



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 52/G/2017/PTUN-JKT

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara Pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

RAHMAH SHAHAB BINTI ALI HUSIN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan

Ibu Rumah Tangga, Tempat tinggal Jalan Pekojan Raya
No.73 A, RT/RW. 004/01, Kelurahan Pekojan, Kecamatan
Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat. Selanjutnya
disebut PENGGUGAT;

Melawan

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI

JAKARTA BARAT, berkedudukan di Komplek Perumahan
Taman Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta
Barat. Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor : 1725/14-31.73/III/2017, tanggal 14 Maret 2017
memberikan Kuasa kepada :

1. Budi Harsono, S.H., (Kepala Sub Seksi Perkara
Pertanahan);
2. Muhamad Gazali, S.H., (Kepala Sub Seksi Sengketa dan
Konflik Pertanahan);
3. Rizka Zamzami (Pengadministrasi Umum);
4. Rustanto (Pengadministrasi Umum);
5. Mohammad Idris Salim (Pengadministrasi Umum);

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai
Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat. Selanjutnya disebut TERGUGAT;

II. TJIOE BUDI YUWONO, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang, Tempat Tinggal Jalan Bandengan Utara II No. 3, RT/RW. 008/011, Jakarta Barat. Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 April 2017 memberikan Kuasa kepada : Arief Nugroho, S.H., M.H., Muhammad Shobirin, S.H., M.H., Indry Melissa, S.H., Anthony Muslim Pattimura, S.H., dan Ikra Rhama, S.H., M.H., Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor "SIP Law Firm" beralamat di Jalan Buncit Raya No. 7, Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Telah membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 3 Maret 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 5 April 2017, di bawah register perkara Nomor : 52/G/2017/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang pemeriksaan persiapan tanggal 5 April 2017;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 52/PEN-DIS/2017/PTUN-JKT, tertanggal 6 Maret 2017, tentang Pemeriksaan dengan acara biasa;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 52/PEN-MH/2017/PTUN-JKT, tanggal 6 Maret 2017, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini;

Halaman 2 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 52/G/2017/PTUN-JKT, tanggal 6 Maret 2017 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 52/PEN-PP/2017/PTUN-JKT, tanggal 7 Maret 2017, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 52/PEN-HS/2017/PTUN-JKT, tanggal 5 April 2017, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Sidang Terbuka Untuk Umum;

Telah membaca Putusan Sela Nomor : 52/G/2017/PTUN-JKT, tanggal 26 April 2017, tentang ditetapkan Tjioe Budi Yuwono sebagai Tergugat II Intervensi;

Telah membaca berkas perkara dan bukti surat dalam sengketa yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatannya tertanggal 3 Maret 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 3 Maret 2017, di bawah register perkara Nomor : 52/G/2017/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 5 April 2017, yang pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

A. OBJEK GUGATAN

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006 tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Halaman 3 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No.00053/2006 tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara II No.33 Rt.008 Rw.11 (dulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Telah berakibat hukum terhadap Penggugat selaku pemilik hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa 320 m² dari seluas 522 m² terbit tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan terletak di Jalan Bandengan Utara No.34 B RT 008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora. Kota Administrasi Jakarta Barat dengan batas-batas :

- Sebelah Utara Lapangan futsal
- Sebelah Selatan Jalan Bandengan Utara
- Sebelah Timur Rumah Teo Hoei Siang dan tembok pembatas
- Sebelah Barat Lapangan Parkir

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 telah memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara dan merupakan tindakan hukum tata usaha negara bersifat konkrit, individual dan final, serta mengakibatkan kepentingan Penggugat dirugikan karena setelah melihat warkah buku tanah tanggal 28 Maret 2017 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006 tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No.00053/2006 tanggal 23 Nopember

Halaman 4 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006 terletak di Jalan Bandengan Utara II No.33 Rt.008 Rw.11 (dulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat (objek gugatan) yang diterbitkan oleh Tergugat letak tanahnya menunjuk/berada di atas tanah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² terbit tanggal 14 Oktober 1969 tercatat atas nama Ali Husin (ayah Penggugat) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan terletak di Jalan Bandengan Utara No.34 B RT 008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, sehingga dapat digugat di muka pengadilan yang berwenang (Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta);

B. TENGGANG WAKTU GUGATAN

1. Bahwa Penggugat mengetahui objek gugatan tersebut di atas berdasarkan Surat dari Tergugat Nomor : 727/7-31.73/II/2017, tanggal 6 Februari 2017 yang baru diterima oleh Penggugat tanggal 17 Februari 2017 melalui pengiriman dari Kantor pos yang dialamatkan ke rumah Penggugat Jalan Pekojan Raya No.73 A Rt.004 Rw.01 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;
2. Bahwa setelah mengetahui objek gugatan berdasarkan Surat dari Tergugat Nomor : 727/7-31.73/II/2017, tanggal 6 Februari 2017 yang baru diterima oleh Penggugat tanggal 17 Februari 2017, kemudian Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 03 Maret 2017;

Menurut ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 51 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 maka gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari layak diterima;

C. KEPUTUSAN TUN MERUGIKAN KEPENTINGAN PENGGUGAT

Menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986, menyatakan

Halaman 5 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi, dapatlah dijelaskan dengan uraian sebagai berikut di bawah ini :

1. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah terbukti kepentingan Penggugat selaku ahli waris Ali Husin berdasarkan surat pernyataan waris tanggal 30 Desember 2013 dan selaku pemilik tanah berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² terbit tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin (ayah Penggugat) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan terletak di Jalan Bandengan Utara No.34 B RT 008/011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat dengan batas-batas :

- Sebelah Utara Lapangan futsal
- Sebelah Selatan Jalan Bandengan Utara
- Sebelah Timur Rumah Teo Hoei Siang dan tembok pembatas
- Sebelah Barat Lapangan Parkir

2. Bahwa kerugian Penggugat ahli waris Ali Husin berupa kehilangan hak atas tanah seluas 157 m² berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² terbit tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin yang hanya tersisa seluas 163 m² sebagaimana Informasi Status Tanah dari Tergugat Nomor : 137/7-31.73-300/I/2017, tanggal 10 Januari 2017, padahal seluas 157 m² adalah bagian dari sisa seluas 320 m² sehingga menjadi sengketa di atas objek tersebut akibat diterbitkan beberapa keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat yaitu :

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur

Halaman 6 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.00050/2006 tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No.00053/2006 tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara II No.33 Rt.008 Rw.11 (dulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986, adalah batal dan atau tidak sah;

D. DASAR DAN ALASAN GUGATAN PENGGUGAT.

1. Bahwa Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan luas awal tercatat 522 m² yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin (Ayah Penggugat) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan terletak di Jalan Bandengan Utara No.34 B RT 008/011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat sebagaimana Surat Tergugat No. 727/7-31.73/II/2017, tanggal 6 Februari 2017, kemudian oleh Ali Husin (Ayah Penggugat) sebagian seluas 208,1 m² dijual kepada Teo Hoei Siang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 35/1970 tanggal 12 Juni 1970 PPAT Henk Limanow (Liem Toeng Kie) sehingga tersisa seluas 314 m², selanjutnya Akta Jual Beli tersebut oleh Teo Hoei Siang dimohonkan sertipikat kepada Tergugat dan telah terbit Sertipikat Hak Pakai No.28/Pekojan seluas 202 m² atas nama Teo Hoej Siang sebagaimana Surat Tergugat Nomor : 727/7-31.73/II/2017, tanggal 6 Februari 2017, dengan demikian maka Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin

Halaman 7 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Ayah Penggugat) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan adalah masih sisa seluas 320 m²;

2. Adapun Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² terbit tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin (Ayah Penggugat) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan terletak di Jalan Bandengan Utara No.34 B RT 008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat dengan batas-batas :

- Sebelah Utara Lapangan futsal
- Sebelah Selatan Jalan Bandengan Utara
- Sebelah Timur Rumah Teo Hoei Siang dan tembok pembatas
- Sebelah Barat Lapangan Parkir

3. Berdasarkan surat pernyataan para ahli waris Ali Husin tanggal 24 November 2014 yang dalam hal ini sebagai ahli waris Ali Husin berdasarkan surat pernyataan waris tanggal 30 Desember 2013 menyatakan bahwa para ahli waris Ali Husin tidak pernah menjual tanah sisa seluas 314 m² sekarang seluas 320 m² dari seluas 522 m² kepada siapa pun berdasarkan Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan terbit tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin (Ayah Penggugat) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan kecuali yang sebagian seluas 208,1 m² dijual kepada Teo Hoei Siang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 35/1970 tanggal 12 Juni 1970 dan Akta tersebut sekarang sudah dimohonkan sertipikat telah terbit Sertipikat Hak Pakai No.28/Pekojan seluas 202 m² atas nama Teo Hoei Siang diterbitkan oleh Tergugat;

4. Kemudian Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan terbit tanggal 14 Oktober 1969 sisa seluas 320 m² atas nama Ali Husin (Ayah Penggugat) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan terletak di Jalan Bandengan Utara No.34 B RT 008/011 Kelurahan Pekojan,

Halaman 8 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat oleh HJ Aluyah Shahab, Latifah Shahab dan Idrus Shahab (ahli waris Ali Husin) sisa seluas 314 m² sekarang seluas 320 m² seluruhnya dihibahkan kepada Rahmah Shahab (Penggugat) berdasarkan Surat Hibah tanggal 28 Oktober 2016 tercatat di buku Kelurahan Pekojan Nomor. 059/1.711.314 tanggal 31 Oktober 2016 dan terdaftar Notaris Mansur Ishak, S.H., di Jakarta No.71/D/2017;

5. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan surat hibah sebagaimana tersebut di atas dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 35/1970, tanggal 12 Juni 1970 selaku PPAT Henk Limanow (Liem Toeng Kie) kemudian digunakan oleh Penggugat sebagai petunjuk untuk mengetahui warkah Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan atas nama Ali Husin yang ada di Kantor Tergugat, selanjutnya Penggugat memohon surat keterangan rekomendasi dari Lurah Pekojan No. 088/1.711.43, tanggal 31 Oktober 2016 dan diketahui Camat Tambora No. 260/1.711, tanggal 8 Nopember 2016 untuk mengajukan permohonan SKPT (surat keterangan pendaftaran tanah) kepada Tergugat, surat permohonan tersebut terdaftar dalam Register Berkas No. 68471/2016 tanggal 15 Desember 2016 dan untuk mengurus kehilangan sertipikat kepada Polres Metro Jakarta Barat;

6. Bahwa jawaban SKPT dari Tergugat tersebut berdasarkan Informasi Status Tanah Nomor : 137/7-31.73-300/I/2017, tanggal 10 Januari 2017 atas permohonan Penggugat Sertipikat Hak Pakai No. 15/Pekojan sisa terbit tanggal 14 Oktober 1969 tercatat atas nama Ali Husin sisa seluas 163 m² yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No. 49/Pekojan, sebelum Ali Husin mengajukan permohonan sertipikat kepada Tergugat lahan tanah *Eigendom Verponding* No.3584 sedang disewakan kepada Itjih berdasarkan kwitansi tanggal 14 Februari 1966 di dalam tanah tersebut terdapat bangunan rumah seluas 77 m², kemudian dari

Halaman 9 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Itjih beralih kepada Lie Hoan Nio selanjutnya bangunan rumah di atas tanah milik Ali Husin diserahkan kepada Lim Kui Bie berdasarkan segel tanggal 25 September 1979 dan bangunan rumah tersebut ditempati oleh Lim Tjoe Lim yang sudah berakhir sampai dengan tahun 2009 berdasarkan kwitansi tanggal 12 September 2007, karena tidak diperpanjang sewanya dan tidak ditempati maka bangunan rumah tersebut telah dibongkar, selanjutnya fisik/lahan tanah tersebut dimanfaatkan oleh Penggugat;

7. Bahwa tanah yang seluas 163 m² berdasarkan Sertipikat Hak pakai No.15/Pekojan terbit tanggal 14 Oktober 1969 yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan tercatat atas nama Ali Husin (ayah Penggugat) diterbitkan SPPT PBB NOP.317404001000601770 atas nama Rahmah Shahab (Penggugat) mutasi dari atas nama Lim Tjoe Lim yang pernah menempati tanah tersebut dan sekarang dikuasai oleh Penggugat sebagaimana surat pernyataan penguasaan fisik tanggal 22 Februari 2017 tercatat di buku Kel Pekojan No. 036/1.711.531, tanggal 15 Desember 2016 dan tidak dalam sengketa sebagaimana surat pernyataan tidak sengketa tanggal 23 Agustus 2016 tercatat di buku Kelurahan Pekojan No. 036/1.711.521, tanggal 15 Desember 2016 karena tanah yang seluas 163 m² tersebut pernah disewakan, maka Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan terbit tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin berkurang seluas 157 m²;
8. Sehubungan dengan adanya surat dari Tergugat Nomor : 137/7-31.73-300/I/2017, tanggal 10 Januari 2017 tentang Informasi Status Tanah milik Ali Husin sisa seluas 163 m² sehingga Penggugat kehilangan tanah seluas 157 m² maka pada tanggal 16 Januari 2017 Penggugat mengajukan surat Kepada Tergugat untuk menindaklanjuti Informasi Status Tanah tersebut;

Halaman 10 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Pada tanggal 17 Februari 2017 Penggugat baru mengetahui berkurangnya tanah seluas 157 m² setelah menerima jawaban surat dari Tergugat Nomor : 727/7-31.73/II/2017, tanggal 6 Februari 2017 yang dikirim melalui Kantor Pos perihal Informasi Status Tanah yang berbunyi : sehubungan dengan surat saudara tanggal 16 Januari 2017 perihal menindaklanjuti surat jawaban tentang informasi status tanah dari Kantor Pertanahan Jakarta Barat Nomor : 137/7-31.73-300/I/2017, tanggal 10 Januari 2017, bersama ini kami sampaikan bahwa Hak Pakai No.15/Pekodjan sisa, luas awal tercatat 522 m² dan telah beberapa kali dilakukan pemisahan, antara lain:

- a. Dipisahkan Hak Pakai No.28/Pekojan, seluas 202 m² atas nama Teo Hoej Siang
- b. Dipisahkan Hak Pakai No.71/Pekojan, seluas 77 m² atas nama Tjoe Sauw Yung
- c. Dipisahkan Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan, seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono

Sehingga sisa luas dari Hak Pakai No.15/Pekodjan adalah 163 m²

10. Bahwa dasar pemisahan pada huruf b dan c adalah tidak benar karena Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² dari seluas 522 m² terbit tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan terletak di Jalan Bandengan Utara No.34 B RT 008/011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat sebagian seluas 157 m² tidak pernah diperjualbelikan kepada siapapun termasuk kepada Tjoe Sauw Yung seluas 77 m² maupun kepada Tjioe Budi Yuwono seluas 80 m², adapun asli Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan seluas 320 m² atas nama Ali Husin ada pada Suhati Bakri disaksikan oleh Tjauw Fuk Min untuk jaminan peminjaman uang atas permintaan Ali Husin (tidak untuk dijual), pada saat penyerahan asli Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² atas nama Ali

Halaman 11 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Husin yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan diserahkan tanggal 18 Februari 1973 dilihat langsung oleh Almarhum Husin Shahab (kakak kandung Penggugat) meninggal dunia tanggal 7 Desember 2007 dan sebelum Almarhum Ali Husin meninggal dunia tanggal 27 Mei 1973 pernah menitipkan surat buku Akta tanah No.6/PA/DU/II/AP/1969, tanggal 22 September 1969 kepada Suhati Bakri dan Tjauw Fuk Min berdasarkan surat pernyataan Ali Husin tanggal 15 Februari 1973 belum dikembalikan;

11. Berdasarkan surat pernyataan Husin Shahab (kakak kandung Penggugat) tanggal 20 Juni 1997 yang pada pokoknya telah melihat secara langsung bahwa Ali Husin pernah menyerahkan asli Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² atas nama Ali Husin yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan kepada Suhati Bakri disaksikan oleh Tjauw Fuk Min tanggal 18 Februari 1973 di rumah Ali Husin sekarang dikenal Jalan Pekojan Raya No.73A Rt.004 Rw.01 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, penyerahan asli Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² atas nama Ali Husin tersebut tidak untuk dijual hanya untuk jaminan peminjaman uang atas permintaan Ali Husin, ternyata sampai dengan meninggalnya Ali Husin tanggal 27 Mei 1973 tidak pernah menerima uang pinjaman dari Suhati Bakri dan hingga sampai dengan saat ini asli Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² atas nama Ali Husin belum dikembalikan;
12. Karena asli Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² atas nama Ali Husin belum ada yang mengembalikan bahkan sudah diumumkan melalui media Koran Rakyat Merdeka dan Koran Lampu Hijau tanggal 5 Januari 2017 tidak juga ada yang mengembalikan, agar tidak disalahgunakan oleh pihak lain maka Penggugat melaporkan kehilangan sertipikat tersebut ke pihak kepolisian dengan memohon surat keterangan

Halaman 12 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PM.1) kepada Lurah Pekojan berdasarkan surat keterangan Nomor 419/27.1.0/31.73.04.1009/1.842.0/2017, tanggal 17 Januari 2017 untuk persyaratan laporan kehilangan asli Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² atas nama Ali Husin, selanjutnya pada tanggal 22 Februari 2017 Penggugat datang ke Kantor Polres Metro Jakarta Barat untuk membuat laporan kehilangan asli Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² atas nama Ali Husin yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat/Barang sesuai dengan Laporan Polisi/Pengaduan. Nomor : B/511/II/2017, tanggal 22 Februari 2017;

13. Sehubungan dengan adanya penerbitan objek gugatan oleh Tergugat yaitu : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006 tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat yang berasal dari Sertipikat Hak Pakai No.71/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjoe Sauw Jung terbit tanggal 14 Maret 1973 Surat Ukur No.151/141/1973, tanggal 21 Februari 1973 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No.00053/2006, tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara II No.33 Rt.008 Rw.11 (dulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat telah diterbitkan oleh Tergugat di atas Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² terbit tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan, karena Ali Husin (ayah Penggugat) selama hidupnya tidak pernah menjual

Halaman 13 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² tersebut kepada siapapun dan tidak pernah kenal dengan Tjoe Sauw Jung maupun Tjioe Budi Yuwono, kecuali menjual sebagian seluas 202 m² kepada Teo Hoei Siang sebagaimana yang diuraikan Penggugat tersebut di atas pada halaman 3 huruf D No.1, anehnya sisa seluas 320 m² dari seluas 522 m² hanya sisa seluas 163 m² berdasarkan Informasi Status Tanah dari Tergugat Nomor : 137/7-31.73-300/I/2017, tanggal 10 Januari 2017 sehingga tanah milik Penggugat berkurang seluas 157 m², maka dari itu Penggugat mensomir Tergugat untuk membuktikan data fisik dan data yuridis di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yaitu :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006, tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat (objek gugatan), ternyata di dalam sertipikat tersebut terdapat tumpang tindih alamat karena alamat Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut adalah alamat rumah tinggal milik Teo Hoei Siang yang perolehannya beli dari Ali Husin berdasarkan Akta Jual Beli No.35/70 tanggal 12 Juli 1970 PPAT Henk Limanow (Liem Toeng Kie), untuk itu Penggugat buktikan pada Akta Jual Beli yang diberi tanda warna kuning dan photo depan rumah Teo Hoei Siang tercatat Jalan Bandengan Utara adalah Nomor. **35 B** Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No.00053/2006, tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan

Halaman 14 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara II No.33 Rt.008 Rw.11 (dulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat (objek gugatan) pemisahannya menggunakan dasar alas haknya berupa apa, jual belinya antara penjualnya atas nama siapa dengan pembelinya atas nama siapa dan atau dari mana asal usul perolehannya serta kapan terjadinya peralihan yang kemudian dijadikan dasar untuk persyaratan permohonan sertipikat kepada Tergugat dan telah diterbitkan sertipikat atas nama Tjioe Budi Yuwono;

- c. Sedangkan Sertipikat Hak Pakai No.71/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjoe Sauw Jung terbit tanggal 14 Maret 1973 Surat Ukur No.151/141/1973 tanggal 21 Februari 1973 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat pemisahannya menggunakan dasar alas haknya berupa apa, jual belinya antara penjualnya atas nama siapa dengan pembelinya atas nama siapa dan atau dari mana asal usul perolehannya serta kapan terjadinya peralihan yang kemudian dijadikan dasar untuk persyaratan permohonan sertipikat kepada Tergugat dan telah diterbitkan sertipikat atas nama Tjoe Sauw Jung yang sekarang sertipikat tersebut beralih ke atas nama Tjioe Budi Yuwono;

Bahwa oleh karena terbitnya Sertipikat Hak Pakai No.71/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjoe Sauw Jung terbit tanggal 14 Maret 1973 Surat Ukur No.151/141/1973, tanggal 21 Februari 1973 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang kemudian beralih menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006, tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat

Halaman 15 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No.00053/2006, tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara II No.33 Rt.008 Rw.11 (dulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat (objek gugatan) yang diterbitkan oleh Tergugat sebagaimana surat dari Tergugat Nomor : 727/7-31.73/II/2017, tanggal 6 Februari 2017, ternyata surat Tergugat Nomor : 727/7-31.73/II/2017, tanggal 6 Februari 2017 tidak ada satupun catatan penjelasan asal usul perolehannya dari Ali Husin selaku pemilik Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² terbit tanggal 14 Oktober 1969 yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan, karena tidak ada dasar perolehannya dari pihak pemilik yang sah (Ali Husin) yang telah meninggal dunia tanggal 27 Mei 1973, maka sertipikat-sertipikat tersebut adalah cacat hukum harus dibatalkan dan atau tidak sah;

E. TERGUGAT DALAM MENERBITKAN OBJEK GUGATAN TELAH MELANGGAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YAITU :

1. Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.71/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjoe Sauw Jung terbit tanggal 14 Maret 1973 Surat Ukur No.151/141/1973, tanggal 21 Pebruari 1973 yang kemudian diketahui sekarang beralih menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006, tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, Tergugat melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran tanah yang selengkapnya berbunyi :

Halaman 16 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a.penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b.penetapan batas-batasnya;
- 3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan;
- 4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditandatangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya;

Meskipun Sertipikat Hak Pakai No.71/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjoe Sauw Jung terbit tanggal 14 Maret 1973 Surat Ukur No.151/141/1973, tanggal 21 Pebruari 1973, bukan lagi menjadi Objek Gugatan TUN dikarenakan telah terbit keputusan tata usaha baru yang menggantikannya yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006, tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat yang menjadi objek gugatan TUN, namun perlu kiranya diperhatikan bahwa penerbitan KTUN yang lama tersebut meskipun telah digantikan tetap merupakan produk cacat hukum dan menjadi acuan dalam penerbitan KTUN berikutnya yaitu Sertipikat Hak Pakai

Halaman 17 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.71/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjoe Sauw Jung terbit tanggal 14 Maret 1973 Surat Ukur No.151/141/1973, tanggal 21 Pebruari 1973;

2. Begitu pula halnya dengan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006, tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No.00053/2006 tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara II No.33 Rt.008 Rw.11 (dahulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, Pihak Tergugat tidak dapat memuat data fisik dan data yuridis status tanah yang sesungguhnya dan sebenarnya serta tidak meneliti terlebih dahulu terhadap tanah yang akan diberikan hak, karena berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

“(1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.”

“(3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud Pasal 28”

3. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006, tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan

Halaman 18 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang tadinya adalah Sertipikat Hak Pakai No.71/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjoe Sauw Jung terbit tanggal 14 Maret 1973 Surat Ukur No.151/141/1973, tanggal 21 Pebruari 1973 merupakan rangkaian perbuatan melawan hukum, dikarenakan Sertipikat Hak Pakai No.71/Pekojan merupakan produk cacat hukum, yang lantas tanpa memeriksa kembali ditingkatkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan, yang ternyata pun penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan tersebut cacat hukum;

4. Pada proses penerbitan sertipikat hak milik, seharusnya diberikan kepada pihak yang sesungguhnya pemegang hak yaitu Penggugat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) yang selengkapnya berbunyi : “Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1),”
5. Bahwa petugas ukur dari instansi Tergugat tidak melakukan penelitian secara cermat dalam melaksanakan pengukuran dan penetapan batas-batas bidang tanah di lapangan sesuai Pasal 80 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 sehingga tidak mengetahui bahwa pemilik tanah sesungguhnya adalah Penggugat. Adapun Pasal 80 ayat (1) selengkapnya berbunyi sebagai berikut:
“Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu menetapkan batas-batas bidang tanah dan Pemohon memasang tanda-tanda batas sesuai ketentuan dalam Pasal 19, 20, 21, 22, dan 23.”
6. Bahwa begitu pula panitia A dari instansi Tergugat tidak cermat dan tidak teliti dalam melakukan pemeriksaan lapangan untuk mencocokkan kebenaran

Halaman 19 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alat bukti yang diajukan oleh Pemohon sesuai Pasal 83 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 sehingga tidak mengetahui kesalahan subjek dan objek hak atas tanah tersebut. Yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Tugas panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah sebagai berikut:

- a. Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;
- b. Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh Pemohon pendaftaran tanah;
- c. Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- d. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan”;

F. KEPUTUSAN TUN BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK

Menurut ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf “b” Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986, menyatakan bahwa alasan-alasan yang dapat digunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. dapatlah dijelaskan dengan uraian diantaranya sebagai berikut di bawah ini :

1. Bahwa ketentuan Pasal 5 Undang-undang RI Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyatakan penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan berdasarkan :
 - a. Asas legalitas
 - b. Asas perlindungan terhadap hak asasi manusia, dan
 - c. AUPB (Asas Umum Pemerintahan yang Baik)

Halaman 20 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa ketentuan Pasal 10 Undang-undang RI Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyatakan :

Ayat (1) bahwa AUPB (Asas Umum Pemerintahan yang Baik) yang dimaksud dalam Undang-undang ini meliputi asas :

- a. Kepastian Hukum.
- b. Kemanfaatan.
- c. Keberpihakan.
- d. Kecermatan.
- e. Tidak menyalahgunakan kewenangan.
- f. Keterbukaan.
- g. Kepentingan Umum, dan
- h. Pelayanan yang baik

Ayat (2) bahwa Asas-asas umum lainnya di luar AUPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterapkan sepanjang dijadikan pada penilaian Hakim yang tertuang dalam putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap;

3. Bahwa oleh karena "Asas Legalitas" sesuai ketentuan Pasal 5 Undang-undang RI Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, adalah menegaskan bahwa penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan mengedepankan dasar hukum dari sebuah keputusan dan/atau tindakan yang dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah. Sedangkan terbukti ternyata Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara, berupa : Sertipikat Hak Pakai No.71/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjoe Sauw Jung terbit tanggal 14 Maret 1973 Surat Ukur No.151/141/1973 tanggal 21 Februari 1973 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, kemudian beralih menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006, tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan

Halaman 21 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat serta Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No.00053/2006, tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara II No.33 Rt.008 Rw.11 (dulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat diterbitkan di atas Sertipikat Hak Pakai No.15/Pekojan sisa seluas 320 m² terbit tanggal 14 Oktober 1969 atas nama Ali Husin (ayah Penggugat) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 13 Oktober 1969 No.49/Pekojan terletak di Jalan Bandengan Utara No.34 B RT 008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, adalah terbukti melanggar Peraturan Perundang undangan, Keputusan dan keadilan. maka keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat tersebut terbukti telah melanggar asas legalitas;

4. Bahwa oleh karena "Asas kecermatan" adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan, sedangkan terbukti keputusan Tata Usaha Negara Tergugat banyak melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku, maka keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat tersebut terbukti melanggar asas kecermatan;

Menurut Pasal 53 ayat 2 huruf b dari Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986, adalah batal dan atau tidak sah.

Halaman 22 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehubungan dengan uraian singkat tersebut di atas, terbukti bahwa penerbitan Sertipikat (objek gugatan) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang menangani perkara ini untuk berkenan memeriksa sengketa ini, dan akhirnya memberi putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah objek gugatan yaitu :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006 tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No.00053/2006 tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara II No.33 Rt.008 Rw.11 (dulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek gugatan yaitu :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No.00050/2006 tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No.35 B Rt.008 Rw.011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Halaman 23 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No.00053/2006 tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara II No.33 Rt.008 Rw.11 (dulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Ketua Majelis Hakim Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain, mohon Putusan seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 18 April 2017, yaitu sebagai berikut :

I DALAM EKSEPSI

1. Kompetensi Absolut

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam Posita halaman 3, yang pada intinya Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas bidang tanah aquo, atas dasar waris dari almarhum Ali Husin (Ayah Penggugat) yang mempunyai sisa tanah 320 M2 dari luas 522 M2, karena yang sebagian seluas 202 M2 telah dialihkan kepada Teo Hoei Siang sesuai Akta Jual Beli Nomor 35/1970 tanggal 12 Juni 1970, dan yang sisa seluas 320 M2 oleh HJ. Aluyah Shahab, Latifah Shahab, dan Idrus Shahab (Ahli Waris almarhum Ali Husin) dihibahkan kepada Penggugat berdasarkan Surat Hibah tanggal 28 Oktober 2016 tercatat dalam buku register Kelurahan Pekojan Nomor 059/1.711.314, tanggal 31 Oktober 2016 dan terdaftar di Notaris Mansur Ishak, SH Nomor 71/D/2017;

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas, sudah seharusnya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Perdata untuk menguji terlebih dahulu siapa pembeli yang sebenarnya atas bidang tanah

Halaman 24 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo (Penggugat atau pemegang hak sertipikat objek perkara), oleh karenanya Penggugat telah keliru mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara;
3. Bahwa yang dijadikan objek gugatan oleh Penggugat adalah sertipikat :
 - Hak Guna Bangunan Nomor 2148/Pekojan, atas nama Tjioe Budi Yuwono, Surat Ukur Nomor 00050/2006, tanggal 13 Nopember 2006, seluas 77 M², terletak di Jalan Bandengan Utara II (dahulu Jalan Waspada III) No.35 B Rt.008/011, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat, terbit tanggal 15 Maret 2007;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan, atas nama Tjioe Budi Yuwono, Surat Ukur Nomor 00053/2006, tanggal 23 Nopember 2006, seluas 77 M², terletak di Jalan Bandengan Utara II (dulu Jalan Waspada III) No.33 Rt.008/011, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat, terbit tanggal 15 Maret 2007;
4. Bahwa sertipikat :
 - Hak Guna Bangunan Nomor 2148/Pekojan tersebut, berasal dari proses pemberian hak dari Tanah Negara bekas Hak Pakai Nomor 71/Pekojan, sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat tanggal 20 Februari 2007 Nomor 0215/0203-550.1-

Halaman 25 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0153-04-2007, yang diperoleh Tjioe Budi Yuwono dari Tjoe Moeng Khioen (ahli waris Tjoe Sauw Jung) selaku pemilik Sertipikat Hak Pakai Nomor 71/Pekojan berdasarkan Akta Jual Rumah dan Pengoperan Hak tanggal 11 Oktober 2004 Nomor 40 yang dibuat dihadapan Hilda Sari Gunawan, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

- Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan tersebut, berasal dari proses pemberian hak dari Tanah Negara bekas Hak Pakai Nomor 15/Pekojan seb, sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat tanggal 03 September 2007 Nomor 1423/1348-550.1-0153-04-2007, dengan riwayat perolehan sebagai berikut :

- a) Ali Husin telah menjual sebuah bangunan rumah tinggal diatas tanah bekas Hak Pakai Nomor 15/Pekojan, dengan ukuran panjang 14,5 M x lebar 6,5 Meter = seluas 94,25 Meter terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 33 Rt.008 Rw.011, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, kepada Yanti Bakri berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 19 Juni 1985 yang di daftarkan tanggal 10 Mei 1989 Nomor 101/1989 dalam buku Soepawie, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
- b) Yanti Bakri telah menjual sebuah bangunan rumah tinggal, dengan ukuran panjang 14,5 M x lebar 6,5 Meter = seluas 94,25 Meter terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 33 Rt.008 Rw.011, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, kepada Hendra Wwidjaya berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 12 Juli 1996 yang diketahui Lurah Pekojan tanggal 16 Juli 1996 Nomor 064/1.711.2
- c) Hendra Widjaja dengan persetujuan istrinya Jo Siok Lian telah menjual sebuah bangunan rumah tinggal di atas tanah seluas

Halaman 26 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

94,25 M2 terletak di Jalan Bandengan Utara No.33 Rt.008

Rw.011, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat,

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2148/Pekojan dan Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan, masing-masing atas nama Tjioe Budi Yuwono, telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara *a quo* untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan :

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat;

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal 18 April 2017, Majelis Hakim telah menerima Permohonan Intervensi dari Tjioe Budi Yuwono sesuai suratnya tertanggal 18 April 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 18 April 2017 di bawah register Nomor : 52/G/2017/PTUN-JKT/INTV;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 52/G/2017/PTUN-JKT, pada tanggal 26 April 2017, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan

Halaman 27 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Intervensi atas nama Tjioe Budi Yuwono sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 3 Mei 2017, yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. Tentang Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan *a quo* Dan Kompetensi Absolut, Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara *a quo*

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Penggugat dalam perkara *a quo* kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
2. Bahwa berdasar Pasal 53 ayat (1) Jo Pasal 1 ayat (3) Undang-undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang-Undang No 51 tahun 2009 ("UU PTUN"), objek dari suatu gugatan peradilan tata usaha negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dianggap merugikan pihak tertentu yang memiliki kepentingan sehingga dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara dimaksud;

Pasal 53 ayat (1) UU PTUN menyatakan sebagai berikut: "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan kepada Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".

Pasal 1 ayat (3) UU PTUN menyatakan sebagai berikut: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi

Halaman 28 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;"

3. Bahwa berdasar ketentuan Undang-Undang PTUN sebagaimana tersebut di atas, setiap pihak yang mengajukan gugatan PTUN haruslah memiliki kepentingan, dimana dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak terbukti memiliki kepentingan mengingat Penggugat bukanlah pemilik sertifikat yang menjadi objek gugatan, karena faktanya Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah atas objek sengketa dalam perkara *a quo* sebagaimana dibuktikan dengan terbitnya sertifikat-sertifikat sebagai berikut:

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2148/Pekojan seluas 77 m2 atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007 Surat Ukur No. 00050/2006, tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No. 35 B Rt. 008 Rw. 011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat ("HGB No. 2148");
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2163/Pekojan seluas 80 m2 atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur No. 00053/2006, tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara II No. 33 Rt. 008 Rw. 11 (dulu Jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat ("HGB No. 2163");

4. Bahwa sertifikat-sertifikat milik Tergugat II Intervensi sebagaimana tersebut di atas, diperoleh secara sah melalui jual beli dengan Hendra Wijaya dan Tjoe Moeng Khioen, sebagai pihak penjual;
5. Bahwa Penggugat mendalilkan selama ini sebagai pemilik objek sengketa dan tidak pernah mengalihkan hak atas objek sengketa dalam perkara

Halaman 29 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo, namun pada kenyataannya Tjoe Moeng Khioen dan Hendra Wijaya selaku penjual adalah pemilik sah atas tanah dalam gugatan *a quo* sehingga dapat melakukan peralihan hak atas tanah kepada Tergugat II Intervensi secara sah yang akhirnya melahirkan sertifikat HGB No. 2148 dan HGB No. 2163;

6. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat juga sebenarnya meragukan ada atau tidaknya peralihan objek gugatan *a quo*, dimana berdasar pengakuan Penggugat sertifikat asli Hak Pakai nomor 15 telah diserahkan kepada pihak lain sehingga tidak diketahui dan tidak ada jaminan sertifikat tersebut belum dialihkan, sebagaimana dalil Penggugat halaman 5 poin 11 menyatakan "Berdasarkan surat pernyataan Husin Shahab (kakak kandung Penggugat) tanggal 20 Juni 1997 yang pada pokoknya telah melihat secara langsung bahwa Ali Husin pernah menyerahkan asli Sertipikat Hak Pakai No. 15/Pekojan sisa seluas 320 m2 atas nama Ali Husin yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 13 Oktober 1969 No. 49/Pekojan kepada Suhati Bakri disaksikan oleh Tjauw Fuk Min tanggal 18 Februari 1973 di rumah Ali Husin..." hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat tidak mengetahui status Hak Pakai No. 15 apakah sudah dialihkan atau belum sejak diserahkan kepada Suhati Bakri;

7. Bahwa sebelum Penggugat dapat mengajukan gugatan pembatalan sertifikat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat harus dapat menjelaskan terlebih dahulu bagaimana proses dan asal usul objek gugatan *a quo* sampai bisa menjadi milik Hendra Wijaya dan Tjoe Moeng Khioen. Untuk menjadi pihak yang memiliki kepentingan sehingga dapat mengajukan gugatan PTUN, Penggugat harus membuktikan sah atau tidaknya perolehan tanah oleh Hendra Wijaya dan Tjoe Moeng Khioen atas tanah dalam gugatan *a quo*. Adapun pembuktian tentang kepemilikan tanah, dan sah atau tidaknya suatu perolehan dan peralihan tanah bukan

Halaman 30 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara, melainkan kewenangan peradilan umum melalui Pengadilan Negeri;

8. Bahwa Penggugat secara jelas dan nyata telah mencampuradukkan kewenangan peradilan umum dalam gugatan *a quo*, dimana berdasar dalil gugatan halaman 3 huruf D tentang dasar dan alasan gugatan, Penggugat mempermasalahkan tentang jual beli, perolehan, dan peralihan hak atas Sertipikat HGB Nomor 2163 milik Tergugat II Intervensi, dan Sertipikat Hak Pakai No 71 atas nama Tjoe Sauw Jung. Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, objek gugatan terkait jual beli, perolehan dan peralihan hak atas tanah merupakan kewenangan peradilan umum melalui Pengadilan Negeri, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;
9. Berdasar hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat II Intervensi mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena terbukti Penggugat tidak dapat membuktikan sebagai pihak yang kepentingannya dirugikan, mengingat Penggugat tidak dapat membuktikan sebagai pemilik sah atas tanah dimana berdasar fakta hukum yang ada pemilik sah atas tanah adalah Hendra Wijaya dan Tjoe Moeng Khioen yang kemudian dialihkan secara sah kepada Tergugat II Intervensi. Selain itu, Penggugat telah mencampuradukan kewenangan peradilan umum dengan mempermasalahkan jual beli, perolehan dan peralihan tanah. Dengan demikian, Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan tidak dapat membatalkan sertipikat-sertipikat dalam gugatan *a quo*;

II. Daluwarsa Pengajuan Gugatan Keputusan Tata Usaha Negara

1. Bahwa Sertipikat Hak Guna Usaha No 2148 dan Sertipikat Hak Guna Usaha No.2163 milik Tergugat II Intervensi terbit melalui proses

Halaman 31 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran tanah yang telah memenuhi tata cara pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah") sebagai berikut:

Pasal 12

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah lainnya;"

2. Bahwa mengenai pengumuman pendaftaran tanah diatur dalam PP Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

Pasal 26

(1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

(2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepada Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau

Halaman 32 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran tanah secara sporadic serta di tempat lain yang dianggap perlu.

- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan di media massa;
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh menteri."

3. Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai pemilik sah atas HGB No. 2148 dan HGB No. 2163 telah melalui proses pengumuman pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 26 PP Hak Pakai sebagaimana tersebut di atas;
4. Bahwa dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak diumumkannya pendaftaran tanah milik Tergugat II Intervensi sebagaimana tersebut di atas, tidak ada pihak yang keberatan atas pendaftaran tanah tersebut;
5. Bahwa dengan diumumkannya pendaftaran tanah melalui media massa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 26 ayat (3) PP Pendaftaran tanah, maka asas publisitas telah terpenuhi, sehingga semua orang termasuk Penggugat dianggap tahu atas adanya pendaftaran tanah tersebut beserta kepemilikannya;
6. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang PTUN mengatur bahwa batas waktu untuk mengajukan gugatan tata usaha negara adalah 90 hari sejak diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; Pasal 55 UU PTUN menyatakan sebagai berikut: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";
7. Bahwa berdasar ketentuan Pasal 55 PTUN sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat memiliki hak untuk mengajukan upaya keberatan atau

Halaman 33 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan tata usaha negara terhitung sejak tanggal pengumuman pendaftaran tanah sebelum terbitnya Sertipikat HGB No.2148 dan Sertipikat HGB No.2163 milik Tergugat II Intervensi, sehingga gugatan *aquo* yang baru diajukan pada 3 Maret 2017 secara nyata telah daluarsa. Untuk itu, sudah sepantasnya apabila Tergugat II Intervensi mohon gugatan ini tidak dapat diterima. ;

DALAM POKOK PERKARA

I. Penggugat Sudah Tidak Memiliki Hak Dalam Bentuk Apapun Atas Sertipikat Hak Pakai No. 15 Karena Sudah Habis Masa Berlaku

1. Bahwa aturan Hak Pakai diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ("PP Hak Pakai"), yang mengatur mengenai jangka waktu Hak Pakai atas tanah sebagai berikut:

Pasal 45

(1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama";

2. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* halaman 3 pada pokoknya menyatakan Hak Pakai No. 15 milik Penggugat diterbitkan pada tahun 1969, maka apabila dihitung sampai dengan tahun 2017 Hak Pakai atas tanah milik Penggugat telah habis masa berlakunya;

Halaman 34 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebagaimana yang telah ditentukan dalam PP Hak Pakai, mengenai hapusnya Hak Pakai ditentukan sebagai berikut:

Pasal 55

- (1) Hak Pakai hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya”;

Pasal 56

- (1) Hapusnya hak pakai atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.”

4. Bahwa dengan adanya ketentuan dalam Pasal 55 dan 56 PP Hak Pakai, maka Hak Pakai No. 15 milik Penggugat yang telah habis jangka waktunya adalah milik Negara dan Penggugat tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut;

Dengan demikian, Penggugat yang tidak memiliki hak lagi atas tanah dikarenakan telah habis masa berlakunya sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat tidak memiliki dasar untuk mengajukan gugatan *a quo*, sehingga mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Tergugat II Intervensi Adalah Pembeli Beritikad Baik dan Pemilik Sah Atas HGB No. 2148 dan HGB No. 2163 Yang Secara Sah Diterbitkan Oleh Tergugat Berdasar Peraturan Perundangan Yang Berlaku Serta Telah Memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik

1. Bahwa berdasarkan Akta Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H., tentang Jual Beli Rumah Dan Pengoperan Hak Nomor 125 tanggal 28 April 2006, telah terjadi jual beli antara Tuan Hendra Widjaja dengan Tergugat II Intervensi

Halaman 35 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas bangunan rumah tinggal di atas tanah yang dikuasai oleh negara yang terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 33 Rt. 008 Rw. 011;

2. Bahwa Tergugat II Intervensi kemudian mengajukan permohonan sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor 53/2006 atas sebidang tanah di Jalan Bandengan Utara II No. 33 RT. 008 Rw. 011 tertanggal 23 Nopember 2006;
3. Bahwa kemudian diterbitkan Sertipikat HGB No. 2163 atas sebidang tanah di Jalan Bandengan Utara II No. 33 RT. 008 Rw. 011 tertanggal 23 Oktober 2007 atas nama Tjioe Budi Yuwono yang berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 22 Oktober 2027;
4. Bahwa dengan demikian, Tergugat II Intervensi dan Tergugat memperoleh dan menerbitkan HGB No. 2163 secara sah terang, dan tunai berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
5. Bahwa berdasarkan Akta Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H., tentang Jual Beli Rumah Dan Pengoperan Hak Nomor 40 tanggal 11 Oktober 2004, telah terjadi jual beli antara Tjoe Moeng Khioen dengan Tergugat II Intervensi atas sebidang tanah bekas hak pakai yang terdaftar atas nama Tjoe Sauw Jung yang terletak di Jalan Bandengan Utara No. 35 B;
6. Bahwa atas Jual Beli tersebut kemudian Tergugat II Intervensi melaksanakan permohonan pengukuran tanah sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur No. 50 /2006 tertanggal 13 Nopember 2006;
7. Bahwa berdasarkan Surat Ukur No. 50/2006 kemudian Tergugat menerbitkan Hak Guna Bangunan No. 2148 atas nama Tjioe Budi Yuwono dengan jangka waktu hak guna bangunan sampai dengan tanggal 14 Maret 2027;

Halaman 36 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan demikian, Tergugat II Intervensi dan Tergugat memperoleh dan menerbitkan HGB No. 2148 secara sah, terang dan tunai berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
9. Berdasar hal-hal yang telah diuraikan di atas, terbukti Sertipikat HGB No.2148 dan Sertipikat HGB No.2163 terbit secara sah berdasar peraturan perundangan yang berlaku dan telah memenuhi asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No.30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Berdasarkan fakta-fakta yang nyata terjadi sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, kiranya dapat menolak seluruh gugatan Penggugat dan berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan sah Sertipikat-Sertipikat:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2148/Pekojan seluas 77 m2 atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit pada tanggal 15 Maret 2007, Surat Ukur No. 00050/2006 tanggal 13 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara No. 35 B Rt. 008 Rw. 011 Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2163/Pekojan seluas 80 m2 atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 23 Oktober 2007 Surat Ukur no.

Halaman 37 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00053/2006 tanggal 23 Nopember 2006 terletak di Jalan Bandengan Utara

II No. 33 B Rt. 008 Rw. 011 (dulu jalan Waspada III) Kelurahan Pekojan,

Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada Persidangan tanggal 26 April 2017 dan 10 Mei 2017;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya pada persidangan tanggal 10 Mei 2017 dan 17 Mei 2017;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 30, yaitu sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 727/7-31.73/II/2017, tanggal 6 Februari 2017, Perihal Informasi Status Tanah (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P – 2 : Amplop surat yang dikirim oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Rahmah Shahab (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 38 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P – 3 : Surat Penggugat tertanggal 16 Januari 2017, perihal menindaklanjuti surat jawaban tentang informasi status tanah dari Kantor Pertanahan Jakarta Barat Nomor 137/7-31-300/I/2017, tanggal 10 Januari 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P – 4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 137/7-31.73-300/I/2017, tanggal 10 Januari 2017, Perihal Informasi status tanah (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P – 5 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 88471/2016, tanggal 15 Desember 2016 (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti P – 6 : Surat Lurah Pekojan Nomor 088/1.711.4.3, tanggal 31 Oktober 2016, Hal Surat Keterangan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P – 7 : Akta Jual Beli No. 35 Tahun 1970 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P – 8 : Foto rumah Teo Hoei Siang No. 35 B, RT/RW. 008/011, Kelurahan Pekojan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P – 9 : Surat Pernyataan Waris tanggal 30 Desember 2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P – 10 : Surat Pernyataan Ahli Waris Ali Husin tanggal 24 November 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P – 11 : Surat Hibah tanggal 28 Oktober 2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P – 12 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama Rahmah Shahab (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 39 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P – 13 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanggal 7 September 2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti P – 14 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 23 Agustus 2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti P – 15 : Surat Keterangan Nomor 704/1.755.19, tanggal 27 Februari 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P – 16 : Foto Makam Ali Husin (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti P – 17 : Surat Keterangan Nomor 222/071.562 (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti P – 18 : Surat Pernyataan tanggal 15 Februari 1973 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti P – 19 : Surat Pernyataan tanggal 20 Juni 1997 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. Bukti P – 20 : Koran Rakyat Merdeka, terbit Kamis 5 Januari 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Bukti P – 21 : Koran Lampu Hijau, terbit Kamis 5 Januari 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
22. Bukti P – 22 : Surat Keterangan Nomor 419/27.1.0/31.73.04-1009/1.842.0/2017, tanggal 17 Januari 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti P – 23 : Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Surat/Barang, tanggal 22 Februari 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti P – 24 : Kwitansi tertanggal 14 Februari 1966 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti P – 25 : Kwitansi tertanggal 12 September 2007 (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 40 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bukti P – 26 : Surat Penyerahan Hak Bangunan Rumah tanggal 25 September 1979 (fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti P – 27 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama Lim Tjio Lim (fotokopi dari fotokopi);
28. Bukti P – 28 : Surat Keterangan No.3634/1.755.19, 23 Desember 2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. Bukti P – 29 : Surat Penggugat yang ditujukan kepada Ketua PTUN Jakarta tertanggal 18 Mei 2017 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
30. Bukti P – 30 : Surat Somasi yang ditujukan kepada Ahli waris Tjauw Fuk Min dan Ahli waris Suhati Bakri, tanggal 23 November 2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 25, adalah sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : Akta Jual Beli No. 12, tanggal 12 Maret 1973, yang dibuat dihadapan Hank Limanow, Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T – 2 : Buku Tanah Hak Pakai No. 71/Pekojan, tanggal 14 Maret 1973, Gambar Situasi No. 151/141/1973, tanggal 21 Februari 1973, atas nama Tjoe Siaw Jung seluas 77 M², terletak di Jalan Bandengan Utara No. 35B, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T – 3 : Sertipikat Hak Pakai No. 71/Pekojan, Gambar Situasi No. 151/141/1973, tanggal 21 Februari 1973, seluas 77 M²

Halaman 41 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan Bandengan Utara No. 35 B,
Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat
(fotokopi sesuai dengan aslinya);

4. Bukti T – 4 : Surat Permohonan Pendaftaran Hak atas tanah atas nama
Hj. Farhany selaku Kuasa dari Tjioe Budi Yuwono
(fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T – 5 : KTP atas nama Farhany (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T – 6 : Surat Kuasa tanpa tanggal November 2006, antara
Tergugat II Intervensi selaku Pemberi Kuasa dengan
Hj. Farhany selaku Penerima Kuasa untuk melakukan
pengurusan pendaftaran hak atas tanah terletak di Jalan
Bandengan Utara II No. 35 B, Kelurahan Pekojan,
Kecamatan Tambora, Jakarta Barat (fotokopi sesuai
dengan aslinya);
7. Bukti T – 7 : KTP atas nama Tjioe Budi Yuwono (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T – 8 : Kartu Keluarga atas nama Tjioe Budi Yuwono (fotokopi
dari fotokopi);
9. Bukti T – 9 : Surat Rekomendasi permohonan Hak atas Tanah Negara
dari Lurah Pekojan Nomor 66/1.711.1/2006, tanggal 23
November 2006 dan diketahui Camat Tambora Nomor
138/1.711.1, tanggal 4 Desember 2006 (fotokopi sesuai
dengan aslinya);
10. Bukti T – 10 : Akta keterangan hak waris Nomor 102/2004, tanggal 1
September 2004 yang dibuat dihadapan Hilda Sari
Gunawan, Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T – 11 : Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 40,
tanggal 11 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Hilda Sari

Halaman 42 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunawan, Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan salinan asli);

12. Bukti T – 12 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat Nomor 0215/0203-550.1-0153-04-2007, tanggal 20 Februari 2007 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Tjioe Budi Yuwono atas tanah seluas 77 M² terletak di Jalan Bandengan Utara (dahulu Jalan Waspada III) No. 35 B, RT/RW. 008/011, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T – 13 : Surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSB) atas nama Tjioe Budi Yuwono (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti T – 14 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 2148/Pekojan, tanggal 15 Maret 2007, Surat Ukur No. 00050/2006, tanggal 13 November 2006, seluas 77 M² atas nama Tjioe Budi Yuwono yang terletak di Jalan Bandengan Utara II (dahulu jalan Waspada III) No. 35B, RT/RW. 008/011, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T – 15 : Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah atas nama Ahmad Sahroni, S.E., selaku Kuasa dari Tjioe Budi Yuwono (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T – 16 : KTP atas nama Ahmad Sahroni, S.E. (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti T – 17 : Surat Kuasa tanggal 7 September 2007, antara Tjioe Budi Yuwono selaku pemberi kuasa dengan Ahmad Sahroni, S.E., selaku penerima kuasa untuk melakukan

Halaman 43 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengurusan pendaftaran hak atas tanah terletak di Jalan Bandengan Utara II No. 33, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan aslinya);

18. Bukti T – 18 : Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 19 Juni 1985 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

19. Bukti T – 19 : Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 12 Juli 1996 yang diketahui Lurah Pekojan tanggal 16 Juli 1996, No. 064/1.711.2 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

20. Bukti T – 20 : Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan hak No. 125, tanggal 28 April 2006, yang dibuat dihadapan Hilda Sari Gunawan, Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan salinan asli);

21. Bukti T – 21 : Surat Rekomendasi permohonan hak atas tanah negara dari Lurah Pekojan No. 65/1.711.1/2006, tanggal 23 November 2006, yang diketahui Camat Tambora tanggal 4 Desember 2006 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

22. Bukti T – 22 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat No. 1423/1348.550.1-0153-09-2007, tanggal 3 September 2009 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Tjioe Budi Yuwono atas tanah seluas 80 M² terletak di Jalan Bandengan Utara (dahulu Jalan Waspada III) No. 33, RT/RW. 008/011, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan aslinya);

23. Bukti T – 23 : SPT PBB atas nama Hendra Widjaya tahun 2006 (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 44 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bukti T – 24 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan tanggal 8 Mei 2006 (fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti T – 25 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 2163/Pekojan, tanggal 23 Oktober 2007, Surat Ukur No. 00053/2006, tanggal 23 November 2006, atas nama Tjioe Budi Yuwono seluas 80 M², terletak di Jalan Bandengan Utara No. 35B, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya, serta diberi tanda T.II.Intv – 1 sampai dengan T.II.Intv – 39, adalah sebagai berikut :

1. Bukti T II Intv – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2148/Pekojan, tanggal 15 Maret 2007 seluas 77 M² atas nama Tjioe Budi Yuwono (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T II Intv – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2163/Pekojan tanggal 23 Oktober 2007, seluas 80 M² atas nama Tjioe Budi Yuwono (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T II Intv – 3 : Akta Jual Beli No. 12 Tahun 1973, tanggal 12 Maret 1973 antara Ali Husin dengan Tjoe Sauw Jing (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T II Intv – 4 : Surat Keterangan Hak Mewaris No. 102/2004, tanggal 1 September 2004, yang dibuat dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti T II Intv – 5 : Pernyataan No. 5, tanggal 1 September 2004, yang dibuat dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 45 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T II Intv – 6 : Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak No. 40, tanggal 11 Oktober 2004, yang dibuat dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T II Intv – 7 : Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 3576/IMB-PG/83, tanggal 23 Maret 1983, tentang Pemberian Ijin Untuk Bangunan di Jalan Bandengan Utara No. 33D, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T II Intv – 8 : Surat Keterangan Pernyataan Ahli Waris, tanggal 12 Juli 1996 (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T II Intv – 9 : Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 12 Juli 1996 (fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti T II Intv – 10 : Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak No. 125, tanggal 28 April 2006, yang dibuat dihadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T II Intv – 11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2000 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T II Intv – 12 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2001 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T II Intv – 13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2002 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 46 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti T II Intv – 14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2003 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T II Intv – 15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2004 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T II Intv – 16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2005 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T II Intv – 17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2006 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti T II Intv – 18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti T II Intv – 19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. Bukti T II Intv – 20 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Bukti T II Intv – 21 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 47 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti T II Intv – 22 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T II Intv – 23 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti T II Intv – 24 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti T II Intv – 25 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Resi Pembayaran SPT tahun 2014 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. Bukti T II Intv – 26 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Resi Pembayaran SPT tahun 2015 atas nama Hendra Widjaya (fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. Bukti T II Intv – 27 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2002 atas nama Tjuth Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. Bukti T II Intv – 28 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2003 atas nama Tjuth Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. Bukti T II Intv – 29 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS)

Halaman 48 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2004 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

30. Bukti T II Intv – 30 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

31. Bukti T II Intv – 31 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

32. Bukti T II Intv – 32 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

33. Bukti T II Intv – 33 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

34. Bukti T II Intv – 34 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

35. Bukti T II Intv – 35 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

36. Bukti T II Intv – 36 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

37. Bukti T II Intv – 37 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 49 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Bukti T II Intv – 38 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

39. Bukti T II Intv – 39 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama Tjtn Fuk Min (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa pada Persidangan perkara ini baik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Saksi maupun Ahli meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya dalam Persidangan tanggal 7 Juni 2017, sedangkan pihak Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu dan untuk mempersingkat uraian Putusan, maka isi selengkapnya dari Kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam Persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dianggap telah masuk dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengajukan tuntutan pembatalan atau dinyatakan tidak sah Keputusan-keputusan Tergugat berupa:

Halaman 50 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2148/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono terbit tanggal 15 Maret 2007, Surat Ukur Nomor 00050/2006 tanggal 13 November 2006, terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 35 B, RT 008, RW 011, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tjioe Budi Yuwono, terbit tanggal 23 Oktober 2007, Surat Ukur Nomor 00053/2006 tanggal 23 November 2006, terletak di Jalan Bandengan Utara II Nomor 33, RT 008, RW 011 (dulu Jalan Waspada III), Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 52/G/2017/PTUN-JKT, pada tanggal 26 April 2017, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi atas nama Tjioe Budi Yuwono sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara ini;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, selain mengajukan Jawaban dalam pokok perkara, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut:

Bahwa oleh karena di dalam gugatannya Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas bidang tanah atas dasar warisan dari almarhum Ali Husin (ayah Penggugat), sehingga untuk menguji terlebih dahulu siapa pemilik sebenarnya bidang tanah tersebut, apakah Penggugat ataukah pemegang sertipikat objek sengketa *a quo*, maka seharusnya gugatan diajukan ke pengadilan perdata, karena itu gugatan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara keliru dan harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 51 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo* dan Kompetensi Absolut Karena Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara;

Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan mengingat Penggugat bukan pemilik sertifikat tanah yang menjadi objek gugatan karena pihak yang memiliki sertifikat adalah Tergugat II Intervensi yang diperoleh secara sah melalui jual beli dari Hendra Wijaya dan Tjoe Moeng Khioen;

Untuk menjadi pihak yang memiliki kepentingan sehingga dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat harus membuktikan sah atau tidaknya perolehan tanah. Di dalam gugatannya Penggugat telah mencampuradukkan kewenangan peradilan umum karena di dalam gugatannya Penggugat mempermasalahkan tentang jual beli, perolehan dan peralihan hak atas sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa. Oleh karena terkait jual beli, perolehan dan pengalihan hak atas tanah merupakan kewenangan pengadilan negeri, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya;

2. Eksepsi Daluarsa Pengajuan Gugatan

Bahwa penerbitan objek sengketa telah dilakukan melalui tahapan pengumuman sebagaimana ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga sesuai dengan asas publisitas, maka semua orang termasuk Penggugat dianggap mengetahui adanya pendaftaran tersebut berikut kepemilikannya, sehingga gugatan Penggugat yang baru diajukan pada tanggal 3 Maret 2017 telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur di dalam

Halaman 52 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, di dalam Repliknya, Penggugat telah mengajukan sangkalannya yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan Dupliknya yang pada pokoknya menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat yang dibantah oleh Penggugat, maka sebelum memberikan penilaian hukum terhadap pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim (selanjutnya disebut "Majelis") akan mempertimbangkan eksepsi di atas sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam mengadili sengketa *a quo* yang diajukan baik oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, Majelis berpedoman pada ketentuan Pasal 25 ayat (1) dan (5) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta mengacu pula pada ketentuan Pasal 4 dan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut "Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara") yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku kekuasaan kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara, di mana menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, yang dimaksud dengan

Halaman 53 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. Sedangkan yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tersebut 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, dengan perluasannya adalah Keputusan Administrasi Pemerintahan dan Tindakan Administrasi Pemerintahan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 7 dan angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat telah mendalilkan bahwa Keputusan-keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa berupa 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing seluas 77 m² dan 80 m² atas nama Tergugat II Intervensi diterbitkan terhadap bidang-bidang tanah yang telah terdaftar ke dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan tanggal 14 Oktober 1969 seluas 320 m² atas nama Ali Husin yang merupakan ayah Penggugat yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat berupa berkurangnya tanah milik Penggugat seluas 157 m², sehingga penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi tersebut menurut Penggugat dilakukan Tergugat tanpa meneliti dan melakukan pemeriksaan secara benar mengenai asal usul perolehan tanah sehingga bertentangan dengan syarat dan tata cara penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik. Selanjutnya paralel dengan positanya, di dalam

Halaman 54 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitumnya, Penggugat mohon agar Keputusan-keputusan Tergugat tersebut dinyatakan batal.

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memang mendalilkan hal-hal terkait kewarisan, kepemilikan, jual beli, perolehan dan peralihan hak atas sertipikat tanah, tetapi hal tersebut menurut Majelis bertujuan lebih untuk menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan objek sengketa dan tidak berkaitan dengan penentuan hak kepemilikan atas tanah, sehingga berdasarkan seluruh rangkaian posita dan petitum gugatan Penggugat, maka Majelis menarik kesimpulan bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mempermasalahkan syarat dan tata cara/prosedur penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat, bukan terkait penentuan hak kepemilikan atas tanah, sehingga gugatan yang demikian menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa dan mengadilinya, oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, sehingga eksepsi Tergugat mengenai kewenangan absolut harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa perihal eksepsi mengenai Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan, maka Majelis mempertimbangkannya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada intinya menyatakan bahwa gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang berisi tuntutan agar suatu Keputusan Tata Usaha Negara dinyatakan batal atau tidak sah hanya dapat diajukan oleh seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, sehingga atas dasar ini Majelis berpendapat bahwa Penggugat dikategorikan mempunyai kedudukan

Halaman 55 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum (*legal standing*) untuk secara sah menurut undang-undang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila terdapat kerugian kepentingan Penggugat sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut dan terdapat hubungan sebab akibat antara kerugian kepentingan Penggugat dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (*causal verband*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kepentingan mengandung dua arti yaitu kepentingan yang menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum dan kepentingan berproses. Kepentingan yang menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum artinya adanya hubungan kausalitas secara langsung yang bersifat yuridis dan pribadi antara Penggugat dan objek gugatan, sedangkan kepentingan berproses adalah tujuan yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai salah satu ahli waris dari seseorang bernama Ali Husin (ayah Penggugat), dan untuk mendukung dalil tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-9 berupa Surat Pernyataan Waris tanggal 30 Desember 2013 yang memuat pernyataan bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari almarhum Ali Husin dan almarhumah Rogayah binti Alwi Aljufrie serta bukti P-10 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris Ali Husin tanggal 24 November 2014. Kemudian Penggugat mendalilkan lebih lanjut bahwa Ali Husin adalah pemegang Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Kelurahan Pekojan yang diterbitkan Tergugat tanggal 14 Oktober 1969 seluas 522 m², yang kemudian pada tanggal 12 Juni 1970, Ali Husin menjual sebagian tanah tersebut kepada Teo Hoei Siang sebagaimana bukti P-7 berupa Akta Jual Beli antara Ali Husin dengan Teo Hoei Siang Nomor 35/1970 tanggal 12 Juni 1970 hingga diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 28/Pekojan seluas 202 m², sehingga menurut Penggugat, dengan telah dijualnya sebagian

Halaman 56 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Hak Pakai kepada Teo Hoei Siang seluas 202 m², maka sisa tanah Hak Pakai Nomor 15/Pekojan yang masih dimiliki oleh Ali Husin adalah seluas 320 m² yang dengan meninggalnya Ali Husin pada tanggal 27 Mei 1973, tanah tersebut menjadi milik ahli warisnya;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa ahli waris lain dari Ali Husin selain Penggugat telah menghibahkan sisa tanah warisan Ali Husin yang terdaftar ke dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan seluas 320 m² kepada Penggugat sebagaimana ternyata dari bukti P-11 berupa Surat Hibah tanggal 28 Oktober 2016, dan selain penghibahan tersebut, Penggugat dan ahli waris lain dari Ali Husin menyatakan tidak pernah menjual tanah seluas 320 m² tersebut kepada pihak manapun, tetapi menurut Penggugat atas sebagian tanah tersebut oleh Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2148/Pekojan seluas 77 m² tanggal 15 Maret 2007 sebagaimana bukti surat T-14 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2148/Pekojan dan bukti T.II-Intervensi-1 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2148/Pekojan serta Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan seluas 80 m² tanggal 23 Oktober 2007 sebagaimana bukti T-25 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan dan bukti T.II-Intervensi-2 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan, masing-masing atas nama Tjioe Budi Yuwono (Tergugat II Intervensi), sehingga penerbitan kedua objek sengketa oleh Tergugat dianggap telah mengakibatkan tanah Penggugat berkurang seluas 157 m² menjadi hanya seluas 163 m²;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis menarik kesimpulan bahwa oleh karena Penggugat merasa masih memiliki tanah yang menurutnya diperoleh berdasarkan warisan dari Ali Husin dan hibah dari para ahli waris lainnya dan atas sebagian tanah tersebut ternyata telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat yang menjadi objek sengketa atas

Halaman 57 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama selain Penggugat yaitu atas nama Tergugat II Intervensi, hal tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Keputusan-keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa, dan Penggugat merasa mengalami kerugian akibat diterbitkannya Keputusan Tergugat karena luas tanah Penggugat menjadi berkurang 157 m² menjadi hanya seluas 163 m², kerugian mana diakibatkan secara langsung oleh terbitnya Keputusan-keputusan Tergugat, karena itu berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kepentingan atas diterbitkannya Keputusan-keputusan Tergugat sehingga mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk bertindak selaku Penggugat dan mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, sehingga eksepsi yang demikian harus pula dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan daluarsa karena penerbitan objek sengketa telah dilakukan melalui tahapan pengumuman sehingga menurut Tergugat II Intervensi, semua orang termasuk Penggugat dianggap mengetahui adanya pendaftaran tersebut berikut kepemilikannya dan karena Penggugat baru mengajukan gugatan pada tanggal 3 Maret 2017, maka telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur di dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sementara di sisi lain Penggugat mendalilkan bahwa ia baru mengetahui adanya objek sengketa tersebut berdasarkan surat dari Tergugat nomor 727/7-31.73/II/2017 tanggal 6 Februari 2017 yang diterima oleh Penggugat tanggal 17 Februari 2017 sehingga pengajuan gugatannya pada tanggal 3 Maret 2017 tidak daluarsa, maka atas hal tersebut Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait tenggang waktu pengajuan gugatan, Majelis mempertimbangkannya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu

Halaman 58 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan istilah “diterimanya” atau “diumumkannya” Keputusan sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tersebut adalah Keputusan tersebut telah selesai dibuat dan diterbitkan, kemudian diumumkan kepada masyarakat atau diserahkan dan diterima oleh pihak yang dituju di dalam keputusan tersebut. Sementara pengertian “pengumuman” sebagaimana dimaksud oleh Tergugat II Intervensi dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah bagian dari tahapan penerbitan sertipikat hak atas tanah, tetapi belum sampai pada penerbitan sertipikat tersebut, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tersebut, maka pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 belum dapat dijadikan patokan untuk menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan. Tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung setelah diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa atau diterimanya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut oleh pihak yang dituju yang namanya tertera di dalam sertipikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-14 dan T.II-Intervensi-1 berupa buku tanah dan Sertipikat HGB Nomor 2148/Pekojan serta bukti surat T-25 dan T.II-Intervensi-2 berupa buku tanah dan Sertipikat HGB Nomor 2163/Pekojan, ternyata kedua objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat untuk Tergugat II Intervensi, maka terhadap objek sengketa Penggugat bukan berkedudukan sebagai pihak yang dituju oleh objek sengketa, karena itu tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat berpedoman pada Yurisprudensi tetap, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI No. 01 PK/TUN/1994 dalam perkara Jalan Sabang Jakarta jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yang kaidah hukumnya bahwa bagi pihak

Halaman 59 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau orang yang tidak dituju secara langsung (pihak ketiga), tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistik, yaitu sejak kapan pihak ketiga mengetahui dan merasakan kepentingannya dirugikan surat keputusan objek sengketa *a quo*. Kaidah hukum dalam putusan tersebut selaras dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada bagian V angka 3 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan huruf E Rumusan Kamar Tata Usaha Negara angka 1 yang menyatakan bahwa tenggang waktu 90 (sembilan) puluh hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha yang merugikan kepentingannya, karena itu selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan kapan Penggugat mengetahui adanya objek sengketa yang dirasakannya merugikan kepentingannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Surat dari Tergugat kepada Penggugat Nomor 727/7-31.73/II/2017 tanggal 6 Februari 2017 perihal Informasi Status Tanah yang dihubungkan dengan bukti surat P-3 berupa surat dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 16 Januari 2017 perihal Menindaklanjuti Surat Jawaban tentang Informasi Status Tanah dari Kantor Pertanahan Jakarta Barat Nomor 137/7-31.73-300/I/2017 tanggal 10 Januari 2017, maka Majelis berpendapat bahwa oleh karena di dalam surat bukti P-1 berupa Surat dari Tergugat kepada Penggugat Nomor 727/7-31.73/II/2017, tanggal 6 Februari 2017 tersebut pada bagian b menyebutkan adanya Sertipikat Hak Pakai Nomor 71/Pekojan seluas 77 m² atas nama Tjoe Sauw Yung dan pada

Halaman 60 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian c telah menyebutkan adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tergugat II Intervensi, maka Penggugat mengetahui pertama kali adanya objek sengketa berdasarkan surat tersebut pada tanggal 6 Februari 2017 yang menurut pengakuan Penggugat diterima pada tanggal 17 Februari 2017, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 3 Maret 2017 belum melewati 90 (sembilan puluh) hari tenggang waktu pengajuan gugatan, karena itu eksepsi Para Tergugat yang demikian harus pula dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Para Tergugat dinyatakan tidak diterima, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan tentang pokok perkara sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa ayah Penggugat yang bernama Ali Husin adalah pemegang Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan yang diterbitkan Tergugat tanggal 14 Oktober 1969 seluas 522 m² yang kemudian pada tanggal 12 Juni 1970, sebagian tanah tersebut dijual oleh Ali Husin kepada Teo Hoei Siang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 35/1970 tanggal 12 Juni 1970 hingga diterbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 28/Pekojan atas nama Teo Hoei Siang seluas 202 m², sehingga menurut Penggugat, dengan telah dijualnya sebagian tanah Hak Pakai kepada Teo Hoei Siang seluas 202 m², maka sisa tanah Hak Pakai Nomor 15/Pekojan yang masih dimiliki oleh Ali Husin adalah seluas 320 m² yang dengan meninggalnya Ali Husin pada tanggal 27 Mei 1973, tanah tersebut menjadi milik ahli warisnya, di antaranya adalah Penggugat. Kemudian ahli waris lain dari Ali Husin selain Penggugat telah menghibahkan sisa tanah warisan Ali Husin seluas 320 m² kepada Penggugat berdasarkan Surat Hibah tanggal 28 Oktober 2016. Selain penghibahan tersebut, Penggugat dan ahli waris lain dari Ali Husin menyatakan tidak pernah menjual tanah seluas 320 m²

Halaman 61 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada pihak manapun, tetapi menurut Penggugat, berdasarkan surat dari Tergugat Nomor 727/7-31.73/II/2017, tanggal 6 Februari 2017, atas sebagian tanah tersebut oleh Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2148/Pekojan seluas 77 m² tanggal 15 Maret 2007 dan Nomor 2163/Pekojan seluas 80 m², keduanya atas nama Tergugat II Intervensi. Penerbitan kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut menurut Penggugat dilakukan Tergugat tanpa meneliti dan melakukan pemeriksaan secara benar mengenai asal usul perolehan tanah sehingga bertentangan dengan syarat dan tata cara penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di antaranya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu asas legalitas dan asas kecermatan serta merugikan Penggugat sehingga Penggugat mohon agar dibatalkan atau dinyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat membantahnya dengan menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan 2148/Pekojan berasal dari perailhan hak atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 71/Pekojan atas nama Tjoe Sauw Jung, yang kemudian oleh ahli waris Tjoe Sauw Jung bernama Tjoe Moeng Khioen telah dialihkan kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Rumah dan Pengoperan Hak tanggal 11 Oktober 2004, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan berasal dari peralihan hak atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan atas nama Ali Husin yang kemudian dijual kepada Yanti Bakri berdasarkan Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 19 Juni 1985, selanjutnya Yanti Bakri menjual kembali kepada Hendra Widjaja berdasarkan Perjanjian Jual Beli rumah tanggal 12 Juli 1996 hingga kemudian Hendra Widjaja menjualnya kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan

Halaman 62 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 125 tanggal 28 April 2006, sehingga menurut Tergugat, penerbitan kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa senada dengan Tergugat, Tergugat II Intervensi juga membantah gugatan Penggugat dengan menyatakan pada pokoknya bahwa Penggugat sudah tidak memiliki hak atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan karena sudah habis jangka waktunya sebagaimana ketentuan Pasal 45 dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Selain itu, penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan didasarkan pada Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 125 tanggal 28 April 2006 antara Hendra Widjaja dengan Tergugat II Intervensi yang kemudian Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan pendaftaran sertipikat tersebut kepada Tergugat hingga diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan 2163/Pekojan, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2148/Pekojan didasarkan pada Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 40 tanggal 11 Oktober 2004 antara Tjoe Moeng Khioen dengan Tergugat II Intervensi atas sebidang tanah bekas Hak Pakai yang terdaftar atas nama Tjoe Sauw Jung, kemudian Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan pendaftaran sertipikat dan pengukuran tanah kepada Tergugat hingga kemudian Tergugat melakukan pengukuran tanah dan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan 2148/Pekojan, sehingga menurut Tergugat II Intervensi, penerbitan kedua objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas, maka permasalahan hukum dalam perkara ini adalah apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan kedua objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang

Halaman 63 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku dan/atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak.

Untuk memberikan penilaian hukum tersebut, Majelis menggunakan 3 (tiga) parameter syarat sahnya Keputusan Tata Usaha Negara yaitu: a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang, b. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan dan c. dibuat sesuai prosedur;

Menimbang, bahwa perihal wewenang Tergugat dalam menerbitkan Keputusan yang menjadi objek sengketa, Majelis mempertimbangkan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kewenangan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, di mana dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, selanjutnya terkait dengan pejabat tata usaha negara yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak guna bangunan diatur di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Peraturan mana telah dicabut berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, kemudian Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tersebut sepanjang mengatur pelimpahan kewenangan Keputusan pemberian Hak Atas Tanah juga telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, dan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2011 tersebut terakhir diubah dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2011 tentang

Halaman 64 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu;

Menimbang, bahwa oleh karena Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2012 tersebut mulai berlaku pada tanggal 12 Juli 2012 sedangkan Keputusan-keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa diterbitkan pada tanggal 15 Maret 2007 dan 23 Oktober 2007, maka perihal pihak yang berwenang menerbitkan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan penerbitan Sertipikat Hak atas tanah diberlakukan dan mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang pada Pasal 4 huruf a menentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-12 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tanggal 20 Februari 2007 dan bukti T-22 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat No. 1423/1348.550.1-0153-09-2007, tanggal 3 September 2009, terhadap Tergugat II Intervensi telah diberikan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 77 m² dan 80 m², di mana luas masing-masing bidang tanah tidak lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), selanjutnya oleh karena berdasarkan Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah dan lebih lanjut menurut Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut pada pokoknya digariskan ketentuan bahwa dalam rangka

Halaman 65 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelenggaraan pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dan menurut Pasal 12 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah tersebut dinyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah di antaranya meliputi penerbitan sertifikat, maka atas dasar Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah terhadap Tergugat II Intervensi, kemudian Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi yang menjadi objek sengketa sebagaimana bukti surat T-14 dan bukti T.II Intervensi-1 berupa buku tanah dan Sertipikat HGB Nomor 2148/Pekojan serta bukti surat T-25 dan T.II Intervensi-2 berupa buku tanah dan Sertipikat HGB Nomor 2163/Pekojan, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka tindakan hukum Tergugat dalam menerbitkan Keputusan yang menjadi objek sengketa dilakukan sesuai dengan wewenangnya berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena itu Tergugat mempunyai wewenang dalam menerbitkan Keputusan-keputusan yang menjadi objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa perihal materi/substansi Keputusan yang menjadi objek sengketa, maka Majelis mempertimbangkan dalam 3 (tiga) parameter, yaitu *i)* obyek tanah, *ii)* subyek pemegang Hak Guna Bangunan dan *iii)* jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, di mana dalam perspektif objek tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan, menurut ketentuan Pasal 37 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dinyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah: a. Tanah Negara, b. Tanah Hak Pengelolaan dan c. Tanah Hak Milik, selanjutnya dari aspek subjek atau pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, menurut Pasal 19 Peraturan

Halaman 66 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut ditentukan bahwa pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dari segi jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, menurut ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut ditegaskan lebih lanjut bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat bertanda T-12 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tanggal 20 Februari 2007 dan bukti T-22 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat No. 1423/1348.550.1-0153-09-2007, tanggal 3 September 2009 yang masing-masing berupa Surat Keputusan Tergugat yang memberikan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat II Intervensi atas tanah seluas 77 m² dan 80 m² yang dihubungkan dengan alat bukti surat bertanda T-14 dan bukti T.II Intervensi-1 berupa buku tanah dan Sertifikat HGB Nomor 2148/Pekojan serta bukti surat T-25 dan T.II Intervensi-2 berupa buku tanah dan Sertipikat HGB Nomor 2163/Pekojan, maka diperoleh fakta bahwa pemberian Hak Guna Bangunan oleh Tergugat kepada Tergugat II Intervensi dalam perkara ini dilakukan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan tersebut diberikan oleh Tergugat kepada Tergugat II Intervensi selama 20 (dua puluh) tahun, sehingga oleh karena HGB sebagaimana terdaftar dalam Keputusan-keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa tersebut diberikan atas tanah negara dan diberikan kepada Tergugat II Intervensi yang berdasarkan bukti surat T-7 dan T-8 masing-masing berupa Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga atas nama Tergugat II Intervensi yang menunjukkan bahwa Tergugat II Intervensi adalah Warga Negara Indonesia serta diberikan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun yang berarti tidak melebihi 30 (tiga puluh) tahun, maka dari aspek materi/substansi Keputusan

Halaman 67 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang meliputi objek tanah yang dapat diberikan HGB, subjek pemegang HGB dan jangka waktu pemberiannya telah memenuhi syarat materiil/substansi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan aspek prosedur/tata cara penerbitan Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur dan berkaitan dengan hal tersebut di antaranya Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Kepala BPN No. 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dan Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dinyatakan bahwa Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, di mana Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan pejabat yang ditunjuk, selanjutnya dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 39 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tersebut diatur persyaratan permohonan dan tata cara pemberian Hak Guna Bangunan, di mana menurut Pasal 33 dan Pasal 34 ditentukan bahwa permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis yang memuat keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik di antaranya perihal dasar penguasaan atau alas haknya serta status tanahnya, selanjutnya setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan akan memeriksa dan meneliti kelengkapan

Halaman 68 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

data yuridis dan data fisik, kemudian mencatat ke dalam formulir isian, memberikan tanda terima berkas permohonan dan memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karena menurut Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tersebut ditentukan bahwa dalam rangka pemberian hak atas tanah atau Hak Pengelolaan harus dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau petugas yang ditunjuk sebagaimana terinci di dalam Peraturan Kepala BPN No. 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, selanjutnya menurut Pasal 23 ayat (1), (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan dan sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, maka setelah terdapat Keputusan Pemberian HGB oleh pejabat yang berwenang, selanjutnya dilakukan proses pendaftaran hak sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditentukan dalam Pasal 23 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut hingga diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama pemegang hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini berdasarkan alat bukti surat bertanda T-4, T-5, T-6, -7, dan T-8, diperoleh fakta bahwa Tergugat II Intervensi melalui kuasanya bernama Farhany berdasarkan Surat Kuasa bulan November 2006

Halaman 69 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan secara tertulis di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Bandengan Utara II Nomor. 35-B, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat seluas 77 m², selain itu berdasarkan alat bukti surat T-9 berupa Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara tanggal 23 November 2006, permohonan tersebut dilampiri dengan Rekomendasi Permohonan dari Lurah Pekojan dengan diketahui oleh Camat Tambora yang juga memuat data fisik dan data yuridis tanah berikut keterangan asal usul tanah yaitu berdasarkan Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 40 tanggal 11 Oktober 2004. Keterangan mana sejalan dengan bukti surat T-11 yang sama dengan bukti T.II.Intervensi-6 berupa Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 40 tanggal 11 Oktober 2004 yang dibuat di hadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta hingga kemudian berdasarkan bukti surat T-12 telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tanggal 20 Februari 2007 yang memberikan HGB kepada Tergugat II Intervensi untuk tanah seluas 77 m² dan selanjutnya diterbitkan buku tanah dan Sertipikat HGB Nomor 2148/Pekojan sebagaimana bukti T-14 dan T.II Intervensi-1;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti surat T-15, T-16 dan T-17, diperoleh fakta pula bahwa Tergugat II Intervensi melalui kuasanya bernama Ahmad Sahroni, S.E., berdasarkan Surat Kuasa tanggal 7 September 2007 juga telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan secara tertulis atas bidang tanah yang terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 33, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat seluas 80 m², selain itu berdasarkan alat bukti surat T-21 berupa Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara tanggal 23 November 2006, permohonan tersebut dilampiri dengan rekomendasi permohonan dari Lurah Pekojan dengan diketahui oleh Camat Tambora yang juga memuat data fisik dan data yuridis tanah berikut keterangan asal usul tanah yaitu berdasarkan Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 125 tanggal 28 April 2006. Keterangan mana sejalan dengan bukti surat T-20 yang sama dengan bukti

Halaman 70 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.II Intervensi-10 berupa Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 125 tanggal 28 April 2006 yang dibuat di hadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta hingga kemudian berdasarkan bukti T-22 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat No. 1423/1348.550.1-0153-09-2007 tanggal 3 September 2007 telah diberikan HGB kepada Tergugat II Intervensi untuk tanah seluas 80 m² dan selanjutnya diterbitkan buku tanah dan Sertipikat HGB Nomor 2163/Pekojan sebagaimana bukti T-25 dan T.II. Intervensi-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka secara yuridis, Sertipikat HGB Nomor 2148/Pekojan seluas 77 m² diterbitkan oleh Tergugat didasarkan pada Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 40 tanggal 11 Oktober 2004 yang dibuat di hadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta yang memuat keterangan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut dari Tjoe Moeng Khioen selaku penjual kepada Tergugat II Intervensi selaku pembeli. Sementara Tjoe Moeng Khioen adalah ahli waris dari Tjoe Sauw Jung (Joeng) sebagaimana bukti surat T-10 berupa Akta Keterangan Hak Mewaris tanggal 1 September 2004. Lebih lanjut menurut bukti T-1 berupa Akta Jual Beli tanggal 12 Maret 1973 Nomor 12/1973 yang dibuat di hadapan Hank Limanow, Notaris di Jakarta dan bukti T-2 berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 71/Pekojan atas nama Tjoe Sauw Jung, ternyata Tjoe Sauw Jung (pewaris dari Tjoe Moeng Khioen), sebelumnya membeli tanah tersebut dari Ali Husin selaku penjual sekaligus pemegang Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan hingga kemudian dijual kepada Tergugat II Intervensi oleh Tjoe Moeng Khioen yang merupakan ahli waris dari Tjoe Sauw Jung yang mendasari penerbitan objek sengketa Sertipikat HGB Nomor 2148/Pekojan seluas 77 m² tersebut;

Menimbang, bahwa sementara untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan seluas 80 m² diterbitkan oleh Tergugat didasarkan pada Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 125 tanggal 28 April 2006

Halaman 71 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat di hadapan Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana bukti surat T-20 yang memuat keterangan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut dari Hendra Widjaja selaku penjual kepada Tergugat II Intervensi selaku pembeli. Menurut bukti T-19 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 12 Juli 1996 yang diketahui Lurah Pekojan, Hendra Widjaja memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Yanti Bakri. Berdasarkan bukti surat T-18 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 19 Juni 1985, ternyata Yanti Bakri sebelumnya membelinya dari Ali Husin selaku penjual sekaligus pemegang Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Ali Husin tidak pernah menjual tanah kepada Suhati Bakri tetapi hanya menitipkan surat tanah kepada Suhati Bakri dan Tjauw Fuk Min pada tanggal 22 September 1969, dan untuk mendukung dalil tersebut Penggugat mengajukan bukti surat P-18 berupa Surat Pernyataan Ali Husin tanggal 15 Februari 1973 dan bukti surat P-19 berupa Surat Pernyataan Husin Shahab tanggal 20 Juni 1997 serta dalil Penggugat bahwa Ali Husin telah meninggal dunia pada tanggal 27 Mei 1973, yang untuk mendukung dalil tersebut telah diajukan bukti surat P-15 berupa Surat Keterangan Kematian dari Lurah Pekojan dan bukti P-16 berupa foto makam, sehingga tidak mungkin melakukan perbuatan hukum menjual tanah kepada Tjoe Sauw Jung pada tanggal 12 Maret 1973 yang rangkaian perbuatan peralihan hak selanjutnya telah mengakibatkan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2148/Pekojan seluas 77 m², maupun tidak pernah menjual tanah kepada Yanti Bakri pada tanggal 19 Juni 1985, yang rangkaian perbuatan peralihan hak selanjutnya telah mengakibatkan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan seluas 80 m², sehingga menurut Penggugat terdapat indikasi pemalsuan pada akta jual beli tersebut maupun akta-akta lainnya yang mendasari transaksi jual beli tanah dan bangunan hingga diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan dan Nomor 2148/Pekojan atas nama Tergugat II

Halaman 72 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi, maka Majelis mempertimbangkan bahwa oleh karena selama dalam pemeriksaan perkara ini tidak pernah diajukan bukti adanya putusan pengadilan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan akta-akta jual beli tersebut batal atau tidak sah serta tidak terdapat bukti adanya putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan akta-akta jual beli tersebut palsu, maka Majelis berpendapat bahwa akta-akta tersebut tetap dapat dipergunakan sebagai alas hak yang mendasari dilakukannya perbuatan hukum peralihan hak hingga diterbitkannya kedua objek sengketa oleh Tergugat atas nama Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa dalam menerbitkan objek sengketa, Tergugat telah melakukan pemeriksaan secara cermat terkait penelitian legalitas alas hak untuk memastikan asal usul perolehan tanah yang menunjukkan kejelasan riwayat tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka dari aspek prosedur, penerbitan Surat Keputusan Tergugat telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut di atas dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Tergugat II Intervensi bahwa Penggugat sudah tidak memiliki hak atas Sertipikat hak pakai Nomor 15/Pekojan karena sudah habis jangka waktunya sebagaimana ketentuan Pasal 45 dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dalil mana didukung oleh bukti P-4 berupa surat dari Tergugat kepada Penggugat Nomor 137/7-31.73/-300/I/2017 tanggal 10 Januari 2017 yang di dalamnya memuat keterangan bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan atas nama Ali Husin jangka waktunya telah berakhir pada tahun 1979, maka Majelis mempertimbangkan bahwa meskipun Para

Halaman 73 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat menyatakan bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan atas nama Ali Husin telah berakhir jangka waktunya, dan secara khusus Tergugat menyebut berakhirnya pada tahun 1979, tetapi berdasarkan bukti surat T-18 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 19 Juni 1985, ternyata Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan atas nama Ali Husin tersebut pada tanggal 19 Juni 1985 masih dapat dijadikan dasar/alas hak untuk melakukan jual beli objek tanah dan bangunan seluas 80 m² antara seseorang yang mengaku bernama Ali Husin selaku pemegang hak sekaligus penjual kepada Yanti Bakri, jual beli mana menjadi dasar rangkaian perbuatan peralihan hak selanjutnya yang mengakibatkan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2163/Pekojan seluas 80 m² atas nama Tergugat II Intervensi, sehingga adanya fakta ini menunjukkan bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 15/Pekojan atas nama Ali Husin untuk sebagian tanah sisanya masih diakui oleh Tergugat selaku kantor pertanahan, otoritas publik yang diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan untuk mengadministrasikan pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka penerbitan Keputusan-keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dari segi materi muatan/substansinya maupun secara prosedural formal/tata cara penerbitan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sehingga oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dalam

Halaman 74 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.281.000 (Dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa, tanggal 13 Juni 2017, oleh kami NELVY CHRISTIN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis M. ARIEF PRATOMO S.H., M.H., dan BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H., masing-masing

Halaman 75 dari 76 halaman. Putusan Nomor 52/G/2017/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **15 Juni 2017**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Yulianti, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri oleh Penggugat, dan Kuasa Tergugat II Intervensi, serta tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

M. ARIEF PRATOMO, S.H., M.H.

NELVY CHRISTIN, S.H., M.H.

BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

YULIANTI, S.H., M.H.

Rincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- ATK	: Rp. 125.000,-
- Panggilan	: Rp. 104.000,-
- Meterai Putusan Sela	: Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan Sela	: Rp. 5.000,-
- Meterai	: Rp. 6.000,-
- Redaksi	: Rp. 5.000,-
Jumlah	: Rp. 281.000,-

(Dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah).