahroni bin H. Mugeni (anak dari Penjual tersebut yang diperiksa pada sidang ditempat, bahwa tanah tersebut dimiliki oleh tuannya (H. Mugeni) tahun 1950 dan saksi selaku penggarap tanah tersebut tahun 1990, meskipun tanah tersebut telah dialihkan kepada Pengugat, ditegaskannya pula bahwa tanah tersebut tidak pernah dialihkan kepada pihak lain;
- Bahwa keterangan saksi Sahroni tersebut, dikuatkan oleh saksi Asmat bin Ali alias Santung, yang menggarap tanah tersebut dari tahun 1990 hingga sekarang. Kedua hal tersebut diperkuat dengan pengetahuan Hakim yang diperoleh dari pemeriksaan setempat tanggal 9 Desember 1997, bahwa tanah tersebut dikuasai Pengugat, dimana masih ada pagar berdirinya. Dan keadaan tanah masih ditanami, berupa sawah yang baru dipanen hasilnya, sedangkan tanah disekelilingnya sudah dilurugi;
- Menimbang, bahwa hal-hal tersebut telah tidak dibantah oleh Tergugat;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut terdapat terbukti bahwa tanah sengketa masih tetap dikuasai oleh Pengugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas telah ternyata bahwa tanah sengketa tumpang tindih dengan tanah sertifikat No.833/Rorotan yang penguasaannya ada pada Pengugat sejak tanggal 18 Januari 1977, serta belum pernah beralih kepada pihak lain, hal tersebut menunjukkan bahwa dalih Tergugat bahwa tanah tersebut adalah tanah sertifikat HGB No. 833/Rorotan, nama PT. Green garden Ltd yang hanya didasarkan kepada adanya pemisahan tanah bekas Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1/Rorotan seluas 160.530 M2, tanpa ada dan tanpa didukung dengan bukti-bukti yang meyakinkan secara materiil tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa hal tersebut (dalih Tergugat tersebut) melalaikan ketentuan-ketentuan cermatan pihak Tergugat didalam penyusunan Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat HGB No.833/Rorotan, misalnya didalam membuat gambar sertifikat tersebut hanyalah ditunjukkan oleh Sdr. Ferry Sutawan K. sebagai yang dikuasa oleh PT. Green Garden Ltd, tanpa dikonfirmasi dengan pihak yang menguadilapangan dalam hal ini Pengugat. Sebab apabila Tergugat memperhatikan kepentingan yang terkait tidak akan memberikan surat keputusan yang menjadi sengketa ini :

Menimbang, bahwa karena itu tindakan Tergugat didalam memberi sertifikat HGB No.833/Rorotan dapat diklasifikasikan bertentangan dengan ketentuan dari azas-azas umum Pemerintahan yang baik, hal tersebut dapat dilakukannya untuk pembatalan Surat Keputusan yang diberikannya yaitu Sertifikat HGB No. 833/Rorotan

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Pengugat harus dikabulkan seluruhnya dan penetapan Badan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.095/G.TUN/1997/PTUN tanggal 3 September 1997 harus tetap dipertahankan sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, serta kepada Tergugat patut dibebani membayar biaya perkara :

MENGADILI

Mengabulkan gugatan Pengugat seluruhnya ;
Menyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, Gambar Situasi No.215/71968 atas nama PT. Green Garden Ltd, berkedudukan di Jakarta, sepanjang yang menyangkut tanah Pengugat Girik C No. 1278, Persil 33 S, III tersebut ;
Mewajibkan Tergugat untuk memberikan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang berisi mengeluarkan tanah Pengugat seluas 5.510 M2 dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, atas nama PT. Green Garden Ltd tersebut ;
Menyatakan penutupan penundaan pelaksanaan putusan dari Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 095/G.TUN/1997/PTUN-JKT, tanggal 3 September 1997, tetap berlaku sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
Menghitung Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 822.000,- terditiang : Delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah ;

Demikianlah di putuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Rabu, tanggal 7 Januari 1998, denganiring Oloan Sitahaan, SH selaku Hakim Ketua, Is Sudaryono, SH dan Ny. Sri Nihyuningsti, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana, pada hari yang diucapkan oleh Majelis Hakim yang bersangkutan dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Pengugat, Kuasa Tergugat, dan dibantu oleh Zaky, SH sebagai Panitera Pengganti ;

Hakim Ketua,

Lintang Oloan Sitahaan, SH

Panitera Pengganti,

M. Zaky, SH

Biaya Perkara :	Rp. 2.000,-
Biaya Materai :	Rp. 1.000,-
Biaya Redaksi :	Rp. 54.000,-
Biaya Penggajian :	Rp. 15.000,-
Biaya Kepaniteraan :	Rp. 15.000,-
Biaya Pemeriksaan Setempat :	Rp. 750.000,-

PUTUSAN BADAN PERADILAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

PUTUSAN

No. 84 KTUN/1998

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

H. MARDANI bin H. BOCHRIM, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat : di Jalan Perjuangan No. 26, Rt.006 Rw.04 Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini di wakil oleh kuasanya Herman Zakaria, SH dan Frans Pali H. Situngkir, SH keduanya Advokat dan Pengacara pada kantor Advokat dan Pengacara SOEMARJONO HERMAN & Rekan, ber Kantor di Jalan Sula Agung No. 62, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 September 1998; Pemohon Kasasi, dahulu Penguugat/Terbanding;

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA, ber Kantor di Jalan Ya Sudarso No. 27-29, Jakarta Utara, Termohon Kasasi, dahulu Tergugat/Terbanding.

Mahkamah Agung tersebut;

Mem baca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penguugat telah mengajukan sekarang Termohon Kasasi sebagai Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah sertifikat HGB No. 833/Rorotan dengan Gambar Situasi No.2157/1988 atas nama PT. Green Garden yang dikeluarkan oleh Tergugat ;

bahwa Surat Keputusan tersebut baru diketahui oleh Penguugat dari surat pemberitahuan Tergugat pada tanggal 4 Juni 1997 No. 302/III/PPK/2/JU, sewal. Penguugat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah milik Penguugat kepada Tergugat;

bahwa dengan dikeluarkannya Surat Keputusan No.833/Rorotan oleh Tergugat, kepentingan Penguugat sangat dirugikan karena Penguugat adalah pemilik tanah yang terletak di Kelurahan Rorotan (dahulu Sukapura) Kecamatan Cilincing Jakarta Utara dengan batas-batas seperti yang terurai dalam surat gugatan, sesuai dengan surat ketetapan uran Pembangunan DKI Jakarta tanggal 15 Februari 1997 atas tanah milik Adat No. 1278, persil 33 S. III tersebut;

tanah dari H. Mugini bin Abdullah dengan surat jual beli tanah sawah tertanggal Januari 1997 yang diketahui Ketua RT 006/05, Kelurahan Sukapura waktu itu yaitu J. Sobur N dan Ketua Rw 05 yaitu H. Sidik;

bahwa tindakan Tergugat tersebut bertentangan dengan peraturan yang berlaku yang tidak cermat dalam memberikan suatu Surat Keputusan sehingga Penguugat melanggar hak atas tanah miliknya;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penguugat mohon ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut sertifikat HGB No. 833/Rorotan, Gambar Situasi No.2157/1988 atas nama PT. Green Garden, dengan tidak mengalihkan, menaminkan sertifikat tersebut kepada orang lain, dan atau tidak lakukan tindakan administratif lainnya atas Girik C No. 1278, persil 33 S. III seluas 5.510 M2 yang terletak di Kelurahan Rorotan (d/h Wilayah Kelurahan Sukapura) Kecamatan Cilincing Jakarta Utara dan menajatkan putusan sebagai berikut :

Pan Penundaan :

Menunda pelaksanaan lebih lanjut Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, Gambar Situasi No.2157/1988 atas nama PT. GREEN GARDEN, dengan tidak mengalihkan, menaminkan sertifikat tersebut kepada pihak lain; dan atau tidak melakukan tindakan administratif lainnya atas Girik C No. 1278, Persil 33 S. III seluas 5.510 M2 yang terletak di Kelurahan Rorotan (d/h Wilayah Kelurahan Sukapura), Kecamatan Cilincing Jakarta Utara ;

zaman Penundaan :

Mengembalikan seluruh gugatan Penguugat. Menyatakan batal dan tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan - gambar situasi No.2157/1988 atas nama PT. Green Garden Ltd, berkedudukan di Jakarta sepanjang yang menyangkut tanah Penguugat Girik C. No.1278 - persil 33-S.III tersebut.

Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Surat Keputusan yang berisi : *Mengeluarkan *Tanah Penguugat seluas kurang lebih 5.510 M2 dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam gugatan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan atas nama PT. Green Garden Ltd tersebut;

Menghukukum Tergugat membayar biaya perkara ini.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu : putusannya tanggal 7 Januari 1998 No. 095/G.TUN/1997/1998, yang amarannya berbunyi sebagai berikut :

Mengembalikan gugatan Penguugat seluruhnya ;

Menyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, Gambar Situasi No.2157/1988 atas nama PT. Green Garden Ltd, berkedudukan di Jakarta, sepanjang yang menyangkut tanah Penguugat Girik C No. 1278, Persil 33 S. III tersebut ;

Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang berisi mengeluarkan tanah Penguugat seluas 5.510 M2 dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, atas nama PT. Green Garden Ltd tersebut;

PUTUSAN BADAN PERADILAN

Menyatakan penetapan penundaan pelaksanaan putusan dari Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 095/G.TUN/1997/PTUN-JKT, tanggal 3 September 1997, tetap berlaku sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap:

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 822.000,- (terbilang : Delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menyatakan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusannya tanggal 8 Juli 1998 No.52/B/1998/PT.TUN.JKT, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 095/G.TUN/1997/PTUN-JKT tanggal 7 Januari 1998, yang dimohonkan banding :

MENGADILI SENDIRI

Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;

Mengangkat kembali Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 095/G.TUN/1997/PTUN-JKT tanggal 3 September 1997 tentang penundaan pelaksanaan keputusan in litis;

Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara ini yang untuk tingkat banding diperhitungkan sebesar Rp. 70.000,- (Tujuh puluh ribu rupiah);

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberlakukan kepada kedua belah pihak masing-masing pada tanggal 24 September 1998 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraannya khususnya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 September 1998 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Oktober 1998 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 065/KAS-1998/PTUN.JKT, yang dibuat oleh Panitera Muda Perkarra Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Keppanteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 20 Oktober 1998;

bahwa pada tanggal 22 Oktober 1998 telah diberitahukan tentang Memori kasasi dari Penggugat/Terbanding kepada pihak lawan secara seksama;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksi-saksi diajukan dalam tenggang waktu dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu, permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- 1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum karena tidak didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan yang utuh dan lengkap sehingga dalam putusannya dilakukan tanpa pertimbangan yang cukup. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sama sekali tidak memperhatikan alasan-alasan atau sanggahan-sanggahan yang diajukan Pemohon Kasasi dalam

Kontra Memori Banding, dimana dalam pertimbangannya yang menyatakan bahwa setelah diperiksa dan diteliti secara cermat pertimbangan serta lampiran Surat Keputusan Mendagri tersebut tidak terdapat tanah milik adat girik C No. 1278, persil 33 S III yang menurut Pemohon Kasasi adalah miliknya, maka tidak termasuk pula dalam sertifikat HGB No. 1/Rorotan, pertimbangan Hakim Banding tersebut seolah-olah menyatakan bahwa Hakim tingkat pertama tidak turut menilai dan mempertimbangkan adanya sertifikat HGB No. 1/Rorotan dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 226/HGB/DA/1986 tanggal 2 Maret 1986 adalah tidak benar dan keliru karena didalam Kontra Memori Banding oleh Pemohon Kasasi diuraikan bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah mempertimbangkan keberadaan sertifikat HGB No. 1/Rorotan dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 226/HGB/DA/1986 tanggal 2 Maret 1986, dengan demikian Hakim Banding tidak benar dalam memberikan pertimbangan, karena hanya berdasarkan pertimbangannya kepada keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori bandingnya, tanpa memperhatikan Kontra Memori Banding Pemohon Kasasi, Pemohon Kasasi telah memolak permohonan Pemohon Kasasi untuk membuat sertifikat hak atas tanah milik adat dengan girik C No. 1278, persil 33 S III dan Termohon Kasasi telah menerbitkan sertifikat HGB No. 833/Rorotan dengan GS No. 215/7/1998 atas nama PT. Green Garder, Ltd sehingga mengakibatkan sertifikat yang tumpang tindih dengan sertifikat HGB No. 1/Rorotan;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya karena sistem pendaftaran tanah yang berlaku di negara kita adalah sistem negatif sesuai pasal 19 ayat 2 huruf c UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dengan demiklan Hakim Banding tidak dapat begitu saja menyimpulkan bahwa pemohon kasasi tidak berkepentingan dengan sertifikat a quo, bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini dalam hubungannya dengan sertifikat HGB No. 833/Rorotan adalah bukan mengenai proses permohonan haknya sehingga dikeluarkannya sertifikat tersebut, melainkan adanya kekeliruan dalam pembuatan gambar situasinya yang menggunakan sistem sporadis sehingga didalam gambar situasi sertifikat tersebut telah terjadi kekeliruan yaitu masuknya tanah hak Pemohon Kasasi kedalam gambar situasi tersebut ;

Menimbang :

-tinggal keberatan-keberatan ad. 1 dan 2 ;

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut: bahwa tanah sengketa terbukti milik Penggugat H. Mardani bin H. Bochrin dapat belliger hak dari H. Muzeni bin Abdullah pada tanggal 18 Januari 1977, Girik No. 1444, persil 33 S III, luas 0,551 Ha termasuk Kelurahan Sukapura;

berdasarkan Surat Keterangan No. 33/1-711.11 tertanggal 2 Oktober 1985 sesuai Peraturan Pemerintah No. 45 tahun 1974 tentang pembulatan wilayah asal Girik C No. 1444 desa Parakan Rakyat, Kecamatan Cilincing, Kabupaten Bekasi Jawa Barat



PUTUSAN BADAN PERADILAN

masuk wilayah Kelurahan Sukapura Cilincing Jakarta Utara, menjadi Girk C No. 1278 persil No.33 S III atas nama Haji Mugi Abdullah dan menurut Surat Keputusan Gubernur No. 1251 tahun 1986, Kelurahan Sukapura dibagi menjadi dua Kelurahan yaitu Sukapura dan Rorotan dan Girk C No. 1278 persil 33 S III masuk Kelurahan Rorotan dan sampai tanggal 8 Oktober 1996 masih tetap atas nama pemiliknya H. Mardani bin H. Bochrin.

Malaupan Girk C No. 1276 persil 33 S III tidak tercantum dalam lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tertanggal 2 Maret 1986, tetapi Nomor Girk 33 S III lainnya tercantum dalam Lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut, hal ini menunjukkan ketidaklengkapan/ke tidak cermatan Tengugat pada waktu membuat gambar situasi untuk dasar pemberian sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, sesuai dengan surat Tengugat kepada Penggugat tertanggal 4 Juni 1997 No. 362/III/PPKZ/2U, yang didasarkan pada penunjukkan sorang peliyat dari PT. Green Garden.

bahwa selain itu dari hasil pemeriksaan setempat ternyata tanah sengketa disebelah : Utara, Selatan, Barat dan Timur dibatasi oleh tanah milik PT. Green Garden, masih ada sisa kawat berduri sebagai batas dan masih digarap oleh Penggugat. Pajaknya masih dibayar oleh Penggugat dan ditagih kepada Penggugat. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi H. Mardani bin H. Bochrin tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha negara Jakarta tanggal 8 Juli 1998 No. 52/RI/1998/PT.TUN.JKT serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan dibawah ini :

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi sebagai pihak yang kalah, maka harus membayar semua biaya perkara baik dalam tingkat pertama banding, maupun dalam tingkat kasasi ini berdasarkan ketentuan pasal 110 Undang-undang No. 5 Tahun 1986;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No.14 tahun 1970, Undang-undang No.14 tahun 1985 dan Undang-undang No.5 tahun 1986 serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. Mardani bin H. Bochrin tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 8 Juli 1998 No. 52/RI/1998/PT-TUN-JKT.

Dan Mengadili Sendiri.

Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

Menyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, Gambar Situasi No.2157/1988 atas nama PT. Green Garden Ltd, berkedudukan di Jakarta, sepanjang yang menyangkut tanah Penggugat Girk C No. 1278, Persil 33 S. III tersebut ;

yang berisi mengeluarkan tanah Penggugat seluas 5.510 M2 dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.833/Rorotan, atas nama PT. Green Garden Ltd tersebut;

Menyatakan penetapan penundaan pelaksanaan putusan dari Ketua Pengadilan Tata Usana Negara Jakarta No. 095/G.TUN/1997/PTUN-JKT, tanggal 3 September 1997, tetap berlaku sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menghukurn Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik dalam tingkat pertama, banding maupun dalam tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 30 Nopember 2000 dengan H. German Hoediarjo, SH Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung, sebagai Ketua Sidang, Mangatas Nasution, SH dan Ny. Hj. Emin Aminah Achadiat, SH sebagai Hakim-Hakim Jnggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 14 Desember 2000, oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Mangatas Nasution, SH dan Ny. Hj. Emin Aminah Achadiat, SH, Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta Andriani Nurdin, SH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Biaya-biaya Perkara :

- 1 Meterai Rp. 6.000,-
- 1 Redaksi Rp. 1.000,-
- 1 Administrasi Rp. 93.000,-
- 1 Jumlah Rp. 100.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
Kepala Direktorat Tata Usaha Negara

ZAINAL AGUS, SH

Untuk / Foto Copy putusan ini sesuai dengan aslinya,
diberikan kepada Majalah Varia Peradilan

Jakarta, Juni 2001

Kepala Direktorat Tata Usaha Negara

