

P U T U S A N
No. 154 PK/TUN/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam dalam Peninjauan Kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

PT. LIPPO KARAWACI, Tbk, berkedudukan di 212 Boulevard Gajah Mada Lippo Karawaci, Tangerang, diwakili oleh Ketut Budi Wijaya dan Tjokro Libianto keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan masing-masing selaku Presiden Direktur dan Direktur PT. Lippo Karawaci, Tbk., beralamat kantor di 7 Boulevard Palem Raya # 22-00 Menara Matahari Lippo Karawaci Central, Tangerang 15811, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Dra. Risma Situmorang, SH., MH., 2. Heribertus S. Hartojo, SH., MH., 3. Maria Regina Libranza, SH., MH., 4. Adrianus Kadharusman, ST., SH., 5. Christine Nhazzia Agustine, SH., 6. Renold Parentino, SH., 7. Andreas Dony Kurniawan, SH., dan 8. Ida Yanti Situmorang, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Para Advokat dari Konsultan Hukum, beralamat di kantor cabangnya, Jalan Naripan No. 94 Lantai 2, Bandung 40112, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 077/SK-LGL/LK/VIII/2010 tertanggal 19 Agustus 2010;

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

m e l a w a n :

TRESNA HIDAYAT, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wirraswasta, bertempat tinggal di Villa Pejaten

Mas Blok B No. 10 Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. R.P. Rustam Effendi, SH, 2. Moch. AE. Dunuraeni, SH, dan 3. Rd. Mulyana Jaya Sumpena, SH., ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Pengacara, beralamat kantor di Jalan Mayjen Ishak Djuarsa No. 63, Kelurahan Gunung Batu, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor 16118, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 387/LBH-66/IX/2010 tertanggal 27 September 2010;

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

d a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, Tigaraksa, Tangerang;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi/Pembanding telah mengajukan permohonan Peninjauan Kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan

Turut Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding, dengan posita gugatan pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan status Hak Milik seluas 4.223 m² terletak di Wilayah Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, dengan dasar Sertipikat Hak Milik No. 39/Desa Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1982 No. 2450/1982, pemegang hak dalam Sertipikat atas nama Amin Lembe (bukti P-1); Dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Jalan Desa;
- Sebelah Timr : Tanah milik Kasim Basirin;
- Sebelah Utara : Tanah milik Anong Sailin;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;

Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut berasal dari Pembelian Lelang dan Kantor Lelang Negara Klas II Tangerang sesuai dengan Risalah Lelang No. 37/1996 tanggal 19 Juni 1995, dengan harga beli Rp. 304.210.000,- (tiga ratus empat juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) berikut biaya pembayaran pajak Pph. Pasal 2 dikenakan kepada Penggugat seharga Rp.14.500.000,- (empat belas juta lima ratus ribu rupiah) yang kesemuanya telah disetor kepada Kantor Lelang Negara Klas II Tangerang (bukti P-2, P-3 dan P-4);

Bahwa pada tanggal 17 April 2001 Penggugat telah mengajukan permohonan penjelasan mengenai status tanah Sertipikat Hak Milik No. 39/Desa Bencongan atas nama Amin Lembe (tanah Penggugat) kepada Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Tangerang, dikarenakan pada saat ini terhadap tanah tersebut tanpa telah dikuasai oleh pihak lain dan telah berdiri bangunan di atasnya (bukti P-5);

Bahwa atas dasar surat Penggugat pada point 3 tersebut di atas, pada tanggal 11 Mei 2001 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang memberikan Surat Jawaban yang intinya bahwa di atas tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik No. 39/Desa Bencongan atas nama Amin Lembe) telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 m² tercatat

atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana yang lokasinya tumpang tindih dengan tanah Penggugat (bukti P-6);

Bahwa oleh karena itu Penggugat baru mengetahui secara formal telah terjadinya tumpang tindih overlap di atas tanah milik Penggugat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan yaitu pada tanggal 11 Mei 2001, oleh karena itu gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, luas 4.400 m² tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana di atas tanah milik Penggugat (Sertipikat Hak Milik No. 39/Desa Bencongan seluas 4.223 m² atas nama Amin Lembe), hal ini tentunya sangat merugikan pihak Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut dimana hak Penggugat untuk memiliki dan menguasai tanah tersebut menjadi terhalang dikarenakan seluruh tanah dikuasai pihak lain, oleh karenanya perbuata Tergugat (Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Tangerang) dalam menertibkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 m² tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana adalah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi unsur Pasal 53 ayat (2) huruf a, c Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan melanggar ketentuan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Azas Fair Play dan Azas Kecermatan. Oleh karena itu perbuatan Tergugat dalam menertibkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 m² tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana merupakan keputusan yang mengandung cacat hukum dan harus dibatalkan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk memeriksa perkara ini dilakukan dengan pemeriksaan acara cepat sesuai dengan Pasal 98

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PERMOHONAN ACARA CEPAT :

- Mengabulkan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Cepat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 M² tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana;
3. Mewajibkan Tergugat untuk memproses pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 m² tercatat atas nam PT. Tunggal Reksa Kencana berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau :

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat :

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan menguntungkan Tergugat;

Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 seluas 4.400 m² atas nam PT. Tungal Reksa Kencana, diterbitkan tanggal 26 Oktober 1995, terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1982 No. 2450/1982 seluas 4.223 m² atas nam Amin Lembe, diterbitkan tanggal 19 Maret 1982 terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang;

Bahwa gugatan Penggugat lewat waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sehingga sesuai Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 gugatan dimaksud harus ditolak;

Alasan hukum :

Bahwa Penggugat baru mengetahui tanah Hak Milik No. 39/Benongan milik Penggugat tumpang tindih dengan tanah Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan milik PT. Lippo Karawaci, Tbk. Sejak diterimanya penjelasan dari Tergugat melalui surat tanggal 11 Mei 2001 No.570/532/04.V/2001 adalah merupakan alasan yang dibuat-buat, karena secara yuridis formal Penggugat telah mengetahui tanah dimaksud terletak didalam areal PT. Lippo Karawaci, Tbk. Sejak disidangkannya perkara No.49/G/1977/PTUN-BDG dan telah pula mengetahui di atas tanah Penggugat diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. Sejak tahun 1997;

Hal ini dapat diketahui sebagaimana surat Penggugat tanggal 31 Agustus 1998 No. 00212/TH/VIII/98 pada butir V yang ditujukan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan tembusannya disampaikan kepada Tergugat yang menyebutkan antara lain "Penggugat telah berulang kali mengingatkan Bapak Pejabat Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jawa Barat agar proses permohonan HGB atas nama PT. Lippo Karawaci tidak dapat diproses dulu atau (diincluve). Agar kemudian hari tidak menambah beban permasalahan, akan tetapi kenyataannya tetap diproses sehingga berita terakhir sudah keluar Sertipikat

HGB. Jadi seolah-olah sudah tidak menghiraukan dan tidak menganggap lagi”;

Demikian juga masalah tumpang tindih Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan dengan Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan sebenarnya telah diketahui oleh Penggugat sejak tanggal 2 Juni 1999, mengingat Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) telah memberitahukan hal tersebut kepada Penggugat melalui surat tanggal 2 Juni 1999 No. 630.2/1411/04.VI/99 yang ditujukan kepada Sdr Rachmad S. Negro, SH, MA, selaku Kuasa Penggugat, dimana surat dimaksud telah diterima secara langsung oleh yang bersangkutan pada tanggal 2 Juni 1999;

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tersebut “Kurang Pihak”.

Alasan hukum :

Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957 Bencongan tersebut, semata-mata hanya melaksanakan isi dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat 22 Mei 1995 No. 121/HGB/KWBPN/1995, sehingga sudah seharusnya pulalah Penggugat juga menggugat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan dimaksud yang bersifat final;

Bahwa gugatan Penggugat atas obyek perkara tersebut adalah “nebis in idem”;

Alasan hukum :

Obyek yang sama atau setidaknya-tidaknya dengan maksud dan tujuan yang sama dari Penggugat, telah dijadikan obyek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara dan saat ini sedang proses Kasasi di Mahkamah Agung R.I. dengan No. Perkara 04/K/1999/PTUN-BDG. Jo No.49/G/1977/PTUN-BDG.;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) tidak berwenang mengadili perkara ini;

Alasan hukum :

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tumpang tindih Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan dengan Sertipikat

Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, dimana dalam hal ini Tergugat berpendapat masalah tersebut adalah merupakan masalah keperdataan karena menyangkut sengketa kepemilikan, sehingga seyogyanya untuk penyelesaiannya harus diajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri;

Eksepsi Tergugat II Intervensi :

Gugatan Penggugat Lewat Waktu :

Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sehingga Penggugat harus ditolak;

Bahwa pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui tanah Hak Milik No. 39/Bencongan milik Penggugat tumpang tindih dengan tanah Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan milik Tergugat II Intervensi adalah alasan yang mengada-ada, karena Tergugat telah memberitahukan masalah terjadinya tumpang tindih tanah tersebut kepada Penggugat melalui Sdr. Rachmad S. Negoro, SH. MA., selaku kuasa hukum Penggugat terdahulu, sebagaimana surat Tergugat No. 630.2/1141/04.VI/99 tertanggal 2 Juni 1999, sehingga secara yuridis formal Penggugat telah mengetahui terjadinya tumpang tindih tanah Hak Milik No.39/Bencongan milik Tergugat III Intervensi, sejak tanggal 2 Juni 1999;

Gugatan Penggugat sendiri baru diajukan pada tanggal 21 Mei 2001, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Bahwa Gugatan Penggugat “nebis in idem”:

Bahwa atas perkara yang sama, Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan Tata Usah Negara kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 18 September 1997 yang diwakili oleh Biro Hukum Yayasan Angkatan 45 Bogor selaku kuasa hukum Penggugat terdahulu dan terdaftar pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan No. Perkara No. 49/G/1997/PTUN-BDG, tertanggal 19 September 1997, dan sampai dengan saat ini, perkara tersebut masih diperiksa pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan terdaftar dengan No. Perkara : 04/K/1999/PTUN.BDG. jo. No. 49/G/2001/PTUN-BDG.;

Berdasarkan fakta hukum tersebut, jelaslah bahwa gugatan Penggugat “nebis in idem”, karena Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan untuk objek permasalahan yang sama pada tahun 1997;

Bahwa Gugatan Penggugat “Prematur”:

Penggugat dalam mengajukan gugatan tidak mengetahui batas-batas fisik objek sengketa secara pasti, karena perkara yang sama yang pernah diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung belum mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan keberadaan Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan yang diklaim oleh penggugat, sehingga berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat melalui suratnya No. 121/HGB/KWBPN/1995, tertanggal 22 Mei 1995, secara yuridis formal dan secara fisik Tergugat II Intervensi Intervensi adalah pemegang hak yang sah oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan sejak tanggal 26 Oktober 1995;

Penggugat semestinya tidak langsung mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memohon pembatalan Sertipikat a quo sebelum Penggugat memiliki atas hak yang kuat serta penguasaan secara fisik atas obyek sengketa;

Bahwa Gugatan Penggugat Menyalahi Kompetensi Absolut Peradilan:

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) tidak berwenang mengadili perkara ini, karena permasalahan tumpang tindih tanah Hak Milik No. 39/Bencongan milik Penggugat dengan tanah Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan milik Tergugat II Intervensi adalah murni masalah hukum perdata karena menyangkut dengan sengketa kepemilikan. Oleh karena itu penyelesaian perkaranya harus diselesaikan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 55/G/2001/PTUN-BDG tanggal 21 Agustus 2001 adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi No. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995, Luas 4.400 m² tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana (sekarang telah diubah dengan nama PT. Lippo Karawaci, Tbk.);
 3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan tersebut di atas;
 4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara yang timbul dari sengketa Tata Usaha Negara ini sebesar Rp. 2.600.000,- (dua juta enam ratus ribu rupiah);
- Menimbang bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 45/B/2002/PT.TUN.JKT., tanggal 2 Mei 2002, adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat Intervensi/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat Peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Permohonan Kasasi : TRESNA HIDAYAT tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 2 Mei 2002 No. 45/B/2002/PT.TUN.JKT.;

Dan Mengadili Sendiri:

- Dalam Eksepsi :
 - Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;
- Dalam Pokok Perkara :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi No. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995, Luas 4.400 m² tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana (sekarang telah diubah dengan nama PT. Lippo Karawaci, Tbk.);
 3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan tersebut di atas;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik dalam tingkat pertama, banding maupun dalam tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 49/PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : PT. LIPPO KARAWACI, Tbk., tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 49/PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi/Pembanding pada tanggal 25 Agustus 2008 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjau Kembali dahulu Pemohon Peninjau Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi/Pembanding dengan perantara kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19

Agustus 2010 diajukan permohonan Peninjauan Kembali Secara lisan pada tanggal 31 Agustus 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan Peninjauan kembali No. 55/G/2001/PTUN-BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan mana disertai dengan memori Peninjauan KKembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 31 Agustus 2010 (hari itu juga);

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding yang masing-masing pada tanggal 7 September 2010 yang telah diberitahu tentang memori Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi/ Pembanding diajukan jawaban memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 4 November 2010, akan tetapi Turut Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tidak mengajukan jawaban memori Peninjauan Kembali berdasarkan Surat Keterangan Tidak/Belum Menyerahkan Sangahan Atas Memori Peninjauan Kembali yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 8 November 2010;

Menimbang, bahwa permohonan Peninjauan Kembali a quo berserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan Peninjauan Kembali tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi/Pembanding dalam memori Peninjauan Kembali tersebut pada pokoknya ialah :

I. DASAR HUKUM PERMOHONAN PENINJAUAN KEMBALI SEBAGAI BERIKUT :

Berdasarkan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No. 10 Tahun 2009 tertanggal 12 Juni 2009 tentang pengajuan permohonan Peninjauan Kembali pada poin kedua (2) disebutkan : “Apabila suatu obyek perkara terdapat 2 (dua) atau lebih putusan peninjauan kembali yang bertentangan satu dengan yang lain baik dalam perkara perdata maupun perkara pidana dan diantaranya ada yang diajukan permohonan peninjauan kembali agar permohonan peninjauan kembali tersebut diterima dan berkas perkaranya tetap dikirim ke Mahkamah Agung”.

Bahwa obyek perkara di dalam kedua putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut yang sudah diputus mulai dari tingkat pertama hingga Peninjauan Kembali adalah terhadap tanah seluas 4.223 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 39/Bencongan, Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang tanggal 19 Desember 1992 tercatat atas nama Amin Lembe, dan diakui oleh Termohon Peninjauan Kembali sebagai miliknya yang menurut Termohon Peninjauan Kembali tumpang tindih dengan tanah seluas 4.400 m² sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi No. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995 tercatat atas nama Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu bernama PT. Tungal Reksa Kencana).

Terhadap permasalahan tersebut Tresna Hidayat (Termohon Peninjauan Kembali) telah mengajukan gugatan Tata Usaha Negara (TUN) ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebanyak 2 (dua) kali dan telah diputus hingga tingkat Peninjauan Kembali yaitu masing-masing dalam perkara :

1. PERKARA TATA USAHA NEGARA (TUN) PERTAMA :

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 49/G/1997/PTUN-BDG, tanggal 20 Januari 1998 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 40/B/1998/PTTUN.JKT. tanggal 14 Desember 1998 jo. Putusan

Kasasi MARI No. 166 K/TUN/1999 tanggal 6 Agustus 2001 jo. Putusan Peninjauan Kembali MARI No. 20 PK/TUN/2003 tanggal 11 Juni 2004 “(Perkara Tata Usaha Negara Pertama)”.

Dalam Perkara Tata Usaha Negara Pertama ini, Pemohon Peninjauan Kembali tidak ditarik/masuk sebagai Tergugat Intervensi.

2. PERKARA TATA USAHA NEGARA (TUN) KEDUA :

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 55/G/2001/PTUN-BDG, tanggal 21 Agustus 2001 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 45/B/2002/PT.TUN/JKT, tanggal 2 Mei 2002 jo. Putusan Kasasi MARI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 jo. Putusan Peninjauan Kembali MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 “(Perkara Tata Usaha Negara Kedua)”.

Dalam Perkara Tata Usaha Negara Kedua ini barulah Pemohon Peninjauan Kembali ditarik/masuk sebagai Tergugat II Intervens.

Jadi obyek perkara dalam kedua perkara Tata usaha Negara yang telah diputus hingga tingkat Peninjauan Kembali tersebut adalah sama yaitu menurut dalil Termohon Peninjauan Kembali tentang terjadinya tumpang tindih tanah seluas 4.400 m² milik Pemohon Peninjauan Kembali sesuai SHGB No. 6957/Bencongan/1995 tercatat atas nama Pemohon Peninjauan Kembali, di atas tanah seluas 4.223 m² sesuai SHM No. 39/Bencongan/1982 tercatat atas nama Amin Lembe yang diakui oleh Termohon Peninjauan Kembali sebagai miliknya.

Bahwa meskipun obyek dan subyek perkara dalam kedua perkara Tata Usaha Negara tersebut sama dan diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang sama (Bandung) namun amar putusan dan akibat hukum yang ditimbulkan kedua putusan di tingkat Peninjauan Kembali ternyata berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang bertentangan satu dengan yang lain, sehingga

Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali ini dan memohon agar Putusan Peninjauan Kembali MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 dibatalkan dengan tujuan agar tercapai kepastian hukum dalam kedua putusan Peninjauan Kembali Tata Usaha Negara MARI a quo.

II. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN PENINJAUAN KEMBALI :

Bahwa permohonan Peninjauan Kembali ini diajukan dengan didasarkan kepada alasan sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 67 huruf (b) dan huruf (f) Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Bahwa dalam hal diketemukannya bukti baru (novum) yang bersifat menentukan adalah selama 180 (seratus delapan puluh) hari sejak diketemukannya bukti baru (novum) tersebut, dan Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Tergugat II Intervensi) telah menemukan bukti baru yang bersifat menentukan pada tanggal 5 Agustus 2010 dan tanggal 31 Agustus 2010.

Adapun Surat bukti baru (novum) yang diajukan dalam permohonan Peninjauan Kembali ini sebagai berikut :

1. SURAT BUKTI BARU (NOVUM) PMHN PK – 1 :

Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 20 PK/TUN/2003 Perkara Peninjauan Kembali Tata Usaha Negara antara Tresna Hidayat melawan Kakan Pertanahan Kab. Tanggerang.

2. SURAT BUKTI BARU (NOVUM) PMHN PK – 2 :

Putusan Mahkamah Agung RI No. 166 K/TUN/1999 Perkara Kasasi Tata Usaha Negara antara Tresna Hidayat melawan Kakan Pertanahan Kab. Tanggerang.

3. SURAT BUKTI BARU (NOVUM) PK – 3 :

Rencana Induk Kawasan Pemukiman (Site Plan) PT. Tunggal Reksa Kencana, yang dikeluarkan oleh Badan Perencanaan

Pembangunan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang tanggal 5 Juli 1995.

BUKTI TAMBAHAN PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI :

Bukti T.II.Int – 22 : (foto copy sesuai dengan Aslinya)

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No. 431/Pdt.G/2009/PN/Jkt.Sel, tanggal 28 Oktober 2009 tentang perkara kepemilikan.

Bahwa putusan-putusan resmi tersebut (Surat Bukti Baru/Novum PMHN PK – 1 dan Surat Bukti Baru/Novum PMHN PK – 2) baru ditemukan/didapatkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 31 Agustus 2010 dan Rencana Induk Kawasan Pemukiman (Site Plan) PT. Tunggal Reksa Kencana (Surat Bukti Baru/Novum PMHN PK – 3) ditemukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 5 Agustus 2010.

Dengan demikian oleh karena diajukannya permohonan Peninjauan Kembali ini oleh Pemohon Peninjauan Kembali (dahulu Tergugat II Intervensi) adalah masih dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara yang ditentukan Undang-Undang in casu Pasal 69 huruf (b) Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, maka demi hukum permohonan Peninjauan Kembali ini secara formal haruslah diterima oleh Bapak Ketua Mahkamah Agung RI Cq Majelis Hakim Agung Yang Memeriksa dan Mengadili Permohonan Peninjauan Kembali ini.

III. ALASAN-ALASAN PERMOHONAN PENINJAUAN KEMBALI SEBAGAI BERIKUT :

1. Bahwa alasan utama diajukannya permohonan Peninjauan Kembali ini sebagaimana disebutkan di atas adalah dikarenakan telah terjadi amar putusan dan akibat hukum yang berbeda dan bertentangan satu dengan yang lain yang ditimbulkan oleh kedua putusan Peninjauan Kembali yaitu dalam Perkara Tata Usaha Negara Pertama : Putusan Peninjauan Kembali MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 menyatakan Menolak

Permohonan Peninjauan Kembali Tresna Hidayat (Termohon Peninjauan Kembali), dan Putusan Kasasi menolak permohonan Kasasi Pemohon Kasasi, Putusan Banding menolak permohonan Banding Pembanding karenanya yang berlaku adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 55/G/2001/PTUN-BDG, tertanggal 21 Agustus 2001 yang pada intinya “menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima” dengan pertimbangan hukum sebagaimana Pemohon Peninjauan Kembali kutip pada halaman 17 alinea ketiga sebagai berikut :

”Menimbang, bahwa dari fakta yang terlihat dilapangan pada waktu sidang pemeriksaan setempat terhadap tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat tidak tampak lagi identitas sesuai dengan batas-batas yang ada dalam Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan maupun dalam gugatan dan sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam surat gugatan memang tidak mengetahui dengan jelas lokasi dimaksud, tanah tersebut sekarang ini sudah dikuasai oleh PT. Lippo Karawaci”.

”Menimbang, bahwa dengan fakta hukum tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim tanah yang dimaksud oleh Penggugat saat ini tidak jelas lagi identitasnya sehingga kepentingan terhadap tanah dimaksud kaitannya dengan Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan adalah lebih cenderung kepada kepentingan perdata sehingga seharusnya Penggugat mengajukan gugatan tersebut secara perdata terlebih dahulu untuk memastikan tepatnya lokasi dimaksud”.

Catatan : Penggugat = Tresna Hidayat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali).

Sedangkan dalam Perkara Tata Usaha Negara Kedua yang kembali diajukan Termohon Peninjauan Kembali (Tresna Hidayat) pada tahun 2001, amar Putusan Peninjauan Kembali MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 pada intinya menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan

Kembali PT. Lippo Karawaci sehingga Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali sependapat dan membenarkan putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung Kasasi Putusan MARI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

“Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Tangerang berupa SHGB No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi No. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995, Luas 4.400 m² tercatat atas nama PT. Tunggal Rekso Kencana (sekarang telah diubah dengan nama PT. Lippo Karawaci, Tbk.)”.

2. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan gugatan perdata tentang kepemilikan ke Pengadilan Umum/Perdata terhadap Pemohon Peninjauan Kembali (pihak yang menguasai tanah secara fisik) sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan hukum Putusan Perkara Usaha Negara Pertama, namun langsung mengajukan gugatan Perkara Tata Usaha Negara Kedua ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan meminta pembatalan Sertipikat milik Pemohon Peninjauan Kembali yaitu SHGB No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi No. 11350/1995, Luas tanah 4.400 m² yang diterbitkan pada tanggal 19 Juli 1995.
3. Bahwa dengan dibatalkannya SHGB No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi No. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995 Luas tanah 4.400 m² tercatat atas nama Pemohon Peninjauan Kembali tersebut seolah-oleh Permohonan Peninjauan Kembali sudah tidak berhak atas tanah a quo, seharusnya karena di atas tanah objek sengketa ada 2 (dua) sertipikat maka harus dibuktikan terlebih dahulu siapa pemilik yang paling berhak atas tanah a quo.

Bahwa untuk membuktikan siapa yang paling berhak tersebut haruslah dibuktikan di Peradilan Perdata/Pengadilan Umum, dan hal ini sejalan dengan putusan Perkara Tata Usaha Negara Pertama namun karena hal ini tidak ditempuh oleh

Termohon Peninjauan Kembali (Tresna Hidayat) malah mengajukan gugatan Perkara Tata Usaha Negara Kedua sebelum putusan Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) Perkara Tata Usaha Negara Pertama diputus, sehingga telah menimbulkan terjadinya dua putusan Peninjauan Kembali yang amar dan akibat hukum yang ditimbulkannya berbeda dan bertentangan satu dengan yang lain.

4. Bahwa perlu perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali yang saat ini memeriksa permohonan Peninjauan Kembali ini, putusan Peninjauan Kembali MARI No. 20 PK/TUN/2003 tanggal 11 Juni 2004 dan Putusan Kasasi MARI No. 166 K/TUN/1999 tanggal 6 Agustus 2001 (vide SURAT BUKTI BARU/ NOVUM PMHN PK – 1 dan SURAT BUKTI BARU/NOVUM PMHN PK – 2) belum pernah diajukan sebagai bukti dalam Perkara Tata Usaha Negara Kedua.

Bahwa tidak diajukannya putusan Peninjauan Kembali MARI No. 20 PK/TUN/2003 tanggal 11 Juni 2004 dan Putusan Kasasi MARI No. 166 K/TUN/1999 tanggal 6 Agustus 2001 (vide SURAT BUKTI BARU/NOVUM PMHN PK – 1 dan SURAT BUKTI BARU/NOVUM PMHN PK – 2) dalam Perkara Tata Usaha Negara Kedua, telah mengakibatkan Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang memeriksa dan memutus PK MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 tidak mengetahui telah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewisjde*) in casu Putusan Peninjauan Kembali MARI No. 20 PK/TUN/2003 tanggal 11 Juni 2004 dan Putusan Kasasi MARI No. 166 K/TUN/1999 tanggal 6 Agustus 2001 (vide SURAT BUKTI BARU/NOVUM PMHN PK – 1 dan SURAT BUKTI BARU/NOVUM PMHN PK – 2) tersebut sehingga Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang memeriksa dan memutus PK MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 telah membuat amar putusan dan akibat hukum yang ditimbulkannya bertentangan dengan putusan dan akibat hukum putusan Peninjauan Kembali

MARI No. 20 PK/TUN/2003 tanggal 11 Juni 2004 (vide SURAT BUKTI BARU/NOVUM PMHN PK-1).

5. Bahwa sekiranya pada waktu pemeriksaan perkara Peninjauan Kembali PK MARI No. 49 PK/TUN/2007, putusan Peninjauan Kembali MARI No. 20 PK/TUN/2003 tanggal 11 Juni 2004 dan Putusan Kasasi MARI BARU/NOVUM PMHN PK – 1 dan SURAT BUKTI BARU/ NOVUM PMHN PK – 2) telah diajukan dan diketahui oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali PK MARI No. 49 PK/TUN/2007, maka Majelis Hakim Peninjauan Kembali PK MARI No. 49 PK/TUN/2007 tidak akan memberikan pertimbangan hukum dan putusan yang berbeda dan akibat hukum yang berbeda serta bertentangan satu dengan lainnya karena obyek perkaranya sama, diajukan oleh orang/pihak yang sama, melalui Pengadilan yang sama (Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung) dan diputus oleh Ketua Majelis Peninjauan Kembali yang sama (Ketua Majelis kedua PK adalah Prof.DR. Paulus E. Lotulung, S.H.) tetapi ternyata putusan dan akibat hukum yang ditimbulkan kedua putusan Peninjauan Kembali tersebut adalah berbeda dan bertentangan satu sama lain.
Pertetangan tersebut adalah bahwa dalam putusan Perkara Tata Usaha Negara Pertama memutuskan : “menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima”, dengan pertimbangan seharusnya Termohon Peninjauan Kembali mengajukan gugatan Kepemilikan secara perdata sedangkan putusan Perkara Tata Usaha Negara Kedua membatalka Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Tangerang (Turut Termohon Peninjauan Kembali) berupa SHGB No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi No. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995, Luas 4.400 m2 tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana (Sekarang telah diubah dengan nama PT. Lippo Karawaci, Tbk.)” (Pemohon Peninjauan Kembali).
6. Bahwa untuk mengakhiri adanya 2 (dua) putusan Peninjauan Kembali yang berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang

bertentangan tersebut di atas serta agar terdapatnya kepastian hukum dalam kedua putusan Peninjauan Kembali Tata Usaha Negara a quo maka Ketua Mahkamah Agung RI cq. Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali yang memeriksa dan memutuskan permohonan Peninjauan Kembali ini harus membatalkan Putusan PK MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 jo. Putusan Kasasi MARI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 dan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 45/B2002/PT.TUN.JKT. tertanggal 2 Mei 2002 yang tidak bertentangan dengan putusan Perkara Tata Usaha Negara Pertama.

FAKTA HUKUM :

- a. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali di dalam dalil gugatan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 55/G/2001/PTUN-BDG. Tanggal 21 Agustus 2001 point 1, 2, dan 3 secara tegas mengakui kepemilikannya atas tanah seluas 4.223 m² tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan, Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang tanggal 19 Desember 1992 tercatat atas nama Amin Lembe adalah berdasarkan pembelian Lelang pada tahun 1996 dari Kantor Pejabat Lelang Kelas II Tangerang sesuai Risalah Lelang No. 37/1996 tanggal 19 Juni 1996.
- b. Bahwa masih di dalam gugatan yang sama yaitu pada dalil poin 6 dan 8 selanjutnya Termohon Peninjauan Kembali mengakui bahwa *Pada tanggal 21 April 1997 Termohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan keterangan mengenai kebenaran Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan, Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang tanggal 19 Desember 1992 dan sekaligus mengajukan permohonan pengukuran ulang kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali.*

Pada dalil kedelapan (8) Termohon Peninjauan Kembali mengakui bahwa Termohon Peninjauan Kembali tidak mengetahui lokasi tanah yang dimilikinya dengan mengatakan sebagai berikut :

“.....karenanya Penggugat sampai saat ini belum mengetahui secara pasti letak tanah milik Penggugat tersebut Dst.” (periksa dalil

gugatan poin 8 halaman 3 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No.55/G/2001/PTUN-BDG, tanggal 21 Agustus 2001).

Bahwa dengan demikian sudah jelas terbukti bahwa Termohon Peninjauan Kembali membeli tanah a quo dengan memenangkan Lelang pada tahun 1996 dan sama sekali tidak mengetahui letak/lokasi tanah yang dibeli oleh Termohon Peninjauan Kembali, dan tidak mengetahui kebenaran Sertipikat Hak Milik No. 39/Desa Bencongan tersebut, Termohon Peninjauan Kembali hanya memegang Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan, Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang tanggal 19 Desember 1992 tercatat atas nama Amin Lembe a quo tanpa mengetahui dimana letak tanah dan batas-batas tanah yang dibeli dimaksud.

- c. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan kenyataan Termohon Peninjauan Kembali hanya memenangkan Lelang berdasarkan Sertipikat tanpa ada tanahnya serta hasil pemeriksaan di lapangan dan pengakuan Termohon Peninjauan Kembali sendiri dalam dalil-dalil gugatannya seperti yang telah disebutkan di atas tersebutlah, sehingga *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 49/G/1997/PTUN-BDG, tanggal 20 Januari 1998 memutuskan : “menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima”, dengan memberikan pertimbangan hukum sebagai Pemohon Peninjauan Kembali kutip pada halaman 17 alinea ketiga sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dari fakta yang terlihat di lapangan pada waktu siding pemeriksaan setempat terhadap tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat tidak tampak lagi identitas sesuai dengan batas-batas yang ada dalam Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan maupun dalam gugatan dan sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam surat gugatan memang tidak mengetahui dengan jelas lokasi dimaksud, tanah tersebut sekarang ini sudah dikuasai oleh PT. Lippo Karawaci”.

“Menimbang, bahwa dengan fakta hukum tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim tanah yang dimaksud oleh Penggugat saat ini tidak jelas lagi identitasnya sehingga kepentingan terhadap tanah dimaksud kaitannya dengan Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan

adalah lebih cenderung kepada kepentingan perdata sehingga seharusnya Penggugat mengajukan gugatan tersebut secara perdata terlebih dahulu untuk memastikan tepatnya lokasi dimaksud”.

- d. Bahwa meskipun Termohon Peninjauan Kembali menyadari bahwa Termohon Peninjauan Kembali tidak bisa menguasai tanah yang menurut Termohon Peninjauan Kembali telah menjadi miliknya karena sudah memenangkan Lelang pada tahun 1996 tersebut, namun Termohon Peninjauan Kembali tidak menempuh upaya hukum seperti pertimbangan hukum *Judex Factie* tingkat pertama (pertimbangan hukum pada halaman 17 dan 18) yaitu agar Termohon Peninjauan Kembali mengajukan gugatan tentang kepemilikan secara perdata dan hingga saat inipun Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah mengajukan gugatan perdata kepada Pemohon Peninjauan Kembali yang secara *factual* telah menguasai tanah *a quo* secara fisik sejak dibeli dari pemilik bernama Saenan Bin Djamirun pada tahun 1990.
- e. Bahwa pada tahun 2009 Termohon Peninjauan Kembali akhirnya mengajukan gugatan kepemilikan terhadap Tresna Hidayat (Termohon Peninjauan Kembali) ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara No. 431/Pdt.G/2009/PN/Jkt.Sel dan telah diputus dan diucapkan dalam sidang terbuka pada tanggal 28 Oktober 2009 yang amar putusannya menyatakan : (Bukti T.II.Int-22/Bukti Tambahan Pemohon Peninjauan Kembali).

MENGADILI :

“DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melanggar Hukum;

- Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah seluas 4.400 m², yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah SHGB No. 3858, GS 16190/91
 - Timur : Tanah Milik Adat
 - Selatan : Tanah Milik Adat
 - Barat : Tanah SHGB No. 3858, GS 16190/91
- Dahulu tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6957/Bencongan, Tahun 1995 jo. Girik C 1224 D.2.30;
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan, Gambar Situasi No. 245 seluas 4.223 M², tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat III atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencongan, Gambar Situasi No. 2450 seluas 4.223 m², tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe (Tergugat IV) tidak mempunyai kekuatan hukum;
- dst.....

DALAM REKONVENSI :

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan provisi dari Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat I dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.641.000,- (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah)".
- f. Bahwa dalam perkara perdata tersebut di atas Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah sengketa

sehingga gugatan Rekonvensi Tresna Hidayat (Termohon Peninjauan Kembali) DITOLAK.

Bahwa Termohon Peninjauan Kembali dalam pemeriksaan perkara perdata tersebut mengajukan seorang ahli bernama Dr. Lintong O. Siahaan, SH, M.H. dan ahli tersebut pada halaman 61 putusan menyebutkan : (vide Bukti T.II.Int – 22/Bukti Tambahan Pemohon Peninjauan Kembali);

“Bahwa kalau Badan Pertanahan Nasional mengalami kesulitan karena sudah ada yang menguasai sementara pengosongan secara fisik oleh Badan Pertanahan Nasional tidak ada, satu-satunya jalan yang memegang sertifikat yang benar itu harus menggugat kepemilikan secara perdata”.

Bahwa dari pendapat ahli tersebut yang notabene diajukan sendiri oleh Termohon Peninjauan Kembali (Tresna Hidayat) dikaitkan dengan putusan Perkara Tata Usaha Negara Pertama mulai dari tingkat pertama hingga putusan peninjauan Kembali, jelas untuk mencari kebenaran dan penyelesaian masalah yang dihadapi oleh Termohon Peninjauan Kembali (Tresna Hidayat) adalah memang harus ditempuh dan diselesaikan secara perdata dan saat ini atas putusan perkara No. 431/Pdt.G/2009/ PN/Jkt.Sel tanggal 28 Oktober 2009 telah diuji di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta atas permohonan banding yang diajukan oleh Peninjauan Kembali (Tresna Hidayat).

g. Bahwa dikaitkan dengan putusan dalam perkara perdata tersebut di atas maka terbukti putusan Perkara Tata Usaha Negara Pertama adalah putusan yang berdasarkan hukum dan sesuai fakta hukum yang sesungguhnya, sehingga sudah seharusnya dan berdasarkan hukum Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara Peninjauan Kembali ini membatalkan Putusan PK MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 jo. Putusan Kasasi MARI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 dan menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 45/B/2002/PTTUN.JKT. tanggal 2 Mei 2002 sehingga tidak terdapat lagi dua putusan Peninjauan

Kembali yang berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang bertentangan satu sama lain.

IV. TERDAPAT SUATU KEKHILAFAN HAKIM ATAU SUATU KEKELIRUAN YANG NYATA (vide ketentuan Pasal 67 huruf f Undang-Undang No.14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung).

Selain alasan-alasan tersebut di atas terdapat juga kekhilafan dan kekeliruan yang nyata dari Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali dalam Pertimbangan dan memutus perkara PK MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 dan juga kekhilafan dan kekeliruan yang nyata dari Majelis Hakim Agung Kasasi yang memeriksa dan memutus perkara Kasasi MARI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali perkara PK MARI No. 49 PK/TUN/2007 pada tanggal 6 Maret 2008 telah memutus perkara a quo dengan amar putusan “Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT. PT. Lippo Karawaci, Tbk, tersebut”, dengan demikian maka putusan yang berlaku adalah putusan Kasasi MARI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : TRESNA HIDAYAT tersebut;

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 2 Mei 2002 No. 45/B2002/PT.TUN.JKT.;

DAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Tangerang (Tergugat) berupa Sertipikat Hak

Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi No. 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995, Luas 4.400 m² tercatat atas nama PT. Tunggal Rekza Kencana (sekarang telah diubah nama PT. Lippo Karawaci, Tbk.);

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan tersebut di atas;

4. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik dalam tingkat pertama, banding maupun kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

IV.1. Bahwa di dalam amar putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung Kasasi No. 11 K/TUN/2003 terdapat kekhilafan dan kekeliruan yang sangat nyata karena Majelis Hakim Agung Kasasi telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 45/B2002/PT.TUN.JKT., tertanggal 2 Mei 2002 dengan membuat pertimbangan hukum pada halaman 17 alinea kesatu sebagai berikut :

“Menimbang :
mengenai keberatan ad I s/d IV :

Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi,dst.”

Selanjutnya pertimbangan hukum pada halaman 18 alinea pertama menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, namun demikian terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut ternyata obyek sengketa (Keputusan Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, Azas Kecermatan karena perbuatan Tergugat (Kepala

Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencong, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995, Luas 4.400 m² tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana (sekarang PT. Lippo Karawaci, Tbk.) adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencong telah ada terlebih dahulu Sertipikat Hak Milik No. 39/Bencong milik Penggugat dengan demikian Hak Milik No. 39/Bencong milik Penggugat dengan demikian atas tanah yang sama telah diterbitkan 2 (dua) sertipikat yang berbeda baik penomorannya maupun pengatas namaannya”.

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Agung Kasasi pada halaman 18 alinea pertama tersebut adalah pertimbangan yang sangat keliru dan sangat khilaf, karena Majelis Hakim Agung Kasasi telah memberikan pertimbangan yang terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) dan mempertimbangkan materi perkara padahal sebelumnya pada halaman 17 alinea pertama Majelis Hakim Agung Kasasi telah menolak alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi (Tresna Hidayat) dengan pertimbangan bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak salah menerapkan hukum.

Bahwa dengan pertimbangan hukum seperti pada halaman 17 alinea pertama tersebut di atas, maka Majelis Hakim Agung Kasasi telah membenarkan pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusan No. 45/B/2002/PTTUN.JKT., tertanggal 2 Mei 2002 yang pada halaman 6 alinea keempat (4) memberikan pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa selain itu dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang telah diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara No.

49/G/1997/PTUN-BDG. Jo. No. 40/1998/PTUN.JKT, jelas diuraikan bahwa sebenarnya sengketa tersebut adalah sengketa tentang pemilikan yang seharusnya menjadi wewenang Peradilan Perdata/ Umum untuk menyelesaikannya.”

Selanjutnya *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada halaman 7 alinea ketiga (3) memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

“bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 21 Agustus 2001 No. 55/G/2001/PTUN-BDG. haruslah dibatalkan dan Majelis akan mengadili sendiri dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya karena selain tenggang waktu mengajukan gugatan sudah terlampaui, sengketa ini adalah sengketa tentang pemilikan yang seharusnya menjadi wewenang Peradilan Perdata/Umum untuk menyelesaikannya.”

Jadi pada pertimbangan halaman 17 alinea pertama Majelis Hakim Agung Kasasi telah membenarkan pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta a quo dan memang adalah telah tepat dan benar pertimbangan hukum tersebut, Majelis Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak salah dalam menerapkan hukum khususnya hukum formal bahwa tenggang waktu mengajukan gugatan ke PERATUN hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak obyek gugatan diterima atau diketahui (in casu ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Namun Majelis Hakim Agung Kasasi telah Melakukan kekeliruan Dan Kekhilafan yang Sangat Nyata karena Selanjutnya Telah Mempertimbangkan Materi/ Pokok Perkara Padahal Secara Formal Gugatan Pemohon Kasasi (Penggugat) telah Dinyatakan tidak dapat diterima karena Tenggang

Waktu Mengajukan Gugatan Telah Terlampaui dan Sengketa a quo tentang Pemilikan yang seharusnya menjadi wewenang peradilan perdata/umum untuk menyelesaikannya.

IV.2. Bahwa Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali perkara PK MARI No. 49 PK/TUN/2007 seharusnya membatalkan putusan Kasasi MARI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 telah melakukan suatu Kekhilafan dan Kekeliruan yang nyata dalam mempertimbangkan dan memutuskan perkara a quo, sehingga berlakulah putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 45/B/2002/PTTUN.JKT, tertanggal 2 Mei 2002 yang tidak bertentangan dengan putusan perkara Tata Usaha Negara pertama.

Bahwa karena hal tersebut tidak dilakukan oleh Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali perkara PK MARI No. 49 PK/TUN/2007, maka dalam permohonan Peninjauan Kembali ini Pemohon Peninjauan Kembali memohon agar kiranya Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali memohon agar kiranya Majelis Haki Agung Peninjauan Kembali yang memeriksa dan memutuskan permohonan Peninjauan Kembali ini agar membatalkan Putusan PK MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 jo. Putusan kasasi MARI NO. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 dan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 45/B2002 /PT.TUN.JKT, tertanggal 2 Mei 2002.

Menimbang, bahwa terhaap alasan-alasan Peninjauan Kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai keberatan ad. 1 s/d 6 :

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena terdapat kekhilafan/kekeliruan yang nyata dalam putusan Hakim sehingga melahirkan 2 (dua) putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap objek dan subjek yang sama sebagaimana diatur dalam Pasal 67 huruf e dan f Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dalam hal ini Putusan Mahkamah Agung No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008, karena pengajuan Permohonan

Peninjauan Kembali yang kedua adalah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seharusnya Majelis Peninjauan Kembali tersebut menolak Permohonan Peninjauan Kembali yang kedua dan rangkaian perkaranya dari tingkat pertama, karena sudah ada Perkara Peninjauan Kembali pertama dengan rangkaian pemeriksaan perkaranya dari tingkat pertama, walaupun Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa berbeda, namun Keputusan Tata Usaha Negara-Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa tersebut berkaitan terhadap objek tanah dan Subjek yang mempertahankannya sama sebagai berikut :

Perkara PK-I : No. 20 PK/TUN/2003 jo. No. 166 K/TUN/1999 jo.
No. 40/B/1998/PT.TUN.Jkt.jo. No.
49/G/1997/PTUN.BDG.

Essensi amar putusan :

Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena belum dapat dilakukan pengujian keabsahan Keputusan TUN objek sengketa sebelum terlebih dahulu diuji Substansi Hak atas tanah melalui Pengadilan yang berwenang (Peradilan Umum).

Perkara PK-II : No. 49 PK/TUN/2007 jo. No. 11 K/TUN/2003 jo. No.
45/B/2002/PT.TUN.JKT. jo. No.
55/G/2001/PTUN.BDG.

Essensi amar putusan :

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa (in casu SHGB No. 6957/Bencongan);

Bahwa penolakan Permohonan Peninjauan Kembali ke-II tersebut sesungguhnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yaitu :

- Pasal 23 (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan : “Terhadap putusan Peninjauan Kembali tidak dapat dilakukan Peninjauan Kembali”;

- Pasal 66 (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No.3 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyatakan : “Permohonan Peninjauan Kembali dapat diajukan hanya 1 (satu) kali”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti tentang rangkaian Perkara Peninjauan Kembali ke-I disandingkan dengan rangkaian Perkara Peninjauan Kembali ke-II terdapat persamaan yang sangat erat yaitu : Walaupun masing-masing posita gugatan berbeda, tetapi dilakukan oleh Subjek-Subjek Hukum yang sama, serta Keputusan Tata Usaha Negara yang dipersengketakan diterbitkan diatas objek sebidang tanah yang sama (vide Putusa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 49/G/1997/PTUN.BDG dan No. 55/G/2001/PTUN.BDG.);

Menimbang, bahwa seharusnya setelah rangkaian proses perkara Tata Usaha Negara yang berakhir dengan putusan Peninjauan Kembali ke-I, maka amar putusan tersebut, harus dipedomani oleh pihak-pihak berperkara dengan melanjutkan sengketanya di Pengadilan yang berwenang yaitu Peradilan Umum untuk menyelesaikan sengketa “kepemilikan” agar dapat dipastikan milik siapakah sesungguhnya tanah dimana Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diterbitkan;

Menimbang, bahwa ternyata pihak Penggugat (Tresna Hidayat) justru melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang kedua kalinya dengan tuntutan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa (SHGB No. 6957/Bencongan). Kegiatan beracara di Pengadilan yang demikian itu sangat potensial melahirkan kekeliruan dalam putusan Hakim;

Menimbang, bahwa perlu dipahami oleh pihak-pihak yang bersengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa batalnya Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan Hak tanah (SHM/SHGB dan lain-lain) tidak serta merta menghilangkan hak pemegangnya terhadap tanah tersebut. Tetapi sebaliknya putusan yang menentukan substansi Hak atas tanah di Pengadilan Perdata, dapat dijadikan landasan bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang untuk merobah Surat Keputusan tentang Hak

Tanah tersebut menjadi keatas nama pihak yang diberi title Hak oleh Putusan Perdata;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Mahkamah Agung yang mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali ini dengan membatalkan salah satu putusan Peninjauan Kembali dalam sengketa ini sangat penting dan berdasar hukum, sekaligus mendidik penari keadilan untuk konsisten dan taat azas dalam beracara di pengadilan, serta meyakinkan pencari keadilan bahwa Peninjauan Kembali adalah “Lembaga Upaya Hukum LUAR BIASA”, dan oleh Undang-Undang hanya diperbolehkan dilakukan 1 (satu) KALI SAJA!. Putusan Mahkamah Agung seperti ini dalam doktrin ilmu hukum disebut *corrective justice*;

Menimbang, bahwa putusan ini menganut/mengikuti putusan Mahkamah Agung No. 021 PK/PDT.SUS/2009 tanggal 25 Maret 2009, mengarah sebagai yurisprudensi, karena putusan Mahkamah Agung tersebut memperkuat norma dalam Undang-Undang bahwa Upaya Hukum Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum LUAR BIASA hanya boleh dilakukan 1 (satu) kali saja;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang tercantum dalam Kontra Memori Peninjauan Kembali tidak memuat hal-hal ataupun dalil-dalil atau alasan-alasan yang bisa melumpuhkan dalil-dalil atau alasan-alasan Memori Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : PT. Lippo Karawaci, Tbk. Dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi/Pembanding; dan membatalkan putusan Peninjauan Kembali No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 berikut putusan turunannya hingga tingkat I, serta akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang dikalahkan, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 khususnya Pasal 67 huruf e dan f. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjau Kembali : **PT. LIPPO KARAWACI**, Tbk./dahulu Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat II Intervensi/ Pembanding; Membatasan putusan Peninjauan Kembali 49 PK/TUN/2007

MENGADILI KEMBALI :

Menguatkan dan menyatakan bahwa yang berlaku adalah Putusan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung yang pertama yaitu No. 20 PK/TUN/2003 tanggal 11 Juni 2004 yang telah memutus dengan diktum sebagai berikut :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **TRESNA HIDAYAT** tersebut yang intinya :
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena sengketa tersebut merupakan sengketa kepemilikan yang menjadi kewenangan absolute Peradilan Umum (Perdata);

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin tanggal 10 Januari 2011** oleh Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH., MA. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah

Agung sebagai Ketua Majelis, H. Yulius, SH., MH. Dan Dr. H. Supandi, SH., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari ini juga**, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Handri Anik Effendi, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./H. Yulius, SH., MH.

ttd./Dr. H. Supandi, SH., M.Hum

K e t u a :

ttd./Prof. Dr. H. Ahmad

Sukardja, SH., MA.

Panitera Pengganti :

ttd./Handri Anik Effendi, SH.

**PUTUSAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN
HUKUM YANG TETAP HARUS DIPEDOMANI OLEH
PIHAK - PIHAK YANG BERBERKARA**

Kasus Posisi

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan status Hak Milik seluas 4.223 m² terletak diwilayah Desa Bencongan, kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut bersal dari pembelian lelang dari Kantor Lelang negara Kelas II Tangerang sesuai dengan Risalah lelang No. 37/1996 tanggal 19 Juni 1996.
2. Bahwa pada tanggal 17 April 2001 Penggugat telah mengajukan permohonan penjelasan mengenai status tanah Sertifikat Hak Milik No. 39/Desa Bencongan atas nama Amin Lambe (Penggugat) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, karena tanah tersebut telah dikuasai oleh pihak lain dan telah berdiri bangunan diatasnya;
3. Bahwa, pada tanggal 11 Mei 2001 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang memberikan surat jawaban yang initinya bahwa diatas tanah milik Penggugat telah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 m² tercatat atas nama PT.Tunggal Reksa Kencana yang lokasinya tumpang tindih dengan tanah Penggugat;
4. Bahwa, dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, luas 4.400 m² tercatat atas nama PT Tunggal Reksa Kencana diatas milik Penggugat hal ini tentunya sangat merugikan pihak Penggugat sebagai pemilik yang sah atas

tanah tersebut, oleh karenanya perbuatan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan gambar situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 m² atas nama PT Tunggal Reksa Kencana adalah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Dan telah memenuhi unsur pasal 53 ayat (2) a,c Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan melanggar ketentuan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu azas fair play, azas kecermatan, sehingga keputusan tersebut cacat hukum dan harus dibatalkan.

Putusan Pengadilan Tata usaha Negara

Atas gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah menjatuhkan putusan dalam perkara No. 55 /G/2001/PTUN-BDG tanggal 21 Agustus 2001. dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, Gambar Situasi NO. 11350/1995 tanggal 19 Juli 1995, Luas 4.400 m² tercatat atas nama PT Tunggal Reksa Kencana (sekarang telah diubah dengan nama PT. Lippo Karawaci.Tbk);
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan tersebut diatas;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara yang timbul dari sengketa Tata Usaha Negara ini sebesar Rp.2.600.000 (dua juta enam ratus ribu rupiah)

Putusan Pengadilan Tinggi.

Amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 45/B/2002/PT.TUN JKT tanggal 2 Mei 2002 adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat Intervensi/ Pembanding

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat Peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 120.000(seratus dua puluh ribu rupiah);

Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI.

Amar putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut ;

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Tresna Hidayat tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 2 Mei 2002 No. 45/B/2002/PT.TUN JKT ;

Dan Mengadili Sendiri

- **Dalam Pokok Eksepsi :**
- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi

- Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan, gambar situasi No. 11350/1995 , tanggal 19 Juli 1995, luas 4.400 m² tercatat atas nama PT. Tunggal Reksa Kencana (sekarang telah diubah dengan nama PT. Lippo Karawaci,TBK)
3. Memerintahkan Kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan diatas
4. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik dalam tingkat peertama, banding maupun kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah);

Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI.

Amar putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Ri No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut ;

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT. LIPPO KARAWACI, Tbk, tersebut
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa Tresna Hidayat (termohon Peninjauan Kembali) telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebanyak 2 (dua) kali dan telah diputus hingga tingkat Peninjauan Kembali yaitu masing-masing dalam perkara :

1. PERKARA TATA USAHA NEGARA PERTAMA :

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 49/G/1997/PTUN-BDG tanggal 20 Januari 1998 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Nrgara Jakarta No. 40/B/1998/PT TUN.JKT, tanggal 14 Desember 1998 jo Putusan Kasasi MARI No. 166 K/TUN/1999 tanggal 6 Agustus 2001 jo Putusan Peninjauan Kembali No. 20 PK/TUN/2003 tanggal 11 Juni 2004. Dalam perkara Tata Usaha ini Pemohon Peninjauan Kembali tidak ditarik sebagai Tergugat Intervensi.

2. PERKARA TATA USAHA NEGARA KEDUA :

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 55/G/2001/PTUN-BDG, tanggal 21 Agustus 2001 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 45/B/2002/PT.TUN.JKT tanggal 2 Mei 2002 jo Putusan Kasasi MARI No. 11 K/TUN/2003 tanggal 13 Januari 2005 jo. Putusan Peninjauan Kembali MARI No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008. Dalam perkara ini barulah Pemohon Pemohon Peninjauan Kembali ditarik sebagai Tergugat II Intervensi.

Bahwa, obyek perkara dalam kedua perkara Tata Usaha Negara yang telah diputus hingga tingkat Peninjauan Kembali adalah sama, meskipun obyek dan subyek perkara dalam kedua perkara Tata Usaha Negara tersebut sama dan diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang sama namun amar putusan dan akibat hukum yang ditimbulkan dari kedua putusan di tingkat Peninjauan Kembali berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang bertentangan sehingga Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan Peninjauan Kembali ini (yang ke tiga) dan memohon agar Putusan Peninjauan Kembali N0.49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 dibatalkan dengan tujuan agar tercapai kepastian hukum dalam kedua putusan Peninjauan Kembali Tata Usaha Negara aquo.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Mahkamah Agung setelah memeriksa perkara ini dalam pertimbangannya memberikan pendapat terdapat kekhilafan/kekeliruan yang nyata dalam putusan Hakim sehingga melahirkan 2 (dua) putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap obyek dan subyek yang sama sebagaimana diatur dalam pasal 67 huruf e dan f Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, dalam hal ini putusan Mahkamah Agung No. 49 PK/TUN/2007 tanggal 6 Maret 2008 karena pengajuan Peninjauan Kembali yang kedua adalah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seharusnya Majelis Peninjauan Kembali tersebut menolak permohonan peninjauan kembali yang kedua dan rangkaian perkaranya dari tingkat pertama, karena sudah ada Perkara Peninjauan Kembali pertama, walaupun Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa berbeda, namun Keputusan Tata Usaha Negara - Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa tersebut berkaitan terhadap obyek tanah dan subyek yang mempertahankannya sama sebagai berikut :

Perkara PK I : No. 20 PK/TUN/2003 jo No. 166 K/TUN/1999 jo
No. 40 /B/1998/PT.TUN.JKT jo. 49/G/1997
/PTUN.BDG.

Esesensi amar putusan :

Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena belum dapat dilakukan pengujian keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa sebelum terlebih dahulu diuji substansi Hak Atas Tanah melalui Pengadilan yang berwenang (Peradilan Umum).

Perkara PK II : No. 49 PK/TUN/2007 jo No. 11 K/TUN/2003 jo.
No.45 /B/2002/PT.TUN.JKT jo No. 55/G/2001/
PTUN.BDG.

Essensi amar putusan :

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa (in casu SHGB No. 6957/Bencongan) ;

Bahwa, sesuai dengan pasal 23 (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan: Terhadap putusan Peninjauan Kembali tidak dapat dilakukan Peninjauan Kembali.

Bahwa, sesuai dengan pasal 66 (1) Undang No. 14 Tahun 1985 jo Undang – Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyatakan: Permohonan Peninjauan Kembali dapat diajukan hanya 1 (satu) kali.

Bahwa, apabila diteliti tentang rangkaian perkara Peninjauan Kembali ke I disandingkan dengan rangkaian Perkara peninjauan Kembali ke II terdapat persamaan, walaupun masing-masing posita gugatan berbeda akan tetapi subyek-subyeknya sama serta Keputusan Tata Usaha Negara yang dipersengketakan diatas obyek sebidang tanah yang sama (vide Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 49/G/1997/PTUN.BDG dan No. 55/G/2001/PTUN.BDG).

Bahwa, seharusnya setelah rangkaian proses perkara Tata Usaha Negara yang berakhir dengan putusan Peninjauan Kembali ke I maka amar putusan tersebut harus dipedomani oleh pihak-pihak yang berperkara dengan melanjutkan sengketa di Pengadilan yang berwenang yaitu Peradilan umum untuk menyelesaikan sengketa “kepemilikan” agar dapat dipastikan milik siapakah sesungguhnya tanah dimana Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa diterbitkan, akan tetapi ternyata pihak Penggugat (Tresna Hidayat) justru melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang kedua kalinya dengan tuntutan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa (SHGB No. 6957/Bencongan) Kegiatan beracara di Pengadilan yang demikian itu sangat potensial melahirkan kekeliruan dalam putusan Hakim.

Bahwa, perlu dipahami oleh pihak-pihak yang bersengketa di Peradilan Tata Usaha Negara bahwa batalnya Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan hak tanah (SHM/SHGB dan lain-lain) tidak serta merta menghilangkan hak pemegangnya terhadap tanah tersebut, akan tetapi sebaliknya putusan yang menentukan substansi hak atas tanah di Pengadilan Perdata dapat dijadikan landasan bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang untuk merubah Surat Keputusan tentang hak tanah tersebut menjadi keatas nama pihak yang diberi titel Hak oleh Putusan Perdata.

Bahwa dengan demikian putusan Mahkamah Agung yang mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali ini dengan membatalkan salah satu putusan Peninjauan Kembali dalam sengketa ini sangat penting dan berdasar hukum, sekaligus mendidik pencari keadilan untuk konsisten dan taat azas dalam beracara di Pengadilan serta meyakinkan pencari keadilan bahwa Peninjauan Kembali adalah “Lembaga Upaya Hukum Luar Biasa”. Dan oleh Undang-Undang hanya diperbolehkan dilakukan (satu) kali saja” Putusan Mahkamah Agung seperti ini dalam doktrin ilmu hukum disebut *correctif justice*.

Bahwa, putusan ini menganut/mengikuti putusan Mahkamah Agung No. 021 PK/PDT.SUS/2009 tanggal 25 Maret 2009 mengarah sebagai Yurisprudensi karena putusan Mahkamah Agung tersebut memperkuat norma dalam Undang-Undang bahwa Upaya Hukum Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum Luar Biasa hanya boleh dilakukan 1 (satu) kali.

Kaidah Hukum

Dari putusan Mahkamah Agung tersebut diatas, dapat diangkat kaidah hukum sebagai berikut :

“Dalam adanya Permohonan Peninjauan Kembali lebih dari satu (1) kali, maka harus dilihat secara kasus perkasus dan dalam kasus ini yang berlaku sah adalah peninjauan kembali yang pertama “

H. ASHADI, SH

