



## PUTUSAN

Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan tingkat pertama, dengan acara biasa, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

1. N a m a : **AGUS HERMAWAN;**  
Kewarganegaraan: Indonesia;  
Tempat Tinggal : di Jalan Lauser RT.008/RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;  
Pekerjaan : Karyawan Swasta;
2. N a m a : **ENDANG WAHYUNINGSIH;**  
Kewarganegaraan: Indonesia;  
Tempat Tinggal : di Jalan Lauser RT.008/RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;
3. N a m a : **NY. DENI;**  
Kewarganegaraan: Indonesia;  
Tempat Tinggal : di Jalan Lauser RT.008/RW.008, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada :

1. SIMON FERNANDO TAMBUNAN, S.H.;
2. EKA PRASETYA, S.H.;

Halaman 1 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. MUHAMAD RIDWAN RISTOMOYO, S.H.;
4. IGNATIUS AGUNG YULIANTO, S.H.;
5. AGUS EVENDI SINGGIALING, S.H.;
6. RIZKY S, S.H.;
7. YUDI RIJALI MUSLIM, S.H.;
8. NASRUL SAFTIAR DONGORAN, S.H.;

Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat/ Asisten Advokat pada Perhimpunan Bantuan Hukum Dan Hak Asasi Manusia Indonesia Wilayah Jakarta (PBHI- Jakarta) beralamat di Jalan Rawamangun Muka Timur No.38, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2016;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Melawan:

1. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**;

Tempat kedudukan : Jalan H. Alwi No.99 Tanjung Barat - Jagakarsa, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

1. YULISTRANI, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. SUPRAPTO, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
3. H. LALU MAKBUL, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
4. HANJAR PRIHADI, S.H., Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
5. DJOKO WIDODO, S.H., Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;
6. EBDILHAD AL FAWWAZ, Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan;
7. MURSIDI, Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;

Halaman 2 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat dan berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan H. Alwi No.99 Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3766/14-31.74-600/VIII/2016, tanggal 31 Agustus 2016;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. Nama Jabatan : **PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**;

Tempat kedudukan : Jalan Penjernihan II- Pejompongan Jakarta Pusat 10210;

Diwakili oleh ERLAN HIDAYAT selaku Direktur Utama Perusahaan Daerah Air Minum Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 877 Tahun 2015 beralamat dan berkedudukan di Jalan Penjernihan II- Pejompongan Jakarta Pusat 10210.

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada:

1. YUDI IRAWAN, S.H., M.H.;
2. MOCH. AKMALUDIN, S.H., M.H.;
3. ADITYA BUDI, S.H.;
4. DADANG SUHANDANA, S.E.;

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pegawai pada Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta, beralamat di Jalan Penjernihan II- Pejompongan Jakarta Pusat 10210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 4097/-086.8 tanggal 28 September 2016, dan

1. ZAKA HADISUPANI OEMANG, S.H.;
2. PERRY HASAN PARDEDE, S.H.;
3. MUHAMMAD SAKTI H. TAMBUNAN, S.H.;

*Halaman 3 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. AYU ANGGRAINI PUSPITASARI, S.H.;

5. ANDI TAUFIQ MULIAWAN, S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Mjaya Hadi & Co, beralamat di Menara Palma 12<sup>th</sup> Floor, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-2 Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 4340/-086.8 tanggal 19 Nopember 2016;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut;

Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Nomor 176/PEN-DIS/2016/PTUN Jkt, tanggal 5 Agustus 2016, tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa dalam perkara ini;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 176/PEN-MH/2016/ PTUN Jkt, tanggal 5 Agustus 2016, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim dalam perkara ini;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Jakarta Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt, tanggal 5 Agustus 2016 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 176/PEN-PP/2016/PTUN Jkt, tanggal 8 Agustus 2016 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 176/PEN-HS/2016/PTUN Jkt, tanggal 7 September 2016, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Berkas perkara, mendengar keterangan para pihak yang berperkara serta keterangan saksi dan ahli yang diajukan oleh para pihak di persidangan;

Halaman 4 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya tanggal 4 Agustus 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 Agustus 2016 dengan Register Perkara Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt dan telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan pada tanggal 7 September 2016, Para Penggugat mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. Objek Gugatan;

*Keputusan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA);*

II. Tenggang Waktu;

1. Bahwa oleh karena objek sengketa baru diketahui sejak tanggal 13 Juli 2016 melalui audiensi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, maka sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, masih dalam waktu 90 (Sembilan Puluh) hari, maka gugatan ini masih dapat di ajukan ke persidangan untuk di sengketakan;
2. Bahwa gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan oleh undang-undang karena keputusan obyek sengketa baru diketahui oleh Para Penggugat setelah melakukan audiensi yang menanyakan mengenai penerbitan sertipikat obyek sengketa dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tertanggal 13 Juli 2016, dan sesuai dengan Pasal 50 mengenai jangka waktu pengajuan gugatan, pada tanggal 21 Juli 2016 diajukan kepada

*Halaman 5 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat;

3. Bahwa oleh karena itu Gugatan a quo masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 bagian V angka 3 yang menyebutkan bahwa gugatan Tata Usaha Negara hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya atau dimumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata usaha Negara;

### III. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara;
5. Selanjutnya disebutkan bahwa dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Kemudian Pengadilan Tata Usaha Negara, sesuai Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah: Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha

*Halaman 6 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bersifat Konkret, Individual dan Final yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

7. Bahwa berdasarkan definisi pada angka 1 diatas maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1621 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan adalah keputusan tertulis yang berisi penetapan tertulis dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya;
8. Bahwa obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut, adalah obyek gugatan dalam perkara Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
9. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) jelas bersifat Konkret, Individual dan Final dengan dasar sebagai berikut :
  - Bahwa Penerbitan sertifikat Oleh Tergugat A quo bersifat konkret karena yang disebutkan dalam penerbitan sertifikat tersebut tidak abstrak, tetapi berujud dan nyata-nyata secara tegas menyebutkan nama Pemilik atas sertifikat Hak Guna Bangunan A quo;
  - Bahwa Penerbitan Sertifikat Oleh Tergugat A quo bersifat individual karena tidak ditujukan kepada umum, tetapi berujud dan nyata-nyata

Halaman 7 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama suatu badan usahayang memiliki Sertifikat tersebut seperti nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA);

- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1621 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, bersifat Final karena tidak memerlukan lagi persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat Horizontal maupun Vertikal. Dengan demikian penerbitan sertifikat oleh Tergugat telah bersifat final dan menimbulkan akibat Hukum;
- Bahwa atas penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat telah menimbulkan akibat hukum yang nyata-nyata Para Penggugat tidak bisa memohonkan Hak atas tanah dan bangunan yang mereka tempati dari tahun 1955 dan Para Penggugat kehilangan haknya untuk memperoleh tempat tinggal;

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan yang diajukan Para Penggugat;

#### IV. Dasar Dan Alasan Gugatan;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa "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 agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan/atau rehabilitasi";

Halaman 8 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



12. Bahwa Para Penggugat telah menempati, menguasai dan mengolah sebidang tanah yang terletak di Jalan Lauser RT/RW: 008/008 Kelurahan Gunung Kebayoran Baru Jakarta Selatan sejak tahun 1955, dimana awal mereka tempati merupakan tanah kosong, bahwa adapun saat ini batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

Penggugat I;

- Sebelah utara : Rumah Bp. Suata;
- Sebelah Selatan : Rumah Bp. Idi Haryadi;
- Sebelah Timur : Kali Jelawe;
- Sebelah Barat : Rumah Bp. Abdul Patah;

Penggugat II;

- Sebelah utara : Rumah Bp. Abdul Patah;
- Sebelah Selatan : Rumah Bp. Apang Rimin;
- Sebelah Timur : Rumah Bp. Idi Haryadi;
- Sebelah Barat : Rumah Bp. Abdul Hadi;

Penggugat III;

- Sebelah utara : Saluran Air;
- Sebelah Selatan : Jalan Umum;
- Sebelah Timur : Rumah Bp. Syarifudin Suata;
- Sebelah Barat : Mushola;

13. Bahwa Para Penggugat selama menempati tanah dan membangun sendiri rumah sebagai tempat tinggal dan mulai membayar pajak (IREDA) kepada negara pada tahun 1967 hingga dengan sekarang yang tercantum dalam Surat pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atas tanah yang dimaksud dalam objek tersebut;

14. Bahwa didalam surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Para Penggugat yaitu:

*Halaman 9 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



Penggugat I;

- Membayar Pajak berdasarkan IREDA tahun 1967 atas nama K. Harun sebesar Rp.20 (dua puluh) rupiah atas tanah seluas 58,5 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1986 atas nama K. Harun sebesar Rp.2.880 (dua ribu delapan ratus delapan puluh) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1987 atas nama K. Harun sebesar Rp.2.880 (dua ribu delapan ratus delapan puluh) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1988 atas nama K. Harun sebesar Rp.2.880 (dua ribu delapan ratus delapan puluh) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1989 atas nama K. Harun sebesar Rp.2.880 (dua ribu delapan ratus delapan puluh) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1990 atas nama K. Harun sebesar Rp.3.072 (tiga ribu tujuh puluh dua) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1991 atas nama K. Harun sebesar Rp.3.936 (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh enam) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1992 atas nama K. Harun sebesar Rp.3.936 (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh enam) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1993 atas nama K. Harun sebesar Rp.13.400 (tiga belas ribu empat ratus) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;

*Halaman 10 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1994 atas nama K. Harun sebesar Rp.15.464 (lima belas ribu empat ratus enam puluh empat) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1995 atas nama K. Harun sebesar Rp.20.752 (dua puluh ribu tujuh ratus lima puluh dua) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1996 atas nama K. Harun sebesar Rp.25.072 (Dua Puluh Lima Ribu Tujuh Puluh Dua) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1997 atas nama K. Harun sebesar Rp.29.152 (dua puluh sembilan ribu seratus lima puluh dua) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1998 atas nama K. Harun sebesar Rp.25.072 (dua puluh lima ribu tujuh puluh dua) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2002 atas nama K. Harun sebesar Rp.23.072 (dua puluh tiga ribu tujuh puluh dua) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2003 atas nama K. Harun sebesar Rp.23.072 (dua puluh tiga ribu tujuh puluh dua) rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2015 atas nama K. Harun sebesar Rp.17.330 (tujuh belas ribu tiga ratus tiga puluh) Rupiah atas tanah seluas 48 m<sup>2</sup>;

Bahwa Surat pemberitahuan pajak Terhutang Penggugat I adalah nama dari orang tua Penggugat I dan tidak pernah mengalami perubahan

Halaman 11 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama atau peralihan hak dari Penggugat I dan setiap tahun selalu dibayarkan oleh Penggugat I;

Penggugat II;

- Membayar Pajak berdasarkan IREDA tahun 1967 atas nama Wandjat sebesar Rp.20 (dua puluh) rupiah atas tanah seluas 36 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan IREDA tahun 1973 atas nama Wandjat sebesar Rp. 1.008 (seribu delapan) rupiah atas tanah seluas 84 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan IREDA tahun 1977 atas nama Wandjat sebesar Rp.1.512 (seribu lima ratus dua belas) rupiah atas tanah seluas 84 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1978 atas nama Wandjat sebesar Rp.3.024 (tiga ribu dua puluh empat) rupiah atas tanah seluas 84 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1979 atas nama Wandjat sebesar Rp.4.536 (empat ribu lima ratus tiga puluh enam) rupiah atas tanah seluas 84 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1980 atas nama Wandjat sebesar Rp.7.600 (tujuh ribu enam ratus) rupiah atas tanah seluas 60 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1984 atas nama Wandjat sebesar Rp.9.555 (sembilan ribu lima ratus lima puluh lima) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1986 atas nama Wandjat sebesar Rp.5.878 (lima ribu delapan ratus tujuh puluh delapan) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;

Halaman 12 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1987 atas nama Wandjat sebesar Rp.5.878 (lima ribu delapan ratus tujuh puluh delapan) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1988 atas nama Wandjat sebesar Rp.5.878 (lima ribu delapan ratus tujuh puluh delapan) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1989 atas nama Wandjat sebesar Rp.5.878 (lima ribu delapan ratus tujuh puluh delapan) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1990 atas nama Wandjat sebesar Rp.5.392 (lima ribu tiga ratus sembilan puluh dua) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1991 atas nama Wandjat sebesar Rp.6.796 (enam ribu tujuh ratus sembilan puluh enam) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1992 atas nama Wandjat sebesar Rp.6.396 (enam ribu tiga ratus sembilan puluh enam) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1993 atas nama Wandjat sebesar Rp.17.225 (tujuh belas ribu dua ratus dua puluh lima) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1994 atas nama Wandjat sebesar Rp.19.676 (sembilan belas ribu enam ratus tujuh puluh enam) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1995 atas nama Wandjat sebesar Rp.28.765 (dua puluh delapan ribu tujuh ratus enam puluh lima) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;

Halaman 13 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1996 atas nama Wandjat sebesar Rp.36.118 (tiga puluh enam ribu seratus delapan belas) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1997 atas nama Wandjat sebesar Rp.36.118 (tiga puluh enam ribu seratus delapan belas) rupiah atas tanah seluas 78 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1999 atas nama Wandjat sebesar Rp.33.496 (tiga puluh tiga ribu empat ratus sembilan puluh enam) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2000 atas nama Wandjat sebesar Rp.31.273 (tiga puluh satu ribu dua ratus tujuh puluh tiga) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2001 atas nama Wandjat sebesar Rp.29.273 (dua puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh tiga) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2002 atas nama Wandjat sebesar Rp.29.273 (dua puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh tiga) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2003 atas nama Wandjat sebesar Rp.29.273 (dua puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh tiga) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2004 atas nama Wandjat sebesar Rp.29.813 (dua puluh sembilan ribu delapan ratus tiga belas) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2005 atas nama Wandjat sebesar Rp.33.310 (tiga puluh tiga ribu tiga ratus sepuluh) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;

Halaman 14 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2007 atas nama Wandjat sebesar Rp.64.494 (enam puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh empat) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2008 atas nama Wandjat sebesar Rp.102.627 (seratus dua ribu enam ratus dua puluh tujuh) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2009 atas nama Wandjat sebesar Rp.111.561 (seratus sebelas ribu lima ratus enam puluh satu) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2010 atas nama Wandjat sebesar Rp.124.572 (seratus dua puluh empat ribu lima ratus tujuh puluh dua) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2011 atas nama Wandjat sebesar Rp.117.561 (seratus tujuh belas ribu lima ratus enam puluh satu) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2016 atas nama Wandjat sebesar Rp.0 (nol) rupiah atas tanah seluas 57 m<sup>2</sup>;

Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Penggugat II adalah nama dari orang tua Penggugat II dan tidak pernah mengalami perubahan nama atau peralihan hak dari Penggugat II dan setiap tahun selalu dibayarkan oleh Penggugat II;

Penggugat III;

- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1985 atas nama M Nalib sebesar Rp. 4.778 (empat ribu tujuh ratus tujuh puluh delapan) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1986 atas nama M Nalib sebesar Rp.2.100 (dua ribu seratus) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;

*Halaman 15 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membayar Pajak berdasarkan IPEDA tahun 1987 atas nama M Nalib sebesar Rp.2.100 (dua ribu seratus) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1988 atas nama M Nalib sebesar Rp. 2.100 (dua ribu seratus) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1989 atas nama M Nalib sebesar Rp.2.100 (dua ribu seratus) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1990 atas nama M Nalib sebesar Rp.2.240 (dua ribu dua ratus empat puluh) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1991 atas nama M Nalib sebesar Rp.2.870 (dua ribu delapan ratus tujuh puluh) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1992 atas nama M Nalib sebesar Rp.2.870 (dua ribu delapan ratus tujuh puluh) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1993 atas nama M Nalib sebesar Rp.7.875 (tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh lima) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1994 atas nama M Nalib sebesar Rp.9.380 (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1995 atas nama M Nalib sebesar Rp.12.965 (dua belas ribu sembilan ratus enam puluh lima) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;

Halaman 16 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1996 atas nama M Nalib sebesar Rp.16.115 (enam belas ribu seratus lima belas) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1997 atas nama M Nalib sebesar Rp.19.090 (sembilan belas ribu sembilan puluh) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1998 atas nama M Nalib sebesar Rp.17.480 (tujuh belas ribu empat ratus delapan puluh) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 1999 atas nama M Nalib sebesar Rp.16.115 (enam belas ribu seratus lima belas) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2000 atas nama M Nalib sebesar Rp.16.115 (enam belas ribu seratus lima belas) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2001 atas nama M Nalib sebesar Rp.14.115 (empat belas ribu seratus lima belas) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2002 atas nama M Nalib sebesar Rp.14.115 (empat belas ribu seratus lima belas) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2003 atas nama M Nalib sebesar Rp.14.115 (empat belas ribu seratus lima belas) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2004 atas nama M Nalib sebesar Rp.13.480 (tiga belas ribu empat ratus delapan puluh) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;

*Halaman 17 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2005 atas nama M Nalib sebesar Rp.15.195 (lima belas ribu seratus sembilan puluh lima) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2006 atas nama M Nalib sebesar Rp.16.714 (enam belas ribu tujuh ratus empat belas) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2007 atas nama M Nalib sebesar Rp.34.970 (tiga puluh empat ribu sembilan ratus tujuh puluh) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2008 atas nama M Nalib sebesar Rp.55.325 (lima puluh lima ribu tiga ratus dua puluh lima) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2009 atas nama M Nalib sebesar Rp.67.555 (enam puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh lima) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2012 atas nama M Nalib sebesar Rp.67.555 (enam puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh lima) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2013 atas nama M Nalib sebesar Rp.6.456 (enam ribu empat ratus lima puluh enam) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2015 atas nama M Nalib sebesar Rp.12.231 (dua belas ribu dua ratus tiga puluh satu) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;
- Membayar Pajak berdasarkan SPPT PBB tahun 2016 atas nama M Nalib sebesar Rp.0 (nol) rupiah atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>;

Halaman 18 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Penggugat III adalah nama dari Suami Penggugat III dan tidak pernah mengalami perubahan nama atau peralihan hak dari Penggugat III dan setiap tahun selalu dibayarkan oleh Penggugat III;

15. Bahwa pada sekitar tahun 1989 Para Penggugat pernah mengajukan sertipikat atas tanah tersebut, namun tidak mendapatkan jawaban apapun sehingga Para Penggugat karena keawamannya tidak melanjutkan proses tersebut;
16. Bahwa pada tanggal 29 April 2016 Para Penggugat mendapatkan surat peringatan pertama (SP 1) dari Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk mengosongkan bangunan yang berdiri di atas Tanah dalam objek Sengketa dengan dalih bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) dengan dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan No 1621 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan tertanggal 24 Agustus 2012 seluas 2084 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Tergugat;
17. Bahwa akibat dikeluarkannya surat peringatan tersebut, Para Penggugat mendapatkan intimidasi dari pihak Walikota Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Gunung dengan menggunakan Satpol PP dan Oknum Kepolisian yang mendesak supaya Para Penggugat meninggalkan Tanah tersebut;
18. Bahwa pada tanggal 4 Mei 2016 Para Penggugat melakukan audiensi ke komisi A DPRD DKI, untuk meminta perlindungan hukum serta meminta penjelasan kepada para pihak (PD. PAM JAYA, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta) serta Tergugat, namun hanya dihadiri oleh pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dimana Para Penggugat menanyakan

*Halaman 19 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

mengenai alas hak, dan bukti serah terima hibah atas tanah sengketa tersebut, namun pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak dapat menunjukkan bukti sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut serta bukti adanya Hibah oleh Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait Tanah tersebut;

19. Bahwa Para Penggugat tidak pernah ditunjukkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1621 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan tertanggal 24 Agustus 2012 tersebut oleh pihak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) selaku pemegang sertipikat;
20. Bahwa pada tanggal 13 Juli 2016 para Para Penggugat beserta warga perkampungan Jl. Lauser RT 008 RW 008 mengadakan audiensi dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, mengenai terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Adminsitrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA), dan dihadiri oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
21. Bahwa dalam audiensi dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan telah diketahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Adminsitrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air

*Halaman 20 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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 teruat 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

Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) adalah pembaruan Hak Guna Bangunan No. 835/Gunung tertanggal 04 maret 1991 dengan masa berlaku 20 ( Dua Puluh ) tahun hingga 04 maret 2011;

22. Bahwa dalam audiensi dengan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Penggugat I merasa keberatan dikarenakan alamat dari SHGB tersebut adalah nomor dari rumah tempat tinggalnya, sehingga Penggugat I mengajukan pertanyaan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, adapun pertanyaannya sebagai berikut:

“Mengapa alamat SHGB tersebut berada pada nomor dari rumah tempat tinggal saya?”

Adapun jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sebagai berikut:

“Memang sesuai data disebutkan bahwa SHGB tersebut berada pada Jalan Lauser No. 01 dan dalam penguasaan fisik penggugat I dan saya juga tidak tahu kenapa SHGB tersebut bisa terbit.”

23. Bahwa dalam proses pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) telah terjadi kelalaian prosedur yang tidak sesuai dalam pasal 26 ayat 1 huruf a yang berbunyi “tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut” bahwa dalam hal ini pemohon Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota

*Halaman 21 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta (PD PAM JAYA) tidak pernah mempergunakan lahan tersebut sebagaimana mestinya yang seharusnya dilakukan oleh pemohon Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) dengan baik dikarenakan di dalam lahan tersebut terdapat sebuah perkampungan warga;

24. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Sertifikat atas Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan Perundangan yang berlaku serta melanggar asas-asas Umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 Ayat 2 Huruf a. dan b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang Penggugat rinci sebagai berikut:

a. Asas Kepastian hukum;

Yang dimaksud asas kepastian hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Dalam hubungannya dengan Putusan Tergugat A quo yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air

*Halaman 22 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) telah secara jelas melawan hukum tanpa memperhatikan keadaan yang sebenarnya terjadi di atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum kepada Para Penggugat;

b. Asas Keterbukaan;

Yang dimaksud asas keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak pribadi, golongan dan rahasia Negara. Dalam hubungannya dengan Putusan Tergugat A quo, Tergugat telah melanggar asas ini dikarenakan Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya telah tidak berlaku jujur dan terbuka kepada para penggugat sebagai penguasa fisik atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa;

c. Asas Proporsionalitas;

Yang dimaksud dengan asas proporsionalitas adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara Negara. Dalam hubungannya dengan putusan Tergugat A quo, Tergugat tidak pernah menjalankan asas ini hal mana terlihat dari Tergugat tidak pernah mempertimbangkan bahwa Para penggugat sebagai penguasa fisik atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa dan Para Penggugat juga melaksanakan kewajibannya sebagai warga Negara yang baik dengan membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) atas tempat tinggalnya;

d. Asas Profesionalitas;

*Halaman 23 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang dimaksud Asas Profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hubungannya dengan Putusan Tergugat *a quo*, telah melanggar ketentuan asas ini dikarenakan dalam putusan Tergugat *a quo*, telah menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) tidak secara profesional dalam melakukan pengukuran setempat tanpa memperhatikan bahwa di atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa tersebut sudah terdapat sebuah pemukiman warga/perkampungan;

25. Bahwa berdasarkan asas pemerintahan yang baik dalam Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

“Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.” Bahwa dalam hal ini Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) tidak memperhatikan data yang sebenarnya terjadi dilapangan berdasarkan surat ukur dalam sertipikat HGB No 1621. Bahwa dalam surat ukur tersebut dikatakan bahwa dalam keadaan tanah tersebut adalah “sebidang tanah perkarangan di atasnya terdapat sebuah bangunan permanen”. Dalam peta ukur juga tidak terdapat

*Halaman 24 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan di dalamnya. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah terdapat sebuah pemukiman atau perkampungan warga yang sudah tinggal sejak tahun 1955 hingga sekarang;

26. Bahwa dengan terbitnya Pengumuman tersebut, Para Penggugat merasa dirugikan karena Tanah yang dikuasai oleh Para Penggugat dari tahun 1955 dengan itikad baik dan melakukan kewajiban sebagai warga negara dengan membayar pajak dan tidak pernah diperjualbelikan kepada siapapun;

27. Bahwa tindakan Tergugat Menerbitkan Sertipikat Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) telah merugikan Para Penggugat, karena Para Penggugat tidak bisa mengajukan Hak kepemilikan Atas Tanah tersebut dengan kewajiban yang telah dipenuhi oleh Para Penggugat sebagai syarat dalam mengajukan Hak Kepemilikan Atas Tanah tersebut;

28. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar asas-asas Umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2

*Halaman 25 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Sehingga menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat;

29. Bahwa karena Tindakan Tergugat menerbitkan sertipikat atas tanah objek sengketa dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka menurut hukum sertifikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku;

## V. Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa;

30. Bahwa apabila Objek Sengketa tidak ditunda pelaksanaannya maka objek sengketa akan digunakan oleh pemegang hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) termasuk dan tidak terbatas untuk melakukan Jual-Beli, Hibah, Peralihan Hak atau tindakan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya kepemilikan;

31. Bahwa apabila sertipikat yang telah diterbitkan oleh Tergugat tetap dilaksanakan, namun dikemudian hari sertipikat yang diterbitkan Tergugat tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga ada kekhawatiran yang sangat tinggi bahwa sertipikat yang diterbitkan oleh Tergugat tetap dilaksanakan oleh pemegang hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD

*Halaman 26 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

PAM JAYA) untuk melakukan Jual-Beli, Hibah, Peralihan Hak atau tindakan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya kepemilikan;

32. Bahwa Para Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah dalam objek sengketa dalam perkara A quo.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta segala uraian tersebut diatas dengan disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya sesuai dengan asas kepatutan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Penundaan :

1. Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa;
2. Memerintahkan Tergugat untuk tidak, memproses permohonan peralihan Hak ke pihak manapun terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan di terbitkan pada tanggal 24 Agustus 2012 atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
3. Mengabulkan permohonan Para Penggugat untuk melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah dalam objek sengketa dalam perkara a quo;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 27 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, Luas 2.084m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan di terbitkan pada tanggal 24 Agustus 2012 atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA);
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 gambar situasi Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, dengan Luas 2.084 m<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan di terbitkan pada tanggal 24 Agustus 2012 atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA);
4. Menghukum Tergugat Untuk Membayar Biaya Perkara;

Menimbang, bahwa terhadap perkara tersebut pada persidangan tanggal 28 September 2016, Majelis Hakim telah menerima Permohonan Intervensi secara tertulis dari Pemohon Intervensi Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta diwakili oleh diwakili oleh Erlan Hidayat selaku Direktur Utama dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama Yudi Irawan, S.H., M.H., Moch. Akmaludin, S.H., M.H., Aditya Budi, S.H. dan Dadang Suhandana, S.E., masing-masing Warganegara Indonesia, Pegawai pada Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta, beralamat di Jalan Penjernihan II- Pejompongan Jakarta Pusat 10210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 4097/-086.8 tanggal 28 September 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 September 2016 dibawah Register Nomor: 176/G/2016/PTUN Jkt/INTV dengan alasan bahwa Pemohon Intervensi adalah pihak yang

*Halaman 28 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkepentingan, pemegang hak atas tanah dan selaku pihak yang ditunjuk langsung oleh Surat Keputusan yang menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Intervensi tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan tanggapannya secara lisan dalam persidangan tanggal 21 September 2016 dan Tergugat telah mengajukan tanggapannya secara lisan pada persidangan tanggal 5 Oktober 2016, yang pada pokoknya terhadap permohonan intervensi tersebut, masing-masing menyatakan tidak berkeberatan atas masuknya Pemohon Intervensi sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan dari Pemohon Intervensi dan tanggapan Penggugat maupun Tergugat terhadap permohonan intervensi, Majelis Hakim telah menentukan sikapnya yang dituangkan dalam Putusan Sela Nomor : 176/G/2016/PTUN Jkt, tanggal 5 Oktober 2016, yang amarnya pada pokoknya menyatakan Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor : 176/G/2016/ PTUN Jkt;

Adapun isi selengkapnya dari Putusan Sela tersebut sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan tanggal 5 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal 5 Oktober 2016, yang isinya sebagai berikut :

## I. Dalam Eksepsi;

### 1. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);

Bahwa sesuai dalil posita Penggugat halaman 11 angka 16 yang menyatakan : bahwa pada tanggal 29 April 2016 Para Penggugat mendapatkan surat peringatan pertama (SP 1) dari Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk mengosongkan bangunan yang berdiri

*Halaman 29 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



di atas Tanah dalam objek sengketa dengan dalih bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Perusahaan daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) dengan dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1621 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan tertanggal 24 Agustus 2012 seluas 2.084 M<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Tergugat;

Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut di atas, Para Penggugat sudah mengetahui diatas bidang tanah yang diklaimnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1621/Gunung. Maka jika dihitung sejak saat diterimanya Surat Peringatan tersebut sampai saat diajukan gugatan terdaftar tanggal 04 Agustus 2016 dan diperbaiki tanggal 07 September 2016 di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, maka gugatan Penggugat tersebut telah melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari; Berdasarkan uraian-uraian tersebut, gugatan yang dilayangkan Penggugat tersebut telah melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari, oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**2. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (Eksepsi Kompetensi Absolut);**

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat, yang intinya menyatakan : Para Penggugat telah menempati, menguasai dan mengolah sebidang tanah yang terletak di Jalan Lauser RT/RW 008/008 Kelurahan Gunung, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan bukti pembayaran pajak berdasarkan IREDA, IPEDA dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB;

*Halaman 30 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Para Penggugat pada tanggal 13 Juli 2016 dalam audiensi dengan Tergugat dan diketahui telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1621/Gunung, seluas 2.084 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA), Berkedudukan di Jakarta, berasal dari Bekas Hak Guna Bangunan No. 835/Gunung, terletak di Jalan Leuser No.1 Rt.008 Rw.08, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tebit tanggal 24 Agustus 2012 dengan Surat Ukur No.2345/1989 tanggal 17 Oktober 1989;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Para Penggugat mendasarkan gugatannya terkait kepemilikan atas tanah a quo berdasarkan IREDA, IPEDA dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara;

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/Tata Usaha Negara/1993 menyatakan :

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

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/Tata Usaha Negara/1998 menyatakan :

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

Halaman 31 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

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

## II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa yang dapat disimpulkan oleh Tergugat dari dalil gugatan Penggugat adalah penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1621/Gunung, seluas 2.084 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA), Berkedudukan di Jakarta, berasal dari Bekas Hak Guna Bangunan No. 835/Gunung, terletak di Jalan Leuser No.1 Rt.008 Rw.08, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana menurut Para Penggugat terbit diatas tanah miliknya dan penerbitannya bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah dan dicabut;

Bahwa dalil Para Penggugat tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan bidang tanah yang di klaim oleh Para Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1621/Gunung, seluas 2.084 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA), Berkedudukan di Jakarta, berasal dari Bekas Hak Guna Bangunan No. 835/Gunung, terletak di Jalan Leuser No.1 Rt.008

*Halaman 32 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



Rw.08, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tebit tanggal 24 Agustus 2012;

Bahwa Tergugat dalam melakukan penerbitan Sertipikat aquo, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelum dilakukan penerbitan sertipikat telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat cermat dan teliti, baik mengenai data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas tanah);

Bahwa setelah dilakukan penelitian terhadap data fisik ataupun data yuridis oleh Tergugat, berkas permohonan berkaitan dengan tanah a quo telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 300/HGB/BPN-31.74/2012 tanggal 28 Mei 2012 yang mendasari terbitnya Hak Guna Bangunan No.1621/Gunung. Oleh karena penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No.1621/Gunung sudah benar dan sah, sehingga Tergugat melakukan tindakan penerbitan sertipikat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa terkait pengukuran pada bidang tanah aquo telah dilakukan pengukuran oleh petugas dari Kantor Tergugat berdasarkan asas Kontradiktur Delimitasi sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dan Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, dimana Maryadi selaku yang diberi kuasa oleh Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (pemilik bidang tanah a quo) telah

*Halaman 33 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



menunjukkan batas-batas tanahnya dengan jelas. Setelah dilakukan pengukuran, maka terbit Surat Ukur Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 12 Agustus 2011 No.00031/Gunung/2011;

Berdasarkan uraian di atas, tindakan Tergugat dalam melakukan proses penerbitan Sertipikat a quo tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Azas Azas Umum Pemerintahan yang Baik (asas kepastian hukum, keterbukaan, proporsionalitas dan profesionalitas) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, sehingga dalil Para Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan;

Dengan demikian keberadaan sertipikat a quo adalah sah menurut hukum karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka. BPN) No. 3 Tahun 1997, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1621/Gunung tersebut batal atau tidak sah dan harus dicabut;

Bahwa sesuai dengan sanggahan Tergugat diatas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat aquo menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sehingga tuntutan agar Tergugat untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1621/Gunung, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak;

Dengan tidak adanya suatu kerugian apapun karena tidak adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan

*Halaman 34 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku atau mengabaikan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dilakukan Tergugat, maka tuntutan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1621/Gunung, seluas 2.084 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA), Berkedudukan di Jakarta menurut Tergugat tidak ada alasan dan dasar hukumnya sedikitpun untuk dikabulkan;

Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Tergugat tetap menolaknya;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan permohonan Tergugat, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban Tertulis pada persidangan tanggal 26 Oktober 2016, yang isinya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi;

Eksepsi Kompetensi Absolut;

A. Dalil-Dalil Para Penggugat Yang Mempersoalkan Mengenai Kepemilikan Tanah Melalui Penguasaan, Penempatan Dan Pengelolaan Tanah Di Atas Lahan HGB No.1621 Atas Nama Tergugat II Intervensi Adalah Kewenangan Pengadilan Negeri;

*Halaman 35 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (12) s.d butir (14) pada halaman 5-11 dan butir (27) pada halaman 15 dari Gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat telah menempati, menguasai dan mengolah sebidang tanah yang terletak di Jalan Lauser No. 1 RT 008 RW 08, Kelurahan Gunung Kebayoran Baru Jakarta Selatan ("Lahan HGB No. 1621") atau dengan kata lain Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah pemilik Lahan HGB No. 1621 berdasarkan bukti pembayaran iuran Rehabilitasi Daerah (IREDA) dan iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) serta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas lahan milik Tergugat II Intervensi;
2. Bahwa dapat Tergugat II Intervensi jelaskan adapun Obyek Sengketa Tata Usaha Negara yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dengan luas 2.084 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh empat meter persegi) ("Obyek Sengketa Tata Usaha Negara") (Bukti T.II.Int-1) di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama Pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) (Tergugat II Intervensi);
3. Bahwa Para Penggugat terbukti dalam dalil-dalil gugatannya dalam butir (12) s.d butir (15) pada halaman 5-11 dari Gugatan Tata Usaha Negara *A quo* mendalilkan perihal penguasaan dan kepemilikan terhadap tanah yang awalnya adalah tanah kosong yang kemudian ditempati oleh Para Penggugat yang merupakan Lahan HGB No. 1621 bukan milik Tergugat II Intervensi melainkan milik Para Penggugat. Bahwa Para Penggugat

Halaman 36 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalilkan perihal kepemilikan dan penguasaan tanah dengan membayar pajak IREDA, IPEDA dan SPPT PBB kepada negara sebagaimana bukti-bukti IREDA, IPEDA dan SPPT PBB yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam butir (14) pada halaman 5-11 dari Gugatan Tata Usaha Negara *a quo*;

4. Bahwa Para Penggugat terbukti mendalilkan dalam butir (14) gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat telah menempati, menguasai dan mengolah sebidang tanah di Lahan HGB No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi adalah dalil-dalil perihal kepemilikan tanah melalui penempatan, penguasaan dan pengolahan tanah yang ditempati oleh Para Penggugat dengan membayar pajak berdasarkan IREDA, IPEDA dan SPPT PBB yang didalilkan Para Penggugat bukanlah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan kewenangan Pengadilan Negeri selaku peradilan umum yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perihal kepemilikan atas tanah yang menurut klaim Para Penggugat adalah milik Para Penggugat yang saat ini secara sepihak tanpa hak menguasai dan tanpa izin mengelola Obyek Sengketa Tata Usaha Negara tersebut;

5. Bahwa dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas telah sejalan dengan Surat Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara Tanggal 14 Oktober 1993 Nomor 224/TD.Tata Usaha Negara/X/1993 Perihal Juklak Yang Dirumuskan Dalam Pelatihan Peningkatan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap III Tahun 1993 yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*“yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan*

*Halaman 37 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



*ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum.”*

6. Bahwa dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas juga telah sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 88K/Tata Usaha Negara/1993 tanggal 7 September 1994 yang pada pokoknya menyatakan apabila dalam suatu perkara Tata Usaha Negara menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka harus diajukan ke peradilan umum karena merupakan suatu sengketa perdata yang selengkapnya Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

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

7. Bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 677/K/Sip/1972 tertanggal 20 Desember 1972, telah dinyatakan bahwa suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum, yang menyatakan sebagai berikut:

*“Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum Acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain”;*

8. Bahwa dengan berdasarkan ketentuan hukum dan Putusan Mahkamah Agung di atas semakin membuktikan dan menguatkan dalil-dalil bantahan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa dalil-dalil Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat adalah dalil-dalil Gugatan Perdata dan merupakan kewenangan peradilan umum sehingga mohon Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat

*Halaman 38 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alasan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat secara absolut diluar kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atau setidaknya Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya;

Dalam Eksepsi Relatif Lainnya;

B. Para Penggugat Tidak Memiliki Alas Hukum Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Obyek Sengketa Tata Usaha Negara Yang Diterbitkan Atas Nama Tergugat II Intervensi;

9. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (11) s.d butir (15) pada halaman 4-11 dari Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* dan butir (26) serta butir (28) pada halaman 15 dari Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya Obyek Sengketa Tata Usaha Negara atas nama Tergugat II Intervensi memberikan hak bagi Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa atas terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara adalah dalil-dalil yang tidak berdasar;

10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Juncto*. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *Juncto*. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (“Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara”) yang dapat mengajukan Gugatan Tertulis atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah seseorang atau suatu badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan dengan diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*Halaman 39 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

*“Seseorang 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 atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi”;*

11. Bahwa Para Penggugat sama sekali bukan merupakan pihak yang dirugikan dengan diterbitkannya Sertifikat HGB No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi oleh Tergugat mengingat Para Penggugat sama sekali tidak memiliki kepentingan atas tanah yang berada di atas Lahan HGB No. 1621 milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat HGB No.1621. Para Penggugat terbukti tidak dirugikan dengan diterbitkannya Obyek Sengketa Tata Usaha Negara oleh Tergugat mengingat Para Penggugat bukan merupakan pemilik atas tanah yang berada di atas Lahan HGB No.1621 yang merupakan milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat HGB No.1621;
12. Bahwa Para Penggugat juga tidak dapat membuktikan alas hak Para Penggugat yang dibuktikan dengan dokumen kepemilikan berupa suatu sertifikat kepemilikan hak atas tanah maupun dokumen-dokumen lainnya yang mendukung dalil-dalil Para Penggugat yang menurut Para Penggugat memiliki sebidang tanah di atas Lahan HGB No.1621, sehingga Para Penggugat tidak memiliki dasar untuk mengajukan tuntutan agar Sertifikat HGB No.1621 atas nama Tergugat II Intervensi (Vide Bukti T.II.Int-1) dinyatakan batal atau tidak sah oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
13. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas terbukti bahwa penerbitan Sertifikat HGB No.1621 telah diterbitkan sesuai

*Halaman 40 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan tanpa menimbulkan kerugian terhadap kepentingan pihak-pihak tertentu termasuk dalam hal ini adalah kepentingan Para Penggugat yang tidak memiliki kepentingan apapun atas tanah yang berada di atas Lahan HGB No.1621 milik Tergugat II Intervensi;

14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas membuktikan tidak ada kepentingan Para Penggugat yang dirugikan dengan diterbitkannya Sertifikat HGB No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi sehingga Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan di atas. Oleh karena itu, Yang Mulia Majelis Hakim sudah seharusnya menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

#### C. Pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat Telah Lewat Waktu Yang Ditentukan Undang-Undang (Daluwarsa);

15. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (1) s.d butir (3) pada halaman 2-3 dari Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat yang menyatakan bahwa Gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Para Penggugat masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan oleh undang-undang karena Para Penggugat baru mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara a quo pada tanggal 13 Juli 2016 dan oleh karena itu Gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) sejak diterimanya Obyek Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Halaman 41 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

16. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dengan luas 2.084 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh empat meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan merupakan sertifikat perpanjangan/perbaharuan hak dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 835 tertanggal 4 Maret 1991 ("Sertifikat HGB No. 835") (Bukti T.II.Int-2) dengan Gambar Situasi Nomor 2345/1989 tertanggal 17 Oktober 1989 atas sebidang tanah yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Wilayah Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Gunung di Jalan Lauser No. 1 Rt/Rw 008/08. No.1 dengan luas 2084 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh empat meter persegi) dengan tanda batas Besi-Besi I sampai dengan V yang terdiri diatas batas tembok-tembok a-b, b-c, c-d dan d-e yang berdiri didalam atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Tergugat II Intervensi);
17. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat tersebut di atas mengingat Para Penggugat terbukti telah mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara tersebut sebelum tanggal 13 Juli 2016 yang faktanya sertifikat atas lahan atau Obyek Sengketa Tata Usaha Negara tersebut telah diterbitkan sejak tanggal 4 Maret 1991 atau setidaknya sejak tanggal 24 Agustus 2012 atau dengan kata lain sejak 25 (dua puluh lima) tahun atau setidaknya sejak 4 (empat) tahun 55 (lima puluh lima) hari yang lalu sehingga mengakibatkan Gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Para Penggugat terbukti telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan (daluwarsa) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-

*Halaman 42 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Pengadilan Tata Usaha Negara dan ketentuan Pasal 32 Ayat 2 Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Undang-Undang Pendaftaran Tanah”);

18. Bahwa dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas telah sejalan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 32 ayat 2 Undang-Undang Pendaftaran Tanah telah menentukan jangka waktu secara limitatif untuk mengajukan gugatan tata usaha negara kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan atau mengajukan gugatan mengenai penguasaan tanah di Pengadilan Negeri, dengan tujuan agar adanya kepastian hukum kepada semua pihak yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;*

Pasal 32 Ayat (2) Undang-Undang Pendaftaran Tanah;

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;*

19. Bahwa mengenai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara telah pula dikuatkan dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 270 K/Tata Usaha Negara/2001 tanggal 4 Maret 2002 yang pokoknya menyatakan sebagai berikut:

*Halaman 43 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



*"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Penggugat (dalam hal ini pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara) yaitu yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan adanya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya adalah 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak mengetahui akan adanya Keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut";*

20. Bahwa fakta-fakta yang dikuatkan dengan bukti-bukti tertulis maupun pengakuan dari Para Penggugat terbukti Para Penggugat telah mengetahui bahwa Tergugat II Intervensi adalah Pemilik atas Lahan yang ditempati oleh Para Penggugat berdasarkan Sertifikat HGB No. 1621 (Obyek Sengketa Tata Usaha Negara) sejak tanggal 24 Agustus 2012 sehingga menurut Pasal 55 Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia menjadi dasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara a quo dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya dengan alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang Tergugat II Intervensi uraikan di bawah ini:

Alasan Pertama:

*Para Penggugat Telah Mengetahui Perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara Setidaknya-tidaknya Sejak Tanggal 11 April 2016 Berdasarkan Surat Paguyuban Walapan No. 01 Yang Ditujukan Kepada Bapak Camat Kebayoran Baru;*

21. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Para Penggugat baru mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara sejak tanggal 13 Juli 2016 adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak benar mengingat Para Penggugat telah mengetahui perihal Obyek

*Halaman 44 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa Tata Usaha Negara a quo sejak tanggal 11 April 2016 atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan April 2016 yang dibuktikan dengan Surat Paguyuban Walapan (Warga Lauser 008) No. 01/IV/2016 tanggal 11 April 2016 Perihal Surat Balasan No. 88/1.799/VII/IV/2016 ("Surat Paguyuban Walapan No. 01") (Bukti T.II.Int-3) yang pada pokoknya Para Penggugat yang merupakan warga dan penghuni Jalan Lauser No. 01 RT/RW 008/08 dan bagian dari Paguyuban Warga RT/RW 008/08 tersebut yang pada pokoknya menyatakan bahwa Paguyuban Warga 008 sepakat untuk tidak bisa menghadiri acara sosialisasi Sertifikat HGB No. 1621 yang diterbitkan atas nama Tergugat II Intervensi sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*"Menanggapi surat undangan No. 88/1.799 tertanggal 7 April 2016 perihal sosialisasi kepada warga di Jl. Lauser penghuni Lahan PAM JAYA RT. 008 RW 08 Kelurahan Gunung Sertifikat HGB No. 1621;*

*Bahwa Kami atas nama Paguyuban Warga 008 sepakat tidak bisa menghadiri acara undangan tersebut dengan alasan sebagai berikut..."*

22. Bahwa adapun Surat Paguyuban Walapan No. 01 tanggal 11 April 2016 membuktikan bahwa Para Penggugat telah mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara karena berisi penolakan terhadap sosialisasi Sertifikat HGB No. 1621 dan penolak dari warga Jl. Lauser RT/RW 008/08 tidak mengakui adanya Sertifikat HGB No. 1621 yang Tergugat II Intervensi uraikan sebagai berikut:

- " 1. Kami warga Jl. Lauser RT 008 RW 08 yang tergabung dalam Paguyuban Walapan merupakan warga yang menempati rumah dari Th 1955 sampai saat sekarang ini;*
- 2. Kami warga Jl. Lauser RT 008 RW 08 tidak mengakui adanya Sertifikat HGB No. 1621 yang diterbitkan atas nama PAM Jaya;*
- 3. Kami warga Jl. Lauser RT 008 RW 08 menolak hadir pada sosialisasi tersebut";*

Halaman 45 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

23. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang Tergugat II Intervensi ajukan tersebut di atas membuktikan bahwa Gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Para Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta nyata-nyata telah daluwarsa sejak diketahuinya Obyek Sengketa Tata Usaha Negara oleh Para Penggugat tanggal 11 April 2016 yang kemudian Para Penggugat hanya dapat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara terhadap Obyek Sengketa Tata Usaha Negara tersebut paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sejak Para Penggugat mengetahui perihal Obyek Sengketa I tersebut, sehingga Para Penggugat hanya dapat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara tersebut paling lambat pada tanggal 11 Juli 2016;
24. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas membuktikan bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Para Penggugat baru mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara sejak tanggal 13 Juli 2016 adalah dalil yang keliru dan tidak benar serta membuktikan bahwa pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* telah melewati batas waktu pengajuan 90 (sembilan puluh) hari sejak Para Penggugat mengetahui perihal kepemilikan lahan sengketa oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara sejak tanggal 11 April 2016 sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 46 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



Alasan Kedua:

*Para Penggugat Telah Mengetahui Perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara Setidak-tidaknya Sejak Tanggal 15 April 2016 Berdasarkan Surat Paguyuban Walapan No. 004 Yang Ditujukan Kepada Bapak Drs. Fidiyah Rokhim. M.Si. Selaku Camat Kebayoran Baru;*

25. Bahwa Gugatan Para Penggugat terbukti diajukan telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah Para Penggugat mengetahui perihal kepemilikan Hak Guna Bangunan atas Lahan HGB No. 1621 sejak Para Penggugat melalui Paguyuban Walapan (Warga Lauser RT Delapan) mengajukan Surat No. 004-WLP/IV/2016 pada tanggal 15 April 2016 ("Surat Paguyuban Walapan No. 004") (Bukti T.II.Int-4) kepada Drs. Fidiyah Rokhim M.Si sebagai Camat Kebayoran Baru tentang kepemilikan lahan dengan Hak Guna Bangunan telah diterbitkan atas nama Tergugat II Intervensi;

26. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat baru mengetahui perihal Sertifikat HGB No. 1621 pada tanggal 13 Juli 2016 melalui audiensi dengan Tergugat adalah dalil-dalil yang tidak benar dan terbukti menyesatkan. Para Penggugat terbukti telah mengetahui perihal kepemilikan lahan dengan Sertifikat HGB No. 1621 yang diterbitkan atas nama Tergugat II Intervensi sejak tanggal 15 April 2016 yaitu tanggal diajukannya Surat Paguyuban Walapan No. 004 kepada Camat Kebayoran baru yang pada pokoknya Para Penggugat menolak untuk menghadiri undangan sosialisasi kepemilikan Lahan HGB No. 1621 yang ditempati oleh Para Penggugat;

27. Bahwa adapun isi dari Surat Paguyuban Walapan No. 004 yang termasuk di dalamnya adalah Para Penggugat yang terbukti telah mengetahui perihal kepemilikan Lahan HGB No. 1621 oleh Tergugat II Intervensi

*Halaman 47 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



berdasarkan Sertifikat HGB No. 1621 sejak tanggal 15 April 2016 dapat  
Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*"Kami Paguyuban Warga Walapan (Warga Lauser RT Delapan) yang beralamat di Jalan RT/RW 008/008 Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, yang telah didampingi oleh Perhimpunan Bantuan Hukum dan Hak Asasi Manusia Wilayah Jakarta (PBHI-Jakarta) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 April 2016, bahwa Kami menyatakan:*

- 5. Bahwa Kami adalah Warga lauser RT 008, RW 008 Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru yang tinggal sejak tahun 1955 hingga sekarang;*
- 6. Bahwa Kami tidak tahu menahu perihal tanah yang diklaim oleh PAM JAYA dan adanya Sertifikat HGB No. 1621 maka Kami tidak akan menghadiri undangan tersebut;*
- 7. Bahwa Kami kecewa dengan perilaku Lurah yang datang ke Jl. Lauser RT 008 RW 008 dengan sejumlah oknum Polisi, Koramil dan Satpol PP pada hari kamis 14 April 2016 dan menempelkan undangan sosialisasi di Pintu Rumah Warga karena Kami adalah warga yang baik yang seharusnya dilindungi dan diayomi;*
- 8. Bahwa siap membuka ruang dialog mengenai hal ihwal sejarah tanah, kondisi sosial serta hak-hak warga masyarakat RT 08 RW 08 kelurahan Gunung Kebayoran Baru Jaksel dengan difasilitasi oleh KOMNAS HAM beserta seluruh jajaran Pemerintah DKI Jakarta...."*

28. Bahwa berdasarkan Surat Walapan No. 004 tersebut di atas membuktikan bahwa Para Penggugat telah mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara sejak tanggal 15 April 2016 atau setidaknya pada suatu waktu di tahun 2016. Bahwa pernyataan Para Penggugat yang menyatakan tidak tahu menahu perihal tanah yang diklaim oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat HGB No. 1621 (Vide Bukti T.II.Int-1) tidak serta merta membuat Para Penggugat tidak mengetahui perihal adanya suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat HGB No. 1621 yang ditolak kepemilikannya oleh Para

*Halaman 48 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melalui Surat Walapan No. 004 tersebut, faktanya Para Penggugat telah mengetahui Obyek Sengketa Tata Usaha Negara tersebut namun tidak ingin menerima kenyataan bahwa secara sah menurut hukum lahan yang ditempati oleh Para Penggugat adalah milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat HGB No. 1621;

29. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas membuktikan bahwa Gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Para Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari atau telah lewat waktu (daluwarsa) dalam mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara sejak diketahuinya Obyek Sengketa Tata Usaha Negara oleh Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, faktanya batas terakhir pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara yang seharusnya diajukan oleh Para Penggugat atas Obyek Sengketa Tata Usaha Negara adalah pada tanggal 14 Juli 2016 sejak diketahuinya Obyek Sengketa Tata Usaha Negara oleh Para Penggugat pada tanggal 15 April 2016. Oleh karena itu, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo sudah sepatutnya menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Tata Usaha Negara a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

Alasan Ketiga:

*Para Penggugat Telah Mengetahui Perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara Setidak-tidaknya Sejak Tanggal 29 April 2016 Berdasarkan Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan Perihal Peringatan Kesatu Tanggal 29 April 2016;*

30. Bahwa Gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Para Penggugat terbukti telah melewati jangka waktu pengajuan Gugatan Tata Usaha

*Halaman 49 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

Negara Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang mewajibkan bagi Para Penggugat untuk mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara paling lama 90 (sembilan puluh) hari setelah Para Penggugat mengetahui perihal Sertifikat HGB No.1621 yang diketahui oleh Para Penggugat setidaknya pada saat Para Penggugat menerima Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 395/-1.758.2 Perihal Surat Peringatan Kesatu tanggal 29 April 2016 ("Surat Peringatan Kesatu No. 395") (Bukti T.II.Int-5) sehingga Para Penggugat seharusnya mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara atas Sertifikat HGB No.1621 paling tidak selambat-lambatnya pada tanggal 28 Juli 2016;

31. Bahwa Para Penggugat terbukti telah mengetahui perihal kepemilikan Lahan HGB No.1621 (Vide Bukti T.II.Int-1) yang ditempati oleh Para Penggugat sejak dikirimkannya Surat Peringatan Kesatu No. 395 oleh Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Para Penggugat tanggal 29 April 2016 atau setidaknya pada suatu waktu tertentu pada bulan April 2016 yang pada pokoknya berdasarkan Surat Peringatan Kesatu tersebut Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan telah memperingatkan kepada Para Penggugat untuk mengosongkan tanah dan membongkar bangunan milik Para Penggugat yang didirikan oleh Para Penggugat tanpa izin Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maupun Tergugat II Intervensi yang merupakan pemilik Lahan HGB No.1621;
32. Bahwa adapun isi Surat Peringatan Kesatu No. 395 pada halaman 2 yang disampaikan oleh Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Para Penggugat yang memberitahukan perihal kepemilikan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara a quo kepada Para Penggugat

Halaman 50 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



sejak tanggal 29 April 2016 dapat Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*“Dengan ini diperingatkan kepada Saudara hal-hal sebagai berikut:*

- 1. Agar saudara segera mengosongkan sendiri tanah dan membongkar bangunan yang Saudara dirikan tanpa izin baik oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maupun pemilik tanah yang sah yaitu PD PAM JAYA berdasarkan Sertifikat HGB No. 1621/Gunung yang terletak di Jalan Lauser No. 1 RT 008 RW 08 Kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam jangka waktu 7x24 jam terhitung sejak dikeluarkannya Surat Peringatan ini;*
- 2. Apabila dalam jangka waktu tersebut di atas Saudara tidak melaksanakannya, maka Tim Penertiban Terpadu Tingkat Kota Administrasi Jakarta Selatan akan melaksanakan pengosongan tanah dan pembongkaran bangunan dimaksud dengan segala resiko dan akibatnya menjadi tanggung jawab saudara”;*

33. Bahwa dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas didukung dengan dalil-dalil Para Penggugat sangat jelas dan telah diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam dalil Para Penggugat butir (16) pada halaman 11 dari Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat yang pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat mendapatkan Surat Peringatan Kesatu dari Walikota Administrasi Jakarta Selatan untuk mengosongkan bangunan yang berdiri di atas tanah dalam Obyek Sengketa Tata Usaha Negara milik Tergugat II Intervensi sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*“Bahwa pada tanggal 29 April 2016 Para Penggugat mendapatkan surat peringatan pertama (SP I) dari Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk mengosongkan bangunan yang berdiri di atas tanah dalam Objek Sengketa dengan dalih bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) dengan dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1621 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan tertanggal 24 Agustus 2012 seluas 2084 m<sup>2</sup> yang dikeluarkan Tergugat”;*

*Halaman 51 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



34. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas terbukti bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Para Penggugat baru mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara a quo sejak tanggal 13 Juli 2016 adalah dalil-dalil yang tidak benar dan menyesatkan karena pada faktanya Para Penggugat telah mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara sejak tanggal 29 April 2016 atau setidaknya pada suatu waktu pada bulan April 2016 berdasarkan Surat Peringatan Kesatu yang disampaikan oleh Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Para Penggugat tanggal 29 April 2016;

35. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat II Intervensi di atas membuktikan bahwa pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat tersebut telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) atau daluwarsa sejak Para Penggugat mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara yang seharusnya batas akhir pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara a quo adalah pada tanggal 28 Juli 2016 sejak diketahuinya Obyek Sengketa Tata Usaha Negara a quo terhitung dari tanggal 29 April 2016. Oleh karena itu sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya;

Alasan Keempat:

*Para Penggugat Telah Mengetahui Perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara Sejak Tanggal 04 Mei 2016 Berdasarkan Audiensi Para Penggugat*

*Halaman 52 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;*

36. Bahwa Para Penggugat terbukti telah mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara yang dipermasalahkan penerbitannya oleh Para Penggugat dalam Gugatan a quo sejak Para Penggugat melakukan audiensi di Komisi A DPRD DKI Jakarta perihal kepemilikan Lahan HGB No. 1621 oleh Tergugat II Intervensi pada tanggal 4 Mei 2016 sebagaimana didalilkan dan diakui oleh Para Penggugat dalam dalil-dalil Gugatan Para Penggugat butir (18) pada halaman 11 dari Gugatan Tata Usaha Negara a quo sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*“Bahwa pada tanggal 4 Mei 2016 Para Penggugat melakukan audiensi ke komisi A DPRD DKI, untuk meminta perlindungan hukum serta meminta penjelasan kepada para pihak (PD. PAM JAYA, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta) serta Tergugat, namun hanya dihadiri oleh pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dimana Para Penggugat menanyakan mengenai alas hak, dan bukti serah terima hibah atas tanah sengketa tersebut, namun pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak dapat menunjukkan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Tersebut serta bukti adanya Hibah oleh Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait tanah tersebut”;*

37. Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam Gugatan Tata Usaha Negara a quo yang Tergugat II Intervensi kutip tersebut di atas terbukti bahwa Para Penggugat telah mengetahui perihal Sertifikat HGB No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi sejak 4 Mei 2016, sehingga dalil Para Penggugat dalam butir (1) pada halaman 2-3 dari Gugatan Tata Usaha Negara a quo yang menyatakan bahwa Para Penggugat baru mengetahui perihal Obyek Sengketa Tata Usaha

*Halaman 53 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Tata Usaha Negara pada tanggal 13 Juli 2016 adalah dalil-dalil yang tidak benar dan keliru;

38. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II Intervensi tersebut di atas membuktikan bahwa pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* oleh Para Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) atau melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya Obyek Sengketa Tata Usaha Negara oleh Para Penggugat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara terhitung sejak 4 Mei 2016 yang faktanya sewaktu pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara terhadap Sertifikat HGB No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi tersebut telah berakhir sejak tanggal 2 Agustus 2016. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk* *Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

D. Surat Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat terbukti cacat formil tanpa disertakan dan dibubuhkan dengan materai Rp. 6.000,- yang wajib disertakan pada saat pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

39. Bahwa Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* yang diajukan Para Penggugat dan salinan/*copy* yang Tergugat II Intervensi terima secara resmi dari Juru Sita Pengadilan Tata Usaha Negara diajukan oleh Para Penggugat tanpa disertai materai Rp. 6.000,- sebagaimana terbukti pada halaman 17-18 dari Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* sehingga mengakibatkan Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat terbukti cacat formil;

Halaman 54 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



40. Bahwa dengan diajukannya Surat Gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan Para Penggugat tanpa disertakan dan dibubuhkan dengan materai Rp. 6.000,- mengakibatkan Gugatan Tata Usaha Negara sejak pengajuannya pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terbukti cacat formil yang akibat hukumnya Gugatan Tata Usaha Negara menjadi tidak sah dan sepatutnyalah bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Tata Usaha Negara untuk seluruhnya;

41. Bahwa mengenai keharusan Gugatan Tata Usaha Negara diajukan dan ditandatangani di atas materai Rp.6.000,- merupakan suatu kewajiban menurut hukum dan harus dipatuhi pada saat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Berdasarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai ("UU Bea Materai") menyatakan sebagai berikut:

*"Dikenakan bea materai atas dokumen yang berbentuk: Surat Perjanjian dan surat-surat lainnya dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan,kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata";*

42. Bahwa kewajiban penggunaan materai telah dikuatkan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia Tahun 1986 pada butir 100, yang pada pokoknya mensyaratkan agar surat gugatan dibubuhi materai yang cukup. Sejalan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan besarnya batas penggunaan harga nominal yang

*Halaman 55 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenakan bea materai dengan harga nominal materai yang dikenakan dalam gugatan adalah nominal Rp. 6.000,-;

43. Bahwa menurut ahli hukum Bapak DR. Lilik Mulyadi, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Menurut Teori Dan Praktek Peradilan Indonesia*", penerbit Djambatan, Februari 1997, halaman 46-47 yang pokoknya menyatakan "*menurut praktek peradilan pada dasarnya format atau syarat formal surat gugatan lazimnya berisikan hal-hal sebagai berikut, antara lain surat gugatan tersebut dimaterai*";

44. Bahwa dengan terbuktinya Gugatan Tata Usaha Negara *aquo* diajukan tanpa disertai dengan materai Rp. 6.000,- yang pada dasarnya wajib disertakan sebelum Para Penggugat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara sejak Gugatan Tata Usaha Negara diajukan sampai dengan Gugatan Tata Usaha Negara diperiksa semakin membuktikan bahwa Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat terbukti cacat formil yang akibat hukumnya Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat menjadi tidak sah dan sepatutnyalah Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat terbukti cacat formil;

45. Oleh karena itu, berdasarkan dalil-dalil bantahan Tergugat II Intervensi di atas, maka menurut hukum Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat terbukti cacat formil sejak diajukannya Gugatan *a quo* tanpa disertai materai Rp. 6.000,- yang wajib disertakan pada saat pengajuan Gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara yang dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut dikuatkan dengan pendapat akademis DR. Lilik Mulyadi, S.H., M.H. yang akibat hukumnya Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat terbukti cacat formil dan sepatutnyalah Yang

Halaman 56 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat dengan seluruh akibat hukumnya;

## II. Dalam Pokok Perkara;

Terlebih dahulu disampaikan bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi pada bagian dalam eksepsi mohon dianggap telah termuat kembali pada bagian dalam pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulang kembali kecuali dianggap berbeda oleh Tergugat II Intervensi;

Selanjutnya disampaikan juga bahwa jawaban dalam pokok perkara ini tidaklah dimaksudkan untuk menyetujui maupun menundukkan diri pada ketidakwenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* namun semata-mata dimaksudkan untuk melindungi hak-hak Tergugat II Intervensi sehingga menjadi jelas bahwa Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* layak ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*);

Adapun Jawaban Tergugat II Intervensi adalah berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut:

A. Sertifikat HGB No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi diterbitkan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas umum pemerintahan yang baik;

46. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (23) s.d butir (29) pada halaman 13-15 dari Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara atas nama Tergugat II Intervensi tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

*Halaman 57 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



47. Bahwa penerbitan Sertifikat HGB No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi terbukti telah diterbitkan sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang memberikan Hak Guna Bangunan selama 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat HGB No. 1621 tanggal 24 Agustus 2012 yang berakhir pada tanggal 23 Agustus 2032 atas Tanah Negara dengan luas 2.084 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh empat meter persegi) yang berada di Jalan Lauser No. 01 RT 008 RW 08, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

Alasan Pertama:

*Penerbitan Sertifikat HGB No.1621 Dengan Didasarkan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Tergugat II Intervensi Berdasarkan Sertifikat HGB No.835 Yang Berakhir Tanggal 3 Maret 2011 Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku;*

48. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (23) s.d butir (24) pada halaman 13-14 dari Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa telah terjadi kelalaian prosedur dalam proses pembaharuan Hak Guna Bangunan dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1621 tanggal 24 Agustus 2012 atas nama Tergugat II Intervensi serta Surat Ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dengan luas 2.084 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh empat meter persegi);

49. Bahwa penerbitan Sertifikat HGB No.1621 atas nama Tergugat II Intervensi adalah didasarkan pada pembaharuan hak sebagaimana tercantum dalam kolom Asal Hak pada Sertifikat HGB No.1621 tanggal 24 Agustus 2012 atas nama Tergugat II Intervensi. Bahwa penerbitan Sertifikat HGB No.1621 yang bertempat di Jalan Lauser No. 01 RT.008

*Halaman 58 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



RW.08 yang didasarkan pada pembaharuan hak diberikan kepada Tergugat II Intervensi yang merupakan pemegang Hak Guna Bangunan sebelumnya atas lahan yang sama berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.835 tanggal 4 Maret 1991 (Vide Bukti T.II.Int-2). Pembaharuan hak atas Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("Permen Agraria No. 9/1999") yang pada pokoknya menyatakan Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui haknya yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

Pasal 40 Permen Agraria No. 9/1999;

*"Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang jangka waktunya atau diperbaharui haknya";*

50. Bahwa adapun pembaharuan hak yang diberikan oleh Tergugat kepada Tergugat II Intervensi sebagai pemegang Hak Guna Bangunan sebelumnya berdasarkan Sertifikat HGB No.835 (Vide Bukti T.II.Int-2) atas tanah yang sama telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Angka (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah ("PP Nomor 40 Tahun 1996") dan ketentuan Pasal 1 Angka (10) Permen Agraria No. 9/1999 yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

Pasal 1 Angka (7) PP Nomor 40 Tahun 1996;

*"Pembaharuan Hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis";*

Pasal 1 Angka (10) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999;

*Halaman 59 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Pembaharuan Hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir”;*

51. Bahwa Sertifikat HGB No.1621 atas nama Tergugat II Intervensi oleh Tergugat diterbitkan setelah Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi yang terletak di Jalan Lauser No. 01 RT.008 RW.08 berdasarkan Sertifikat HGB No.835 tanggal 4 Maret 1991 berakhir jangka waktunya, sehingga penerbitan Sertifikat HGB No.1621 oleh Tergugat berdasarkan pembaharuan hak telah sesuai dengan ketentuan Pasal 42 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

Pasal 42 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999;

*“Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama”;*

52. Bahwa pembaharuan hak yang Tergugat II Intervensi uraikan di atas terbukti telah didasarkan pada permohonan pembaharuan hak atas Sertifikat HGB No. 835 kepada Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 11 Oktober 2011 (“Bukti T.II.Int-6”) melalui kuasa yang ditunjuk oleh Tergugat II Intervensi yaitu Bapak Ir. Maurits Napitupulu berdasarkan Surat Permohonan Tergugat II Intervensi kepada Tergugat yang tercantum dalam bagian membaca pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 300/HGB/BPN-31.74/2012 tanggal 28 Mei 2012 (“SK Tergugat No.300”) (Bukti T.II.Int-7);

53. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi di atas terbukti bahwa prosedur penerbitan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara yang didasarkan pada pembaharuan hak guna bangunan atas nama Tergugat

*Halaman 60 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Intervensi untuk dan atas lahan yang sama dan beralamat di Jalan Lauser No. 01 RT 008 RW 08 berdasarkan Sertifikat HGB No. 1621 telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan di atas sehingga membuktikan bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa telah terjadi suatu kesalahan prosedur dalam pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi adalah dalil-dalil yang menyesatkan dan tidak berdasar;

54. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas bahwa penerbitan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara atas nama Tergugat II Intervensi yang didasarkan pada pembaharuan hak telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

Alasan Kedua:

*Sertifikat HGB No. 1621 Atas Nama Tergugat II Intervensi diterbitkan oleh Pejabat Yang Berwenang Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku;*

55. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (28) s.d butir (29) pada halaman 15 dari Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Sertifikat HGB No. 1621 tanggal 24 Agustus 2012 atas nama Tergugat II Intervensi adalah tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga Sertifikat

*Halaman 61 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HGB No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi patut untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku;

56. Bahwa pemberian hak guna bangunan oleh Tergugat kepada Tergugat II Intervensi melalui penerbitan Sertifikat HGB No.1621 (Obyek Sengketa Tata Usaha Negara) terbukti tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan mengingat Sertifikat HGB No.1621 diterbitkan telah sesuai dan memenuhi prosedur penerbitan sertifikat hak guna bangunan dengan diberikannya hak guna bangunan oleh Menteri Agraria melalui Kepala Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Tergugat II Intervensi atas Lahan HGB No.1621 berdasarkan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara yang telah sesuai dengan ketentuan pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 22 Ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

Pasal 22 Ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996;

*"Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk";*

57. Bahwa pemberian hak guna bangunan atas Lahan HGB No.1621 dengan diterbitkannya Sertifikat HGB No.1621 dan Surat Ukur No. 00031/Gunung/2011 atas nama Tergugat II Intervensi terbukti tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku karena pemberian hak guna bangunan atas tanah seluas 2.084 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh empat meter persegi) kepada Tergugat II Intervensi adalah kewenangan Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 4 huruf (b) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah ("Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013") sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip di bawah ini:

*Halaman 62 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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 4 huruf (b) Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013;

*“Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:*

*a. ....*

*b. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi); dan*

*c. ....”*

58. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II Intervensi tersebut di atas terbukti bahwa pemberian hak guna bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kepada Tergugat II Intervensi atas Lahan HGB No.1621 dengan luas 2.084 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh empat meter persegi) telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan diterbitkannya SK Tergugat No. 300 telah sesuai dengan ketentuan pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan PP No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013;

59. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas membuktikan bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa telah terjadi kesalahan prosedur dalam penerbitan Sertifikat HGB No.1621 sehingga menyebabkan penerbitan Sertifikat HGB No.1621 bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terbukti dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar sehingga tidak dapat dijadikan dasar dalam mengajukan pembatalan Sertifikat HGB No.1621 atas nama Tergugat II Intervensi;

60. Bahwa adapun ketentuan dasar yang dapat menjadi dasar pembatalan keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Buku II Mahkamah Agung Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan yang dijelaskan dalam Bab Teknis Peradilan Tata Usaha Negara pada halaman 62 yang menjelaskan perihal Keputusan Tata Usaha Negara yang dinilai

*Halaman 63 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dapat Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*“Keputusan Tata Usaha Negara dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila:*

- a. Bertentangan dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal;*
- b. Bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat materiil/substansial;*
- c. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang;*

*Dari segi kompetensi suatu jabatan, hal tidak berwenangnya Badan/Pejabat Tata Usaha Negara meliputi:*

- 1) Tidak berwenang dari segi materi (onbevoegdheid ratione materiae), yaitu menyangkut kompetensi absolut;*
- 2) Tidak berwenang dari segi tempat (onbevoegdheid ratione loci) yaitu menyangkut kompetensi relatif; dan*
- 3) Tidak berwenang dari segi waktu (onbevoegdheid ratione temporis)”*

61. Bahwa Gugatan Para Penggugat terhadap penerbitan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara a quo terbukti tidak berdasar karena Obyek Sengketa Tata Usaha Negara tersebut terbukti diterbitkan oleh pejabat yang berwenang serta diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat materiil/substansial sebagaimana penjelasan yang diatur dalam Buku II Mahkamah Agung Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan yang dijelaskan dalam Bab Teknis Peradilan Tata Usaha Negara yang telah Tergugat II Intervensi uraikan tersebut di atas;

62. Bahwa berdasarkan uraian bantahan Tergugat II Intervensi tersebut di atas membuktikan bahwa penerbitan Sertifikat HGB No.1621 atas nama Tergugat II Intervensi oleh Tergugat tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, uraian tersebut di atas juga membuktikan

*Halaman 64 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa dalil-dalil Para Penggugat tersebut adalah dalil-dalil yang tidak berdasar. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

Alasan Ketiga;

*Penerbitan Sertifikat HGB No. 1621 Telah Sesuai Dengan Prosedur Sebagaimana Diatur Dalam Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Dan Tidak Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;*

63. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (23) s.d butir (24) pada halaman 13-14 dari Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa telah terjadi kelalaian prosedur saat Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara dan tindakan Tergugat yang menerbitkan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara tersebut adalah tindakan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;

64. Bahwa penerbitan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara telah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengingat berdasarkan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara *A quo* terbukti bahwa Tergugat II Intervensi telah memenuhi syarat sebagai suatu Subyek Hukum yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan dan tanah yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan kriteria tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal

*Halaman 65 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



19 dan Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996;

*“Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah: (a) Warga Negara Indonesia dan (b) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.”*

Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996;

*“Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah*

- a. Tanah Negara;*
- b. Tanah Hak Pengelolaan; dan*
- c. Tanah Hak Milik”;*

65. Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia berdasarkan Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 13 Tahun 1992 Tentang Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (“Perda DKI Jakarta No. 13/1992”) (Bukti T.II.Int-8) telah memenuhi persyaratan sebagai subyek hukum yang dapat diberikan hak guna bangunan menurut PP Nomor 40 Tahun 1996 serta tanah yang berlokasi di Jalan Lauser No. 01 RT 008 RW 08 telah memenuhi ketentuan tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan berdasarkan Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengingat tanah tersebut adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara sebagaimana dikuatkan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 320/1984 tanggal 6 Agustus 1984 (“Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 320”) (Bukti T.II.Int-9) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Lahan HGB No. 1621 adalah tanah bekas Eig.Perp.No.6701.seb tertulis atas nama *Het Gouvernement Van Nederlandsche Indie*;

*Halaman 66 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



66. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut membuktikan bahwa penerbitan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku perihal subyek hukum yang dapat diberikan hak guna bangunan serta berdasarkan kriteria tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan sehingga Tergugat terbukti dalam menerbitkan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara adalah berdasarkan pada PP Nomor 40 Tahun 1996;

67. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (24) huruf (a) s.d huruf (d) dan butir (25) pada halaman 13-14 dari Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat tidak berlaku jujur dan terbuka kepada Para Penggugat serta tidak secara professional dalam melakukan pengukuran setempat sehingga penerbitan Sertifikat HGB No.1621 yang dilakukan oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

68. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan terbukti mengada-ada mengingat prosedur sebelum diterbitkannya suatu sertifikat dalam hal ini Sertifikat HGB No.1621 sudah pasti dilakukan pengecekan fisik maupun pemeriksaan yuridis serta setelah pengecekan secara fisik dan yuridis atas tanah yang akan diberikan Hak Guna Bangunan oleh pejabat yang berwenang tersebut juga telah dilakukan pengumuman untuk memberikan kesempatan bagi para pihak yang merasa dirugikan atas data isian tersebut untuk mengajukan keberatan berdasarkan Pasal 25 Ayat (1) dan Pasal 26 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip di bawah ini:

Pasal 25 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997;

*"Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai*

*Halaman 67 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



*bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis*

Pasal 26 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997;

*“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”*

69. Bahwa dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas telah sejalan dengan SK Tergugat No.300 yang pada pokoknya menyatakan bahwa sebelum penerbitan Sertifikat HGB No.1621 telah dilakukan pemeriksaan terhadap Buku tanah berdasarkan Pemeriksaan Buku Tanah Agd/1098/2011 tanggal 27 Oktober 2011 atas bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 835/Gunung didalam butir pertimbangan huruf (b) pada halaman 1 SK Tergugat No.300 sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip di bawah ini:

“Menimbang : a. ....;

b. *Bahwa berdasarkan Pemeriksaan Buku Tanah tanggal 27-10-2011 Agd/1098/2011 No. 1000/RP/PJS/2011 bidang tanah yang dimohon adalah Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 835/Gunung, Salinan Gambar Situasi tanggal 17-10-1989 tanggal 04 Maret 1991 atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkedudukan di Jakarta, yang telah berakhir haknya pada tanggal 03-03-2011 tidak terdapat catatan-blokir/sita dari pihak lain dan tidak terdapat catatan lain; ....”*

Halaman 68 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



70. Bahwa pengecekan data fisik dan yuridis atas Lahan HGB No.1621 yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat terbukti telah dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang dibuktikan dengan Surat Ukur No. 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011 yang menunjukkan batas-batas atas Lahan HGB No.1621 diterbitkan oleh Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan dengan diterbitkannya Surat Ukur tersebut juga menunjukkan bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemegang hak yang sah secara hukum berdasarkan Pasal 29 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

Pasal 29 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997;

*“Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini”;*

71. Bahwa dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas juga didukung dengan dalil-dalil Tergugat dalam butir (3) paragraf 3 dan paragraf 5 pada halaman 3 dari Jawaban Tergugat sebagaimana Tergugat I Intervensi kutip di bawah ini:

*“Bahwa Tergugat dalam melakukan penerbitan sertifikat a quo telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelum dilakukan penerbitan sertipikat telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat cermat dan teliti, baik mengenai data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur: Letak, Luas dan batas-batas tanah.”*

*“Bahwa terkait pengukuran pada bidang tanah a quo telah dilakukan pengukuran oleh petugas dari kantor Tergugat berdasarkan asas Kontradiktur Delimitasi sesuai dengan ketentuan Pasal 17 PP No. 24 Tahun 1997”*  
*Halaman 69 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



24/1997 dan Pasal 19 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dimana Maryadi selaku yang diberi kuasa oleh Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (pemilik bidang tanah a quo) telah menunjukkan batas-batas tanahnya dengan jelas. Setelah dilakukan pengukuran maka terbit Surat Ukur Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 12 Agustus 2011 No. 00031/Gunung/2011”;

72. Bahwa sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1621 atas nama Tergugat II Intervensi oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang diperlukan berdasarkan Pasal 33 *Juncto* Pasal 34 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 dalam mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat HGB dengan mendasarkan pada pembaharuan hak yang dokumen-dokumen pendukung yang menjadi syarat penerbitan Sertifikat HGB telah Tergugat II Intervensi ajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan berdasarkan Tanda Terima Dokumen di Badan Pertanahan Nasional Indonesia Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan Nomor Berkas Permohonan: 33511/2012 yang diajukan oleh Bapak Ir. H. Sriwidayanto Kaderi sebagai kuasa Tergugat II Intervensi (“Bukti T.II.Int-10”) dalam mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat HGB dengan mendasarkan pada pembaharuan hak;

73. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas membuktikan bahwa penerbitan Sertifikat HGB No.1621 atas nama Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta sama sekali tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat HGB No. 1621 oleh Tergugat bertentangan dengan ketentuan peraturan-

*Halaman 70 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas umum pemerintahan yang berlaku tidak terbukti dan tidak berdasar. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara a quo tidak diterima (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

B. Tindakan Penguasaan Lahan HGB No. 1621 Milik Tergugat II Intervensi Oleh Para Penggugat Adalah Penguasaan Yang Tidak Sah dan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

74. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (12) s.d butir (14) pada halaman 5-11, butir (23) pada halaman 13 dan butir (24) huruf (a) dan (c) pada halaman 14 dari Gugatan Tata Usaha Negara a quo yang pada pokoknya Para Penggugat menyatakan bahwa Para Penggugat telah menempati, menguasai dan mengolah Lahan HGB No.1621 serta Para Penggugat menyatakan bahwa penerbitan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum tanpa mempertimbangkan bahwa Para Penggugat adalah penguasa fisik atas tanah dalam sengketa dan melaksanakan kewajibannya dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tempat tinggalnya;

75. Bahwa perlu Yang Mulia Majelis Hakim ketahui tanah yang dikuasai dan ditempati oleh Para Penggugat adalah tanah milik Tergugat II Intervensi dengan didasarkan pada Sertifikat HGB No.1621 yang berasal dari Tanah Negara (tanah bekas Eig.Perp.No.6701.seb tertulis atas nama *Het Gouvernement Van Nederlandsche Indie*) berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (Vide Bukti T.II.Int-9) yang dahulunya digunakan

Halaman 71 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



sebagai Rumah Mesin Pompa Air dalam Proyek Khusus Kebayoran (PCK) yang kemudian diberikan izin untuk menempati Rumah Bekas Mesin oleh Kepala Bagian Saluran Air Minum Ach. Djunaedi bagi beberapa karyawan Saluran Air Minum P.C.K Kebayoran Baru berdasarkan Surat Izin No. 101/K/SAM/60 atas nama K. Harun (Bukti T.II.Int-11) dan Surat Izin No. 102/K/SAM/60 atas nama Fatah (Bukti T.II.Int-12) yang keduanya tertanggal 5 Desember 1960;

76. Bahwa beberapa Karyawan Saluran Air Minum P.C.K Kebayoran Baru selama bertahun-tahun diberikan izin tinggal untuk menempati rumah bekas mesin pompa yang kemudian daerah sengketa tersebut semakin banyak ditempati oleh masyarakat luar yang tidak terdaftar sebagai karyawan Tergugat II Intervensi. Bahwa Tergugat II Intervensi hanya memberikan izin untuk menempati tanah tempat rumah pompa air bagi karyawan-karyawan Tergugat II Intervensi bukan memberikan hak atas tanah untuk dimiliki. Bahwa karyawan dan pensiunan Tergugat II Intervensi yang menempati lahan sengketa tersebut terbukti telah meminta kepada Tergugat II Intervensi agar pihak-pihak tersebut diizinkan untuk membeli tanah yang diberikan izin oleh Tergugat II Intervensi untuk menempatnya berdasarkan paragraf 4 Surat Permohonan Rekomendasi Dari Membeli Hak Guna Bangunan Atas Tanah di PCK Jalan Lauser Blok F. III Kebayoran Baru (Bukti T.II.Int-13) yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*“Maka dengan ini Kami sekalian mohon kepada bapak Direktur PAM Jaya agar dapat diizinkan/diperkenankan membeli tanah/hak pakai guna bangunan atas rumah/tanah ex. PCK tersebut, untuk persiapan masa pensiun kami sekeluarga kelak, demi untuk pegangan hidup kami sekalian walaupun sederhana untuk tempat berteduh sekeluarga”;*

Halaman 72 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

77. Bahwa sehubungan dengan penempatan Lahan HGB No.1621 dahulu Lahan HGB No. 835 oleh masyarakat pendatang dan pensiunan Karyawan Tergugat II Intervensi terbukti sejak masih berlakunya Sertifikat HGB No.835 atas nama Tergugat II Intervensi sehingga sangat merugikan Tergugat II Intervensi sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan atas Lahan HGB No.1621 (dahulu Lahan HGB No.835). Oleh karena itu, Tergugat II Intervensi juga telah melakukan tindakan penertiban dan pengosongan bangunan liar yang dihuni oleh pihak-pihak yang tidak berhak di atas tanah milik Tergugat II Intervensi di Jalan Lauser pada tahun 1997 sebagaimana tercantum dalam Surat Tergugat II Intervensi No: 701/Int/PAM/VIII/1997 tanggal 19 Agustus 1997 perihal Penertiban dan Pengosongan Bangunan Liar di atas tanah milik Tergugat II Intervensi di Jalan Lauser (Bukti T.II.Int-14);

78. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara tidak mempertimbangkan Para Penggugat yang merupakan penguasa fisik atas tanah yang dimaksud dalam Obyek Sengketa Tata Usaha Negara telah melaksanakan kewajibannya sebagai Warga Negara yang baik dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tempat tinggalnya adalah dalil-dalil putus asa dan tidak berdasar;

79. Bahwa penerbitan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mendasarkan pada kepemilikan tanah yang dimohonkan penerbitan sertifikatnya, dalam hal ini penerbitan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara adalah berdasarkan pada pembaharuan hak atas Hak Guna Bangunan yang dahulunya adalah milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat HGB No.835 (Vide Bukti T.II.Int-2), sehingga

*Halaman 73 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



sangat tidak masuk akal apabila Para Penggugat meminta Tergugat untuk mempertimbangkan Para Penggugat yang bukan merupakan pemilik hak atas tanah yang berada di atas Lahan HGB No.1621 milik Tergugat II Intervensi hanya dengan mendasarkan pada penguasaan fisik yang dilakukan oleh Para Penggugat secara tidak sah dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah yang dikuasai dan diambil manfaatnya oleh Para Penggugat;

80. Bahwa dasar kepemilikan tanah yang wajib dipertimbangkan oleh Tergugat adalah berdasarkan kepemilikan hak atas tanah yang dibuktikan dengan dokumen kepemilikan berupa suatu sertifikat kepemilikan hak atas tanah maupun dokumen-dokumen lainnya yang mendukung bahwa Para Penggugat memang benar memiliki sebidang tanah di atas Lahan HGB No.1621 milik Tergugat II Intervensi. Bahwa dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut telah sejalan dengan Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("Undang-Undang Agraria") *Juncto* Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24/1997 yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

Pasal 19 Ayat (2) Huruf (c) Undang-Undang Agraria;

*"Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"*

Pasal 32 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997;

*"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan";*



81. Bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh Para Penggugat atas tanah yang dikuasai, ditempati dan diambil manfaatnya oleh Para Penggugat tidak dapat dijadikan dasar sebagai timbulnya kepemilikan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan tersebut di atas. Dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut juga telah sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34K/Sip/1960 tanggal 03 Februari 1960 yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*“Surat Petuk pajak bumi (sekarang pajak bumi dan bangunan) bukan merupakan bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pajak bumi dan bangunan tersebut”*

82. Bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh Tergugat II Intervensi adalah kewajiban Para Penggugat sebagai Subyek Pajak yang memperoleh manfaat atas bumi dan/atau menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan sebagai Obyek Pajak yang berada di atas Lahan HGB No. 1621 milik Tergugat II Intervensi berdasarkan ketentuan Pasal 4 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (“Undang-Undang PBB”) yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang PBB;

*“Yang menjadi Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan”;*

Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang PBB;

*“Subyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang ini”;*

*Halaman 75 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



83. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (24) huruf (a) pada halaman 13 dari Gugatan Tata Usaha Negara *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara tanpa memperhatikan keadaan yang sebenarnya terjadi sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum kepada Para Penggugat. Dalil-dalil Para Penggugat tersebut adalah dalil-dalil mengada-ada dan tidak berdasar;

84. Bahwa Lahan HGB No.1621 yang ditempati oleh Para Penggugat tersebut terbukti merupakan tanah milik Tergugat II Intervensi yang dahulunya adalah tanah ex PCK yang hanya diberikan izin untuk menempati bukan diberikan hak untuk memiliki bagi karyawan Tergugat II Intervensi yang dahulu masih bekerja sebagai karyawan Tergugat II Intervensi. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sangatlah tidak berdasar dan terbukti mengada-ada, namun sebaliknya perbuatan Para Penggugat yang menempati Lahan HGB No.1621 milik Tergugat II Intervensi dengan tanpa izin nyata-nyata yang merupakan perbuatan melawan hukum;

85. Bahwa Para Penggugat melalui dalil-dalil gugatannya terbukti mengakui telah menempati, menguasai dan mengolah tanah sengketa dengan mendirikan rumah di atas Lahan HGB No.1621 yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat II Intervensi sebagai pemegang Hak Guna Bangunan yang sah atas tanah tersebut. Perbuatan Para Penggugat yang menggunakan Lahan HGB No.1621 tanpa izin Tergugat II Intervensi termasuk ke dalam suatu perbuatan yang dilarang menurut ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 Tentang Larangan

*Halaman 76 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya ("UU No. 51 PRP Tahun 1960") dan perbuatan Para Penggugat tersebut termasuk ke dalam suatu perbuatan tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Ayat (1) UU No. 51 PRP Tahun 1960 sehingga sudah sepatutnya Para Penggugat dan siapa saja yang memakai Lahan HGB No.1621 tanpa izin dari Tergugat II Intervensi berhubungan dengan Kepolisian daerah setempat untuk memberikan kepastian hukum bagi Tergugat II Intervensi;

86. Bahwa adapun ketentuan Pasal 2 dan Pasal 6 Ayat (1) UU No. 51 PRP Tahun 1960 yang mengatur perihal ketentuan pemakaian tanah tanpa izin yang dilakukan oleh Para Penggugat pada pokoknya mengatur sebagai berikut:

Pasal 2 UU No. 51 PRP Tahun 1960;

*"Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah."*

Pasal 6 Ayat (1) UU No. 51 PRP Tahun 1960;

*"Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal 3, 4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);*

- a. Barangsiapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan diselesaikan menurut Pasal 5 ayat (1);*
- b. Barangsiapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah;*
- c. Barangsiapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 2 atau huruf b dari Ayat (1) Pasal ini;*
- d. Barangsiapa memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut pada Pasal 2 atau huruf b dari Ayat (1) Pasal ini;"*

Halaman 77 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



87. Bahwa perbuatan Para Penggugat yang secara tanpa izin Tergugat II Intervensi menempati, menguasai dan mengolah Lahan HGB No.1621 yang diakui secara nyata oleh Para Penggugat dalam Gugatan A quo terbukti termasuk ke dalam suatu perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 2 *Juncto* Pasal 6 Ayat (1) UU No. 51 PRP Tahun 1960. Berdasarkan uraian Tergugat II Intervensi di atas membuktikan bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa penerbitan Obyek Sengketa Tata Usaha Negara oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan tidak memberikan kepastian hukum bagi Para Penggugat adalah dalil-dalil yang menyesatkan. Melainkan faktanya Para Penggugat lah yang secara tanpa izin telah menggunakan Lahan HGB No.1621 milik Tergugat II Intervensi dan telah menimbulkan kerugian bagi pihak Tergugat II Intervensi sebagai pihak pemegang Hak Guna Bangunan atas Lahan HGB No.1621 berdasarkan Sertifikat HGB No.1621;

88. Bahwa dengan ini Tergugat II Intervensi menyatakan keberatan dan menolak keras sehubungan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat yang berdasarkan pengakuannya menyatakan telah menduduki Lahan HGB No.1621 atas nama Tergugat II Intervensi tersebut secara melawan hukum dan Tergugat II Intervensi menyatakan mencadangkan haknya (*Reserve Van Rechten*) untuk mengambil segala upaya yang diperkenankan oleh hukum atas perbuatan melawan hukum PARA Tergugat tersebut, baik upaya hukum pidana maupun perdata maupun upaya hukum lainnya;

*Halaman 78 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



C. Tergugat II Intervensi Mendukung Program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dalam Melakukan Penataan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014;

89. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam butir (18) pada halaman 11-12 Gugatan Tata Usaha Negara *A quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat mempertanyakan dan meminta penjelasan perihal bukti serah terima hibah atas tanah sengketa dalam perkara *a quo* dari Tergugat II Intervensi kepada Pemprov DKI Jakarta;

90. Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai salah satu Badan Usaha Milik Daerah Pemprov DKI Jakarta sangat mendukung perihal program Penataan Ruang Terbuka Hijau (RTH) sesuai Peruntukkan Tata Kota Lokasi yang mulai ditetapkan oleh Pemprov DKI Jakarta sejak diterbitkannya Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi ("Perda DKI Jakarta No. 1/2014"). Oleh karena itu, Lahan HGB No. 1621 yang ditempati oleh Para Penggugat secara melawan hukum yang saat ini sedang dalam proses dijadikan sebagai Ruang Terbuka Hijau yang diatur dalam Pasal 336 Ayat (1) dan Pasal 1 Angka (87) Perda DKI Jakarta No. 1/2014 yang Tergugat II Intervensi kutip di bawah ini:

Pasal 336 Ayat (1) Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014;

*"Rencana pola ruang pada zona fungsi budidaya Kecamatan Kebayoran Baru terdiri dari:*

- a. Zona terbuka hijau lindung;*
- b. Zona taman kota/lingkungan;*
- c. Zona pemakaman;*
- d. Zona jalur hijau;*
- e....."*

*Halaman 79 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



Pasal 1 Angka (42) Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014;

*“Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disebut RTH adalah ruang-ruang dalam kota dalam bentuk area/kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan/atau sarana kota, dan/atau pengamanan jaringan prasarana dan/atau budidaya pertanian.”*

91. Bahwa sehubungan dengan dihibahkannya Lahan HGB No.1621 milik Tergugat II Intervensi kepada Pemprov DKI Jakarta yang ditempati secara melawan hukum oleh Para Penggugat untuk mendukung program Pemprov DKI Jakarta perihal program penataan Ruang Terbuka Hijau (RTH) sesuai peruntukkan Tata Lokasi, maka Tergugat II Intervensi bersama dengan jajaran Pemprov DKI Jakarta telah mengundang masyarakat yang menempati Lahan HGB No.1621 milik Tergugat II Intervensi dalam kegiatan Sosialisasi dan Inventarisasi Aset Tergugat II Intervensi yang termasuk di dalamnya adalah menginformasikan perihal penghibahan Lahan HGB No. 1621 oleh Tergugat II Intervensi kepada Pemprov DKI Jakarta;

92. Bahwa Para Penggugat telah diundang beberapa kali oleh Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan yang diwakili oleh Kelurahan Gunung dan Kecamatan Kebayoran Baru perihal sosialisasi, Inventarisasi dan Peninjauan Lapangan Mengenai Batas-Batas Tanah Tergugat II Intervensi (“Sosialisasi”) namun Para Penggugat sebagai warga yang bertempat tinggal di Lahan HGB No. 1621 yang beralamat di Jalan Lauser RT 008 RW 08 sama sekali tidak pernah hadir dalam undangan tersebut. Adapun Undangan Sosialisasi Pertama yang disampaikan kepada Para Penggugat adalah berdasarkan Surat Undangan Kelurahan Gunung Nomor: 201/-1.711 tanggal 01 April 2016 (Bukti T.II.Int-15) agar

*Halaman 80 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



Para Penggugat dapat hadir dalam sosialisasi pertama yang dijadwalkan untuk diselenggarakan pada tanggal 06 April 2016;

93. Bahwa adapun hasil Sosialisasi Pertama pada tanggal 06 April 2016 berdasarkan Surat Notulen Rapat Tanggal 06 April 2016 (Bukti T.II.Int-16) pada pokoknya Tergugat II Intervensi telah menyampaikan dalam sosialisasi tersebut bahwa Tergugat II Intervensi bermaksud menyerahkan/menghibahkan tanah yang berada di atas Lahan HGB No.1621 kepada Pemprov DKI Jakarta untuk mendukung program Pemprov DKI Jakarta dalam melakukan penataan Ruang Terbuka Hijau (RTH);

94. Bahwa Para Penggugat yang tidak menghadiri Sosialisasi yang diadakan pada tanggal 06 April 2016 tersebut kembali diundang oleh Pemprov DKI Jakarta Kota Administrasi Jakarta Selatan melalui Kecamatan Kebayoran Baru berdasarkan Surat Nomor: 88/1.799 tanggal 7 April 2016 (Bukti T.II.Int-17) agar Para Penggugat dapat hadir dalam Sosialisasi Kedua yang dilaksanakan pada tanggal 12 April 2016, namun Para Penggugat kembali tidak menghadiri Undangan Sosialisasi tersebut dengan mengirimkan Surat Paguyuban Walapan No. 01 (Vide Bukti T.II.Int-3) kepada Camat Kebayoran Baru;

95. Bahwa guna menindaklanjuti Sosialisasi yang tidak pernah dihadiri oleh Para Penggugat, maka Para Penggugat kembali diundang oleh Kecamatan Kebayoran Baru untuk menghadiri Sosialisasi berdasarkan Surat No. 90/1.799 tanggal 13 April 2016 (Bukti T.II.Int-18) agar dapat hadir dalam Sosialisasi Ketiga yang dilaksanakan pada tanggal 15 April 2016, akan tetapi Para Penggugat juga tetap tidak beritikad baik untuk menghadiri Sosialisasi Ketiga tersebut dengan mengirimkan Surat Nomor: 004-WLP/IV/2016 tanggal 15 April 2016 (Bukti T.II.Int-19) yang

*Halaman 81 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak tahu menahu perihal tanah yang diklaim oleh Tergugat II Intervensi dan perihal adanya Obyek Sengketa Tata Usaha Negara;

96. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II Intervensi di atas terbukti bahwa Tergugat II Intervensi dan Pemprov DKI Jakarta telah beritikad baik dengan mengundang Para Penggugat dan warga Jalan Lauser 01 RT. 008, RW. 08 untuk menghadiri Sosialisasi, Inventarisasi Aset Tergugat II Intervensi yang sedang dalam proses penghibahan kepada Pemprov DKI Jakarta, namun faktanya Para Penggugat sama sekali tidak pernah menghadiri undangan Sosialisasi tersebut;

97. Bahwa Perbuatan Para Penggugat yang secara tidak sah dan terbukti melawan hukum dengan menguasai dan menempati Lahan HGB No. 1621 milik Tergugat II Intervensi yang saat ini sedang dalam proses penghibahan dari Tergugat II Intervensi kepada Pemprov DKI Jakarta yang telah disampaikan oleh Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 211/-1.711 tanggal 07 April 2016 Tentang Laporan Hasil Sosialisasi, Inventarisasi Aset PAM Jaya (Bukti T.II.Int-20) untuk mendukung Program Pemprov DKI Jakarta dalam melakukan Penataan Ruang Terbuka Hijau (RTH) sesuai Peruntukkan Tata Kota Lokasi sebagaimana diatur dalam Pasal 336 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;

98. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi di atas sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya;

*Halaman 82 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Tergugat II Intervensi mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan Para Penggugat *A quo* berkenan menjatuhkan putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

Petitum;

Dalam Eksepsi;

A. Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut;

1. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo*;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat adalah mengenai kepemilikan lahan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1621 tanggal 24 Agustus 2012 atas nama Tergugat II Intervensi dan Surat Ukur No. 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011 adalah kewenangan peradilan umum pada pengadilan negeri setempat;
3. Menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya;

B. Dalam Eksepsi lainnya;

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat tidak memiliki alas hukum untuk mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara terhadap obyek sengketa atas lahan yang diterbitkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1621 tanggal 24 Agustus 2012 atas nama Tergugat II Intervensi;
3. Menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan

Halaman 83 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara Jo. Pasal 32 Ayat (2) Undang-Undang Pendaftaran Tanah;

4. Menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat terbukti cacat formil tanpa disertakan dan dibubuhkan dengan materai Rp. 6.000,- yang wajib disertakan pada saat pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

5. Menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

2. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1621 tanggal 24 Agustus 2012 atas nama "Perusahaan Daerah Air Minum Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta" dengan Surat Ukur No. 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011 telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 2 Nopember 2016, dan terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi, Para Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 9 Nopember 2016 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka isi selengkapnya dari Replik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;

Halaman 84 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat, pihak Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 16 Nopember 2016 dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka isi selengkapnya dari Duplik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dan fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda P I - 1 sampai dengan P III-7B.26, sebagai berikut :

1. Bukti P I – 1 : Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 317407290867 0002 Atas Nama Agus Hermawan, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P I – 2 : Kartu Keluarga Nomor: 3174070601095281 Atas Nama Kepala Keluarga Agus Hermawan Tahun 2016, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P I – 3 : Kartu Keluarga Nomor: 904741 Atas Nama Kepala Keluarga K. Harun Tahun 1989, (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti P I – 4 : Surat Keterangan Kematian Nomor :474.1/09-Ds 1999 tanggal 02 Agustus 1999 Atas Nama Komarudin Harun, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P I – 5 : IREDA No: 01890 Atas Nama K. Harun tanggal 22 April 1967, (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti P I – 5 A : IPEDA NO. KOHIR : N-4-01-02-08-08-0002-3 Atas Nama K. Harun Tahun : 1986, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 85 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti P I – 5 A 1 : IPEDA NO. KOHIR : N-4-01-02-08-08-0002-3 Atas Nama K. Harun Tahun : 1987, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P I – 5 B : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan perkotaan Tahun 2015 Atas Nama K. Harun, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P I – 5 C : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1988 Atas Nama Kharun, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P I – 5 D : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1989 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P I – 5 E : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1990 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P I – 5 F : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1991 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti P I – 5 G : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1992 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti P I – 5 H : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1993 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti P I – 5 I : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1994 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 86 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti P I – 5 J : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1995 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti P I – 5 K : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1996 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P I – 5 L : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1997 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti P I – 5 M : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1998 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. Bukti P I – 5 N : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2002 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Bukti P I – 5 O : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2003 Atas Nama Kharum, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. Bukti P I – 6 : Surat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Komisi “A” Nomor: 17/LP/K.A/DPRD/M/2016 tanggal 13 Mei 2016 perihal laporan hasil rapat kerja komisi “A” dengan Eksekutif dan perwakilan Paguyuban warga Jalan Lauser Rt.008 Rw.008 Kel. Gunung, (fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti P I – 7 : Kutipan Akta Kelahiran No.456/a/P/JS/1983 tanggal 15 November 1983 atas nama Agus Hermawan, (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 87 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bukti P I – 8 : Denah Peta Fisik Bangunan RT.008 RW.008 Kelurahan Gunung, (fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti P I – 9 : Foto fasilitas umum Sekretariat RT.008 dan Lapangan Bulutangkis Warga Lauser RT.008 Kelurahan Gunung, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. Bukti P I – 10 : Foto fasilitas umum Hidrant Pemadam Kebakaran Swadaya Warga RT.008 Kelurahan Gunung, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. Bukti P I – 11 : Foto fasilitas umum MCK Swadaya Warga Lauser RT.008 Kelurahan Gunung, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. Bukti P I – 12 : Foto fasilitas umum Budidaya tanaman hias Warga Lauser RT.008 Kelurahan Gunung, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. Bukti P I – 13 : Foto fasilitas umum Pos Kamling Warga Lauser RT.008 Kelurahan Gunung, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Bukti P I – 14 : Foto Kolam Pembibitan ikan Nila Warga Lauser RT.008 Kelurahan Gunung, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. Bukti P I – 15 : Foto fasilitas umum Mushola Al-Falah dan foto piala prestasi Warga Lauser RT.008 Kelurahan Gunung, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti P I – 16 : Foto Kegiatan kerohanian Warga Lauser RT.008 Kelurahan Gunung, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti P II – 1 : Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 3174076210660003 Atas Nama Endang Wahyuningsih, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 88 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

25. Bukti P II – 2 : Kartu Keluarga Nomor: 3174070601095274 Atas Nama Kepala Keluarga Sully Prihartono Tahun 2010, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. Bukti P II – 3 : Kartu Keluarga Nomor: 900979 Atas Nama Kepala Keluarga Wandjat Tahun 1989, (fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti P II – 4 : Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI No. 70/1.755.02/99 tanggal 08 September 1999 Atas Nama Wandjat Tertanggal 8 September 1999, (fotokopi dari fotokopi);
28. Bukti P II – 5A.1 : IREDA No. 01888 Tahun 1967 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. Bukti P II – 5A.2 : IREDA Tahun 1973 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
30. Bukti P II – 5A.3 : IPEDA Tahun 1977 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. Bukti P II – 5B.1 : IPEDA Tahun 1978 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
32. Bukti P II – 5B.2 : IPEDA Tahun 1979 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
33. Bukti P II – 5B.3 : IPEDA Tahun 1980 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. Bukti P II – 5B.4 : IPEDA Tahun 1984 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
35. Bukti P II – 5B.5 : IPEDA Tahun 1986 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
36. Bukti P II – 5B.6 : IPEDA Tahun 1987 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

*Halaman 89 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

37. Bukti P II – 5C.1 : SPPT PBB Tahun 1988 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
38. Bukti P II – 5C.2 : SPPT PBB Tahun 1989 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
39. Bukti P II – 5C.3 : SPPT PBB Tahun 1990 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
40. Bukti P II – 5C.4 : SPPT PBB Tahun 1991 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
41. Bukti P II – 5C.5 : SPPT PBB Tahun 1992 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
42. Bukti P II – 5C.6 : SPPT PBB Tahun 1993 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
43. Bukti P II – 5C.7 : SPPT PBB Tahun 1994 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
44. Bukti P II – 5C.8 : SPPT PBB Tahun 1995 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
45. Bukti P II – 5C.9 : SPPT PBB Tahun 1996 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
46. Bukti P II- 5C.10 : SPPT PBB Tahun 1997 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
47. Bukti P II- 5C.11 : SPPT PBB Tahun 1999 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
48. Bukti P II-5C.12 : SPPT PBB Tahun 2000 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
49. Bukti P II-5C.13 : SPPT PBB Tahun 2001 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 90 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

50. Bukti P II-5C.14 : SPPT PBB Tahun 2002 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
51. Bukti P II-5C.15 : SPPT PBB Tahun 2003 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
52. Bukti P II-5C.16 : SPPT PBB Tahun 2004 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
53. Bukti P II- 5C.17 : SPPT PBB Tahun 2005 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
54. Bukti P II- 5C.18 : SPPT PBB Tahun 2007 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
55. Bukti P II- 5C.19 : SPPT PBB Tahun 2008 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
56. Bukti P II- 5C.20 : SPPT PBB Tahun 2009 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
57. Bukti P II- 5C.21 : SPPT PBB Tahun 2010 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
58. Bukti P II- 5C.22 : SPPT PBB Tahun 2011 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
59. Bukti P II- 5C.23 : SPPT PBB Tahun 2015 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
60. Bukti P II- 5C.24 : SPPT PBB Tahun 2016 Atas Nama Wandjat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
61. Bukti P III – 1 : Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 3174076807610002 Atas Nama NY. DENI, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 91 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

62. Bukti P III – 2 : Kartu Keluarga Nomor: 3174070601095803 Atas Nama Kepala Keluarga NY. DENI Tahun 2011, (fotokopi dari fotokopi);
63. Bukti P III – 3 : Kartu Keluarga Nomor: 904671 Atas Nama Kepala Keluarga Mohammad Nalip Tahun 1989, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
64. Bukti P III – 4 : Surat Kelahiran No. 78/1961 Atas Nama Deni (fotokopi sesuai dengan aslinya);
65. Bukti P III – 5 : Kutipan Akta Nikah Kantor Urusan Agama No. 33/133/V/1984 Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan Tertanggal 8 May 1984, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
66. Bukti P III – 6 : Surat Pernyataan Kematian Suami Tertanggal 11 Juni 2016 Atas Nama M. Nalip yang diketahui oleh Ketua RW: 008 dan Ketua RT: 008 Kelurahan Gunung, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
67. Bukti P III – 7 : Surat Ketetapan IPEDA TH : 1985 No. Kohir : N-4-01-02-08-08-003 Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
68. Bukti P III- 7A.1 : Surat Ketetapan IPEDA TH : 1985 No. Kohir : N-4-01-02-08-08-003 Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
69. Bukti P III- 7A.2 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1986, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 92 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

70. Bukti P III- 7A.3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1987, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
71. Bukti P III- 7B.1 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1988, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
72. Bukti P III- 7B.2 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1988, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
73. Bukti P III- 7B.3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1990, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
74. Bukti P III- 7B.4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1991, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
75. Bukti P III- 7B.5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1992, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
76. Bukti P III- 7B.6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1993, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
77. Bukti P III- 7B.7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1994, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
78. Bukti P III- 7B.8 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1995, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 93 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

79. Bukti P III- 7B.9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1996, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
80. Bukti P III-7B.10 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1997, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
81. Bukti P III-7B.11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1998, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
82. Bukti P III-7B.12 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1999, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
83. Bukti P III-7B.13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2000, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
84. Bukti P III-7B.14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2001, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
85. Bukti P III-7B.15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2002, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
86. Bukti P III-7B.16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2003, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
87. Bukti P III-7B.17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 94 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

88. Bukti P III-7B.18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2005, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
89. Bukti P III-7B.19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2006, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
90. Bukti P III-7B.20 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2007, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
91. Bukti P III-7B.21 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2008, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
92. Bukti P III-7B.22 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2009, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
93. Bukti P III-7B.23 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
94. Bukti P III-7B.24 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
95. Bukti P III-7B.25 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);
96. Bukti P III-7B.26 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016, Atas Nama M. Nalib (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 95 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda T - 2 sampai dengan T – 9, sebagai berikut :

1. Bukti T – 2 : Salinan Gambar Situasi Nomor 2345/1989 tanggal 17 Oktober 1989 atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA), (foto kopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T – 3 : Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 780/HGB/BPN/90 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA), Jakarta, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T – 4 : Surat Ukur Nomor : 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011 Luas 2.084 M<sup>2</sup> atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta, (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T – 5 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tanggal 24 Agustus 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dengan luas 2.084 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA), (foto kopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T – 6 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 300/HGB/BPN-31.74/2012 tanggal 28 Mei 2012 Tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas

*Halaman 96 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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 Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA), berkedudukan di Jakarta Atas Tanah di Jalan Lauser No.1 RT.003 RW.08, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan, (foto kopi sesuai dengan aslinya);

6. Bukti T – 7 : Surat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Direktur Utama Perusahaan Daerah Air Minum PAM JAYA Nomor : 2577/-1.711 Hal Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas tanah PAM JAYA di Wilayah Jakarta Selatan Dalam Rangka Permohonan SK BPN Jakarta Selatan Sehubungan Dengan Proses Perpanjangan Sertipikat, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T – 8 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa Nomor : 2562/-1.711 tanggal 30 Nopember 2011, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T – 9 : Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 778/2010 Tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Direktur Utama Sekretaris Dan Anggota Badan Pengawas Perusahaan Daerah (PD) Air Minum Jaya, (foto kopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli dan fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda T.II.Int - 1 sampai dengan T.II.Int – 30, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Int – 1 : Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tanggal 24 Agustus 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dengan luas 2.084 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan Daerah Air

*Halaman 97 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA),  
(foto kopi sesuai dengan aslinya);

2. Bukti T.II.Int – 2 : Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 835 tanggal 4 Maret 1991, Gambar Situasi tanggal 17-10-1989 No.2345/1989 Luas 2.084 M<sup>2</sup> atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA);
3. Bukti T.II.Int – 3 : Surat Paguyuban Walapan (Warga Lauser 008) No.: 01/IV/2016 tanggal 11 April 2016 Perihal Surat Balasan No. 88/1.799/VI/IV/2016 (“Surat Paguyuban Walapan No. 01”), (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T.II.Int – 4 : Surat No. 004-WLP/IV/2016 pada tanggal 15 April 2016 (“Surat Paguyuban Walapan No. 004”), (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti T.II.Int – 5a : Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 395/-1.758.2 Perihal Surat Peringatan Kesatu tanggal 29 April 2016 (“Surat Peringatan Kesatu No. 395”), (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T.II.Int – 5b : Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 470/-1.758.2 Perihal Surat Peringatan Kedua tanggal 25 Mei 2016 (“Surat Peringatan Kedua No. 470”), (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti T.II.Int – 6 : Permohonan perbaharuan hak atas Sertifikat HGB No. 835 kepada Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 11 Oktober 2011, (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 98 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T.II.Int – 7 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 300/HGB/BNP-31.74/2012 tanggal 28 Mei 2012 Tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA), berkedudukan di Jakarta Atas Tanah di Jalan Lauser No.1 RT.003 RW.08, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan, (foto kopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T.II.Int – 8 : Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 13 Tahun 1992 Tentang Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta, (ad informandum);
10. Bukti T.II.Int – 9 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 320/1984 tanggal 6 Agustus 1984, (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T.II.Int – 10 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 13581/2012 tanggal 28 Maret 2012, dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti T.II.Int – 11 : Surat Izin dari Kepala Bag. Saluran Air Minum P.O.K. Kebajoran No. 101/K/SAM/60 tanggal 5 Desember 1960 atas nama K. Harun, (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti T.II.Int – 12 : Surat Izin dari Kepala Bag. Saluran Air Minum P.O.K. Kebajoran No. 102/K/SAM/60 tanggal 5 Desember

Halaman 99 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

1960 atas nama Fatah, (foto kopi sesuai dengan aslinya);

14. Bukti T.II.Int – 13 : Surat Karyawan Perusahaan Air Minum Jaya ex. P.C.K. Bag.Saluran Air Minum tanggal 25 Januari 1974 kepada Direktur PAM-JAYA Perihal Permohonan Rekomendasi dari membeli Hak Guna Bangunan atas Rumah Tanah ex.PCK di Jalan Leuser Blok F.III Kebayoran Baru Jakarta, (fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti T.II.Int – 14 : Surat Direktur Adm & Keuangan Perusahaan Daerah Air Minum PAM JAYA No: 701/Int/PAM/III/1997 tanggal 19 Agustus 1997 perihal Penertiban dan Pengosongan Bangunan Liar di atas tanah milik PAM JAYA di Jalan Lauser, (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti T.II.Int – 15 : Surat Lurah Gunung Nomor: 201/-1.711 tanggal 01 April 2016 Hal Undangan, (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti T.II.Int – 16 : Notulen Rapat Tanggal 06 April 2016 di Aula Kantor Kelurahan Gunung, acara Sosialisasi, Investasi dan Peninjauan Lapangan Mengenai Batas-Batas Tanah PAM JAYA, (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti T.II.Int – 17 : Surat Camat Kebayoran Baru Nomor: 88/1.799 tanggal 7 April 2016 Hal Undangan, (fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti T.II.Int – 18 : Surat Camat Kebayoran Baru Nomor: 90/1.799 tanggal 13 April 2016 Hal Undangan, (fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti T.II.Int – 19 : Surat Para Penggugat melalui Paguyuban Walapan Nomor: 004-WLP/IV/2016 tanggal 15 April 2016, (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 100 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

21. Bukti T.II.Int – 20 : Surat Lurah Gunung Nomor: 211/-1.711 tanggal 07 April 2016 Tentang Laporan Hasil Sosialisasi, Inventarisasi Aset PAM Jaya, (fotokopi dari fotokopi);
22. Bukti T.II.Int – 21 : Surat Camat kebayoran Baru Nomor 87/1.799 tanggal 7 April 2016 Hal Undangan, (fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti T.II.Int – 22 : Surat Rukun Tetangga 008/08 Nomor: 20/KTRT/IV/05 tanggal 6 April 2005 Perihal Konsensus Warga RT/RW 008/08 Mengenai Undangan PAM Jaya, (fotokopi dari fotokopi);
24. Bukti T.II.Int – 23 : Surat Ketetapan Rencana Kota diberikan atas permohonan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Referensi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1621 tanggal 24 Agustus 2012 Blok/Sub Blok: 05.007, (fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti T.II.Int – 24 : Surat Keterangan tertanggal 24 Mei 1991 atas nama Roohali Bin Rumli, (fotokopi dari fotokopi);
26. Bukti T.II.Int – 25 : Surat Perusahaan Air Minum Dinas Tehnik No.010/PAM/SLT/IV/69 tanggal 21 April 1969 Perihal Daftar Nama-nama Karyawan PAM Jang Menempati Rumah Dinas Wilayah Djakarta Selatan, (fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti T.II.Int – 26 : Surat Direktur Umum Perusahaan Daerah Air Minum Nomor 139/073.55 tanggal 30 Maret 2005 Hal Undangan, (fotokopi dari fotokopi);
28. Bukti T.II.Int – 27 : Surat Rukun Tetangga 008/08 Jl. Lauser Blok F III Kel-Gunung Kec- Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12120 Nomor: 18/KTRT/IV/05 tanggal 4 April 2005 Perihal

Halaman 101 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



permohonan Pengunduran Waktu, (fotokopi dari fotokopi);

29. Bukti T.II.Int – 28 : Sambutan Pada Penyuluhan Dalam Rangka Pembebasan Pemukiman Warga RT 008/08 Jl. Lauser Blok F III Kel-Gunung Kec- Kebayoran Baru Jakarta Selatan, (fotokopi dari fotokopi);

30. Bukti T.II.Int – 29 : Kronologis Singkat Awal Keberadaan Warga RT.008/08 Di tanah Jl. Lauser Blok F III Kel-Gunung Kec- Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12120, (fotokopi dari fotokopi);

31. Bukti T.II.Int – 30 : Foto Papan Nama Milik PAM Jaya di Jalan Lauser Blok F III Jakarta, (Asli);

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti, Para Penggugat di persidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang bernama Sarwinah, Abdul Haris, Edi Loesiyanto dan 1 (satu) orang ahli yang bernama Dr. Aartje Tehupeiry, S.H., M.H. dan dibawah sumpah telah memberikan keterangan dan pendapatnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Keterangan saksi I : SARWINAH;

- Bahwa saksi tinggal di Jalan Leuser RT.08/RW.08 sejak tahun 1962 pada saat itu kondisi di Kampung Leuser belum ada penghuni yang banyak rimba-rimba saya menebangi membangun dengan dana sendiri dengan warga saat itu tidak ada teguran, ada sekitar lima rumah sekarang sudah rapat banyak penghuninya dari anak, cucu sampai cicit dan selama tinggal disana tidak pernah ada iuran yang ada saksi membayar Pajak Bumi dan Bangunan;
- Bahwa dilokasi tersebut tidak pernah ada pengecekan dari PDAM dan tidak ada satupun fasilitas atau bangunan-bangunan milik PDAM;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan orangtua Para Penggugat yaitu K. Harun dan Pak Fatah dan Roohali Bin Rumli mereka bekerja di Saluran air;

- Bahwa di Kampung Leuser ada perkumpulan dari paguyuban;

Keterangan saksi II : ABDUL HARIS;

- Bahwa saksi adalah Sekretaris RT. di Kampung Leuser sejak tahun 2016;

- Bahwa di Kampung Leuser sampai sekarang ini ada sekitar 60 kepala keluarga;

- Bahwa kondisi di Kampung Leuser sekarang telah lebih baik ada alat untuk antisipasi kebakaran, tempat ibadah dan sudah ada penghijauan termasuk tanaman obat-obatan ;

- Bahwa semenjak saksi lahir sampai sekarang tidak pernah mengetahui ataupun melihat dalam lahan tersebut ada bangunan yang menyatakan milik instansi PDAM ditanah tersebut;

- Bahwa orang tua saksi sudah almarhum bernama Ahmad Bin Ilyas bekerja sebagai supir metromini, tinggal dilahan tersebut karena lahan tersebut adalah lahan tidak bertuan dan selama orang tua dan saksi tinggal disana tidak pernah ada pengecekan apapun, namun saksi dan orang tua saksi tetap memenuhi kewajiban dengan membayar pajak dan membayar restribusi;

- Bahwa saksi tidak memiliki sertipikat diatas lahan tersebut, dimana saksi bersama warga yang menepati lahan pernah berkeinginan untuk melegalkan untuk menaikkan menjadi sertipikat dengan mengikuti program pemerintah yaitu prona, saksi tidak tahu pasti kapan tapi ada berkasnya masih kosong;

- Bahwa saksi mengetahui Paguyuban Walapan dan saksi menjabat sebagai Ketua Paguyuban, dan tujuan dari didirikannya Paguyuban Walapan adalah supaya persatuan warga saling kompak tidak terpecah belah apalagi terhadap adanya permasalahan ini;

Halaman 103 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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 saksi mengetahui dan saksi sendiri yang membuat Surat Paguyuban Walapan (Warga Leuser 008) No.01/IV/2016 tanggal 11 April 2016 Perihal Surat Balasan No. 88/1.799/VI/IV/2016, (Bukti T.II.Intv-3) intinya Surat tanggapan tujuannya ke Camat mengenai masalah yang dihadapi;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Paguyuban Walapan Surat No.004-WLP/IV/2016 pada tanggal 15 April 2016 ("Surat Paguyuban Walapan No.004"), (Bukti TII.Intv-4);
- Bahwa ada sosialisasi mengenai masalah tanah atas undangan Pak Camat yang diadakan di Kantor Kecamatan, dimana atas undangan tersebut tidak ada satupun warga Leuser yang hadir;
- Bahwa ketika ada petugas dari Kecamatan menyampaikan ada SHGB milik PAM Jaya maka dari Walapan berkeyakinan bahwa tanah ini milik warga, yang kedua warga mau mengelolah, selama ini PDAM tidak membayar pajak, dan karena persatuan semangat warga untuk mempertahankan tanah tersebut dan ketika ada sosialisasi dari pihak Walikota, Kecamatan dan Kelurahan warga tidak akan datang karena warga seperti mengiyakan sertipikat itu, untuk itu warga melalui paguyuban Walapan mengajukan protes kepada DPR terkait status tanah ini ;
- Bahwa PDAM sudah memasang plang di lokasi bahwa tanah tersebut milik PDAM tetapi sertipikat itu sudah tidak berlaku lagi alamatnya jalan penjernihan penjompongan, bukan Jalan Leuser;
- Bahwa saksi mengetahui ada perpanjangan sertipikat yang ditunjukkan oleh Lurah bernama Fahrul Rozzi antara bulan Maret dan bulan April, yang masih menjabat sampai sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Bukti TII.Intv-22 mengenai undangan surat dari PDAM dan musyawarah antar warga sampai dengan sekarang tidak mengetahui;

Halaman 104 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat atau mengetahui pihak PDAM melakukan pengukuran atau pengecekan atas tanah tersebut;

Keterangan saksi III : EDI LOESYANTO;

- Bahwa saksi adalah karyawan swasta bergerak dibidang marketing di daerah Pluit, tinggal di Kampung Leuser dan menjabat sebagai Ketua RW.08 di Leuser mulai tahun 2009 sampai dengan saat ini membawahi 10 (sepuluh) RT. yaitu RT.02 sampai dengan RT.011 sebelum menjabat sebagai Ketua RW Tahun 2006 sampai dengan Tahun 2009 menjabat sebagai RT;
- Bahwa terkait lokasi yang saksi tempati saat ini dulunya kawasan rawa, dimana tanah tersebut berasal dari orang tua saksi bernama Roohali yang bekerja di perusahaan air minum tepatnya di PDAM Jakarta Utara sejak tahun 1959 sampai dengan pensiun tahun 1989 dan selama tinggal dilahan tersebut orang tua saksi membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan sampai saat ini saksi yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan;
- Bahwa di lahan tersebut ditempati oleh 9 (Sembilan) orang karyawan PDAM dan selebihnya bukan karyawan PDAM;
- Bahwa sebelum saksi menjabat sebagai pengurus RW belum ada plang yang menyebutkan lahan tersebut Milik dari PDAM, tahun 2009 setelah saksi menjabat RW saksi baru melihat plang Milik PDAM tapi sertifikatnya masih yang lama kira-kira antara tahun 1990;
- Bahwa orang tua saksi sempat mengajukan prona atau penerbitan sertifikat ke BPN, namun tahun 1991 ada SHGB atas nama PDAM;
- Bahwa tidak pernah ada peninjauan yang dilakukan oleh PDAM ke lokasi berkordinasi dengan saksi selaku Ketua RW;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak lahir disana tahun 1974 tidak pernah ada asset PDAM disana termasuk rumah mesin di RT.08 saksi tidak pernah melihat;

Halaman 105 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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 saksi mengakui pernah melihat Bukti T.II.Intv-24 Surat Keterangan tertanggal 24 Mei 1991 atas nama Roohali Bin Rumli;
- Bahwa saksi mengakui pernah melihat Bukti T.II.Int – 25, Daftar Nama-nama Karyawan PAM yang menempati Rumah Dinas Wilayah Djakarta Selatan, Bapak Roohali sebagai penjaga;
- Bahwa saksi mengakui pernah melihat Bukti T.II.Int – 13, Permohonan Rekomendasi dari membeli Hak Guna Bangunan atas Rumah Tanah ex.PCK di Jalan Leuser;
- Bahwa saksi mengetahui adanya paguyuban warga dimana saksi sebagai penasehat paguyuban dimana ada komplek-komplek upaya dari warga yang melaporkan atau memohon kepada BPN untuk mengurus sertifikat, kemudian menyampaikan melalui DPR bahwa ada lahan yang akan warga pelihara;
- Bahwa selama saksi tinggal disana tidak pernah ada aktivitas PAM Jaya dilokasi tersebut dan sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2017 saksi tidak pernah didatangi, melihat atau mendampingi PAM Jaya untuk pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bangunan yang diperuntukan oleh PAM Jaya, yang ada semua rumah warga dan tidak ada yang dijadikan sebagai tempat kegiatan negatif seperti tempat prostitusi atau tempat criminal lainnya;
- Bahwa tidak pernah ada pemberitahuan ada pemasangan plang dari PAM Jaya;
- Bahwa terkait hibah atas tanah saksi mengetahui ada penyampaian dari PDAM bahwa PDAM telah menghibahkan tanah tersebut kepada PEMDA, namun pada saat saksi bernegosiasi dengan BPN tanggal 13 Juli 2016 ternyata disana belum ada sama sekali, surat hibah yang diberikan masih dalam proses;

Halaman 106 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendapat ahli : Dr. AARTJE TEHUPEIORY, S.H., M.H.;

- Pengertian penguasaan hak atas tanah kalau dilihat dari perspektif hukum tanah Nasional tentang penguasaan hak atas tanah maka penguasaan hak atas tanah itu berbicara tentang kewenangan memberikan dari negara kepada subjek hukum tentunya penguasaan atas tanah yang diberikan negara kepada subjek orang atau badan hukum terhadap tanah yang bersangkutan;
- Macam-macam hak penguasaan atas tanah maka harus dilihat secara runtun, dilihat menurut kewenangan publik dan kewenangan privat, kalau berbicara kewenangan perspektif public maka tentunya akan merangkum 3 komposisi :
  1. Hak Bangsa yang bersumber dari bangsa Indonesia yang diberikan langsung penguasaannya oleh negara;
  2. Hak menguasai negara dalam hal ini berbicara dalam perspektif hukum tanah Nasional didalam konteks Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 2, kalau hak bangsa Indonesia dalam Pasal 1 (UUPA) sementara Hak menguasai negara pada Pasal 2 UUPA, artinya negara bukan sebagai pemilik, tapi negara bertindak dalam tatanan yuridisnya untuk mengatur peruntukkan penggunaan tanah yang berada di Wilayah Indonesia kepada subjek hukum yang memohonkan hak atas tanah;
  3. Hak Ulayat yang tertuang dalam Pasal 3 UUPA kalau berbicara bersifat publik mengenai hak masyarakat adat, kalau bersifat privat maka berbicara mengenai hak atas tanah yang tentunya diberikan oleh negara kepada subjek untuk memanfaatkan tanah tersebut, berarti kita berbicara tentang Hak atas tanah maka kategori hal tersebut diatur dalam konteks UUPA pada Pasal 16, macam-macam hak atas tanah ada hak atas tanah yang disebut original atau Primer dan hak atas tanah secara delivatif atau skunder, hak atas tanah original atau primer maka kita berbicara hak atas tanah yang langsung bersumber dari negara karena ada permohonan hak atas tanah

Halaman 107 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



yang diajukan oleh subjek hukum yang kategorinya bisa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna usaha, Hak Pengelolaan masuk dalam kategori perspektif original, sementara hak atas tanah secara delivatif atau skunder tentunya hak yang tidak langsung bersumber dari negara tapi karena ada perjanjian diantara para subjek hukum untuk memanfaatkan tanah tersebut sehingga macam-macamnya terdiri dari Hak atas tanah, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa dan Hak Menumpang;

- Bahwa syarat permohonan hak atas tanah akan dilihat dari perspektif merucut pada tata yuridis Pasal 19 UUPA turutannya didalam PP No.10 Tahun 1961 Jo PP No. 24 Tahun 1997 syarat-syaratnya Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia. Tetapi tentunya pertama ketika mengajukan dia menguasai secara fisik atau tidak, ada tidak data-data kronologis permohonan hak atas tanah tersebut, dalam hal ini riwayat tanah, identitas pemohon harus ada, pemasukan inbreg kepada negara kenapa terjadi karena ada dasar hukumnya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN No.3 Tahun 1999, dulu Peraturan Menteri Dalam Negari No.6 Tahun 1972, ketika reformasi Peraturan Menteri Dalam Negari No.3 Tahun 1999 Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah dan saat ini Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN No.1 Tahun 2010 dan tentunya dalam pengajuan tersebut akan diajukan ke Kantor Pertanahan dalam hal ini ke seksi pendaftan tanah kemudian seksi pendaftaran tanah akan mengecek data-data yang dimohonkan dan akan memberikan tugas kepada Panitia A yang disebut adjudikasi yaitu pendaftaran pertanahan pertama kali mempunyai kompeten wajib untuk mengecek kelengkapan apakah tanah yang dimohonkan tersebut ada tumpang tindih atau tidak, apakah ada sengketa, apakah data-datanya benar, kalau benar harus ada rekomendasi, jika sebaliknya harus memberikan rekomendasi kepada

*Halaman 108 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan, kalau dikatakan tidak bermasalah maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan surat keputusan pemberian hak kepada pemohon, lalu yang bersangkutan mempunyai kewajiban untuk melakukan pendaftaran hak berdasarkan surat keputusan pemberian hak lalu kemudian dilakukan syarat publisitas sesuai PP No.4 Tahun 1997 yang dilakukan dalam Lembaran Negara baik di Koran atau di Kelurahan. Untuk siapa-siapa yang merasa mempunyai kepemilikan tanah tersebut dapat melakukan mengklaim bahwa tanah tersebut tidak ada yang mengklaim kalau tidak ada dalam jangka waktu yang diberikan dari 30,60 sampai 90 hari, kalau memang tidak ada tentunya akan diproses sehingga dikeluarkan tanda bukti yang disebut buku tanah dan surat ukur menjadi satu, tentunya akan diberikan kepada pemohon hak atas tanah tentunya akan diganti menjadi pemegang hak atas tanah hal tersebut merupakan rentetan tata cara syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi subjek hukum yang akan mengajukan permohonan hak atas tanah;

- Bahwa di dalam PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 berbicara, bahwa kalau yang ditanyakan 40 tahun maka syarat pada PP 24 Tahun 1997 Pasal 24 itu menyatakan 20 tahun, berarti 40 tahun lebih, lalu penguasaan secara fisik karena tanpa penguasaan fisik dan kalau kurang dari 20 tahun maka tidak dapat mengajukan permohonan hak atas tanah karena perintah dari peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah yang notabene ada pelaksana. Kalau kita lihat sejarah dari hirarchi berdasarkan teori Hans Kelsen stепенbad teori kita berbicara dalam konteks ada tatanan diatas dan di bawah dalam hal ini PP 24 Tahun 1997 Peraturan Pelaksana dari Pasal 19 UUPA maka perintah yang ada sesuai apa yang dipertanyakan bukan hanya berbicara 40 tahun tapi 20 tahun penguasaan secara fisik dan tidak pernah ada yang menggugat maka apabila ada masyarakat yang telah menempati tanah sekitar 40 tahun dimungkinkan untuk mengajukan permohonan hak

*Halaman 109 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah tersebut kepada negara dan undang-undang juga mengatakan demikian;

- Bahwa tatanan secara normatif kalau terjadi ada perbedaan secara fisik dalam perspektif Hukum Tanah Nasional menurut Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN No.9 Tahun 1999 jo Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN No.2 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN No.11 Tahun 2016 sehingga bisa dilakukan pembatalan kalau itu salah karena perintah dari perundang-undangan peraturan menteri sebagai pelaksana dapat dibatalkan kalau ada terjadi perbedaan berarti ada kesalahan di dalam pengukuran tersebut baik secara fisik karena digugurkannya itu bisa karena kesalahan objek, subjek, kesalahan daripada penguasaan yang tertera di surat ukur dengan penguasaan fisik maka itu harus ada pengecekan maka apabila terjadi demikian maka sesuai dengan konsep teori hukum yang dikemukakan oleh Notonegoro itu masuk dalam prinsip kurang kehati-hatian karena merupakan bagian dari good goverman karena pengalaman ahli dalam penelitian tanah diseluruh Indonesia sebagai ahli rancangan undang-undang hak atas tanah Dewan di Senayan saya banyak menemui praktek-praktek pelaksana prinsip kehati-hatian yang notabene sebagai bagian dari good govermen yang tidak terpenuhi maka bolehkah itu dapat dikatakan sesuai dengan Peraturan Menteri Kepala BPN yang telah saya sebutkan apakah itu merupakan perintah dari undang-undang ;

- Bahwa dalam perspektif hukum tanah nasional dalam tata hukum Indonesia ada 2 kutup secara public masuk dalam hukum administrasi sedangkan secara privat berarti bicara tentang kepemilikan, sekarang kalau dikatakan bahwa perpanjangan atau pembaharuan dari sertipikat itu, kalau dikatakan apakah dapat langsung diterima, tidak bisa karena dengan perkembangan dalam masyarakat dan juga perkembangan daripada pembangunan sesuai dengan

*Halaman 110 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No.2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bisa bergeser bisa berkurang, bisa juga karena ada pembangunan, bisa juga karena ada pengalihan yang tidak diketahui oleh karena itu perlu untuk turun kembali, karena prinsip kehati-hatian ini menyangkut daripada Hak Asasi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Asasi Manusia No.39 Tahun 1999 bahwa hak rakyat itu adalah hak asasi yang harus dilindungi karena kalau main asal terima ternyata dikemudian hari terjadi kesalahan, apakah itu tidak menganut prinsip kehati-hatian, dalam hal ini harus menganut prinsip kehati-hatian sesuai dengan penelitian saya dalam konteks Hukum Tanah Nasional di Universitas Indonesia oleh Prof. Arif Galuh Ahli Hukum Tanah Indonesia No.1 dan Prof. Maria Sumarjono jadi perlu cek and ricek;

- Bahwa yang menjadi hak dan kewajiban pemegang sertifikat maka kategorinya dilihat dari statusnya bahwa tanah itu harus dimanfaatkan dikuasai secara fisik harus melakukan kewajiban yang tentunya akan dilakukan oleh si pemegang berkaitan dengan tanah apa yang disebut dengan fiscal kadaster dalam pendaftaran tanah adalah pembayaran pajak wajib karena pemasukan inbreng kepada negara, oleh karena itu apa kewajibannya memanfaatkan kemudian secara fisik menguasai tanah tersebut lalu melakukan kewajiban-kewajiban yang salah satu point melakukan pembayaran pajak sebagai etika baik warga karena masuk di dalam fiscal kadaster merujuk pada PP No.24 Tahun 1997 atau PP 10 Tahun 1961 Pasal 11 UUPA;

- Bahwa syarat pembaharuan sertifikat ada bermacam-macam secara umum, tapi kalau bicara pembaharuan berarti tidak bicara kepemilikan berarti ada status HGB, HGU, Hak pakai dan sebagainya. Lalu kenapa demikian karena jangka waktu telah berakhir maka dapat dilakukan pembaharuan yang tentunya harus ada penguasaan secara fisik, lalu sebelum jatuh tempo harus mengajukan permohonan tersebut. Apakah peruntukan tanah itu sesuai

*Halaman 111 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



dengan permohonan yang pertama kali, untuk apa harus jelas, dapat dilakukan secara perpanjangan karena dalam prospek hukum tanah Nasional kami tidak mengenal pembaharuan yang kami kenal perpanjangan;

- Bahwa peruntukan penggunaan tidak sesuai dengan penguasaan fisik yang sebenarnya maka sesuai perspektif Hukum Tanah Nasional itu bisa dicabut dibatalkan karena peruntukan penggunaannya tidak sesuai, kenapa karena itu dilihat dari status tanah dari Kuasa Hukum Para Penggugat telah menyampaikan apabila itu tidak sesuai dan tidak menguasai secara fisik maka bisa dibatalkan. Datanya tidak sesuai maka tentunya dapat dibatalkan, sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan No.9 Tahun 1999, Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan No.2 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan No.11 Tahun 2016;

- Bahwa yang menjadi dasar seseorang mengklaim pemilikan atas tanah yang pertama adakah dokumen yang dipunyai dan yang kedua dia menguasai tidak secara fisik karena berkaitan dengan apa yang diperintahkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 24, dokumen-dokumen yang dipunyai kemudian keterangan saksi, penguasaan fisik;

- Bahwa bukti pembayaran pajak IPEDA dan IREDA dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan, itu menyangkut bukti pajak yang notabene masuk dalam fiscal kadaster pendaftaran tanah tapi kalau bicara kepemilikan pemilikan yang bagaimana, yang dimaksud kepemilikan banyak hal bicara kepemilikan saya mengutip dari pada yang disampaikan oleh Jang Bethan dengan teorinya bahwa orang melakukan hal tersebut ini mempunyai kolerasi dari teori Jhonwiss yang disebut the justice maka tentunya orang yang mau melakukan hal tersebut karena ada kepastian, jadi kalau sebagai bukti kepemilikan itu bukti daripada panutnya orang tersebut sebagai warganegara yang wajib untuk

*Halaman 112 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan kewajibannya membayar pajak. Pada saat kita dijajah Belanda ada dualisme hukum tanah ada hukum yang tunduk pada Hukum Barat dan ada yang tunduk pada Hukum Adat, Hukum Barat pada umumnya tanah-tanah didaftarkan hitam diatas putih seperti apa hak-hak Hukum Barat seperti eigendom, ospal dalam kategori hak Barat sementara yang tunduk pada Hukum Adat pada dasarnya didaftarkan tapi pembuktiannya apakah itu tidak merupakan pendaftaran karena yang bersangkutan politik hidup kita dijajah Belanda dia memecahkan dualisme, daftar tapi dalam kategori apa pembayaran pajak;

- Bahwa titelnya pendaftaran tanah, apabila suatu tanah sudah mempunyai sertipikat tapi tidak menguasai lihat kasuistisnya perjanjian awalnya sesuai HGB jika tidak menguasai secara fisik dan ditelantarkan maka bisa dihapuskan menjadi tanah negara;
- Bahwa terkait Pasal 32 ayat 2 PP 24 Tahun 1997 bersumber pada Hukum Adat dan menjadi yurisprudensi karena ada Peraturan Pemerintah Menteri Agraria Kepala BPN No.9 Tahun 1999 dan juga No.11 Tahun 2016, bahwa apabila terbit sertipikat dan tidak ada yang mengajukan keberatan dan yang merasa dirugikan maka tidak ada kewenangan untuk mengajukan keberatan baik ke Pengadilan Negeri maupun ke Pengadilan Tata Usaha Negara kalau dikembalikan ke Pasal 32 tersebut maka dikembalikan kepada kebijakan Hakim yang menilai dan kemudian kebijakan tadi kembali kepada Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN bisa dibatalkan karena perintah undang-undang;
- Bahwa dalam waktu 5 tahun terbit sertipikat dan tidak ada pihak lain yang memperlmasalahkannya dari tahun 1990 berdasarkan PP bisa dibatalkan karena dilihat tatacara pembangunannya sudah memenuhi asas objektivitas tidak dan tentunya Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN perintahnya itu kecuali

*Halaman 113 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memrintahkan untuk dicabut, iya mempunyai kewenangan untuk membatalkan, tapi kalau itu suatu peraturan perundang-undangan kalau itu menyangkut daripada tata cara permohonan silahkan kompeten Pengadilan Tata Usaha Negara kalau kepemilikan kompeten Pengadilan Negeri karena ada Yurisprudensi Mahkamah Agung No.22 Tahun 1999;

- Bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiked baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak, penilaian etiked baik dan pengertian secara nyata menguasai secara etiked baik tentunya melakukan kewajiban-kewajiban selaku orang yang menduduki tanah tersebut karena titelnya pendaftaran tanah maka fiscal membayar pajak tidak, kalau dulu ada istilah verfonding Indoinesia ada IPEDA ada Giri kita bicara tahun 1985 keatas PBB pajak bumi dan bangunan. jika berbicara fisik menguasai tidak tanah tersebut dalam arti tinggal tidak ditempat tersebut, melakukan kewajiban memelihara kesuburan tanah tersebut kemudian memanfaatkan tidak tanah tersebut karena secara normatif jelas-jelas dalam Pasal 24 PP 24 Tahun 1997 berkaitan dengan dualisme hukum terjadi konversi hukum maka dalam Peraturan Menteri Agraria No.7 Tahun 1965 memberi perintah kalau tidak dilakukan maka menjadi tanah negara, tanah negara siapapun berhak mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut;

- Bahwa yang berhak mendaftarkan hak atas tanah ketika pemilik tanah sebelumnya yang ada dalam sertipikat tidak melaksanakan kewajibannya kemudian ketika tanah tersebut kembali menjadi tanah negara maka semua yang namanya subjek hukum berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut karena tanah negara tatanan yuridisnya berkolerasi dengan Pasal 2 UUPA negara mengatur peruntukan penggunaan tanah

Halaman 114 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



kepada subjek hukum yang memohonkannya jadi siapapun boleh entah orang atau badan hukum boleh karena bicara tanah negara berarti diatas tanah itu tidak melekat hak langsung dikuasai oleh negara, tapi dilihat ada tanah negara bebas berarti dibebaskan dari pemilikan suatu institusi tidak bebas itu tanah adat perintah undang-undangnya demikian orang dan badan hukum berhak, manusia yang dimaksud yang bisa melakukan perbuatan hukum;

- Bahwa apabila terdapat masyarakat yang kemudian bisa dibuktikan orang-orang atau subjek hukum tersebut telah melalui sejarah turun temurun dengan etiked baik salah satunya membayar pajak maka bisa menjadi prioritas mengajukan permohonan hak atas tanah, dalam hal ini pendaftaran tanah ada berapa katagori tanah tersebut belum pernah didaftarkan, tanah tersebut pernah didaftarkan, tanah tersebut sudah didaftarkan maka saya kembali kepada tatanan Pasal 24 PP 24 Tahun 1997 menyatakan entah mempunyai dokumen atau tidak dan selama menguasai tidak pernah ada sengketa dan ada saksi-saksi, kita bicara seperti yang disampaikan dalam teori hukum, filsafat hukum, bicara keadilan bermanfaat tidak tanah tersebut, manfaat tanah itu identik dengan keadilan karena PP No.24 Tahun 1997 20 tahun, bisa karena undang-undangnya mengatakan demikian, peraturan pemerintahnya sebagai pelaksana dari Pasal 19 UUPA;

- Bahwa atas tanah yang belum didaftar SHGB mempunyai batas waktu ketika SHGB habis masa berlakunya dan telah ada orang-orang atau subjek Hukum menguasai membayar PBB tetapi ada subjek hukum yang melakukan permohonan perpanjangan hak yang harus dilakukan oleh BPN berarti kalau terjadi demikian kasuistis berarti BPN bicara tentang moral maka tentunya kalau case yang seperti itu disampaikan maka prinsip kehati-hatian dan prinsip penghormatan terhadap Hak asasi manusia itu harus dikedepankan karena bagian yang akan disampaikan oleh Prof. Notonegoro ahli Agraria dari Gajah

*Halaman 115 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mada benar apa yang disampaikan beliau kedua kategori ini inklut masuk di dalam penghargaan sebagaimana dikemukakan oleh Prof. Arif Galuh dan Prof. Maria Sumarjono pakar-pakar Hukum Tanah Indonesia, tentunya ini harus diperhatikan ketika dua konsep itu hilang tentunya stop berarti hilang supaya tidak ada tumpang tindih kalau bicara normatif tentunya penguasaan yang secara fisik yang ada;

- Bahwa peruntukan penggunaannya untuk karyawan ketika iya memohonkan hak atas tanahnya itu jelas tidak titelnya itu peruntukannya untuk penggunaannya harus jelas, penguasaan itu artinya penguasaan fisik;
- Bahwa ketika peruntukan tanah sebelum diberikan hak atas tanah untuk rumah dinas, ternyata peruntukannya berubah tidak untuk rumah dinas maka akan hapus;

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti, Tergugat II Intervensi di persidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi fakta yang bernama Suratno, Drs. Heny Susiyanto, Abdul Khoir dan 1 (satu) orang ahli yang bernama Prof. Dr. Nurhasan Ismail, S.H., MSi., dibawah sumpah telah memberikan keterangan dan pendapatnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

Keterangan saksi : Suratno;

- Bahwa saksi pensiunan PAM Jaya, bekerja di PAM Jaya sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 2013, dari tahun 1985 sampai dengan 1995 saksi tugas dinas di bagian proyek di Instalansi Buaran sebagai Sekretariat Lelang setelah itu Tahun 1995 bertugas di Kantor Pusat untuk menangani asset khususnya tanah PAM Jaya sampai tahun 2013;
- Bahwa di dalam SHGB No.835 yang sedang disengketakan disebutkan bahwa pemegang hak atas tanah di Jalan Lauser Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah PAM Jaya dengan masa jangka

Halaman 116 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



waktu sampai 20 tahun diperkirakan habis tahun 2011 dan itu telah dilakukan proses perpanjangan SHGB melalui Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dan telah terbit SHGB baru dengan No.1621;

- Bahwa lahan tersebut dulunya ada mesin pompa, rumah pompa dan ada rumah dinas untuk operator pompa dan tahun 2003 telah melakukan peninjauan ke lahan tersebut dan telah penuh dengan rumah warga berdasarkan data ada sekitar 60 rumah warga, kemudian sebagai pengamanan PAM Jaya dilahan tersebut telah terpasang papan nama kepemilikan dan itu ada sampai dengan sekarang dengan batas-batas asset sebelah kanan berbatasan dengan rumah warga, sebelah kiri berbatasan Dinas Pertamanan, belakang berbatasan dengan kali atau saluran lalu bagian depan jalan raya Lauser;
- Bahwa berdasarkan data Bukti T.II.Int -11, ada penugasan kepada karyawan salah satunya bernama K. Harun, Bukti T.II.Int -12 atas nama Fatah pegawai dari bagian SHM dan Bukti T.II.Int -24 atas nama Roohali bin Ramli staf cabang Jakarta Utara PAM Jaya, masing-masing ditunjuk dan diberi tugas untuk menempti dan menjaga asset tanah tersebut di Lauser;
- Bahwa sewaktu saksi masih aktif menjadi karyawan PAM Jaya dan mengelolah asset tahun 2003 sampai dengan 2013, saksi pernah mendata surat bahwa pernah dilakukan penyuluhan dengan undangan No.414/UND/XII/1993 tanggal 10 Desember 1993 yaitu undangan kepada Sdr. Harun, sdr. Wandjat Jalan Lauser di Jakarta tentang surat penyuluhan dari PAM Jaya kepada warga yang menyatakan bahwa tanah tersebut milik Pam Jaya;
- Bahwa saksi pernah melihat Bukti T.II.Int -28 yaitu diantaranya ada pembongkaran rumah pompa yang tidak berfungsi lagi;

*Halaman 117 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tahun 2003 saksi melihat di lahan tersebut papan plang PAM Jaya masih SHGB yang lama SHGB No.835, kemudian berdasarkan penunjukkan sebagai saksi tahun 2016 maka saksi mencoba melihat papan plang itu kembali masih ada plang papan kepemilikan PAM Jaya yang sekarang dengan SHGB No.1621;
- Bahwa saksi tidak hadir menyaksikan pengukuran tapi saksi membaca di dokumen SHGB yang baru disitu sudah dilakukan pengukuran dan saksi-saksinya jelas;
- Bahwa terkait perpanjangan saksi ikut andil dalam administrasi tahun 2011 seperti permohonan perpanjangan ke BPN karena SHGB No.835 itu telah habis masa berlakunya dan atas permohonan perpanjangan tersebut tidak ada yang berkeberatan
- Bahwa pada saat ditunjukkan untuk wajib pajak PAM Jaya pernah mengusulkan SPPT PBB atas tanah tersebut kepada Kantor Pajak tetapi Kantor Pajak tidak bisa menerbitkan karena di lahan tersebut telah ada SPPT PBB lain atas nama warga dan berdasarkan jawaban Dirjend Pajak pajak tidak ada hubungannya dengan sertipikat hanya kewajiban PAM Jaya, walaupun dibayarkan oleh Pak K. Harun harusnya dilaporkan kepada Pam Jaya;

Keterangan saksi : Abdul Khoir;

- Bahwa saksi adalah staf pemerintahan Kelurahan Gunung sejak tahun 1995 sampai dengan sekarang;
- Bahwa tanah di Jalan Lauser yang saat ini disengketakan adalah milik PAM Jaya berdasarkan informasi, data sesuai kapasitas saksi sebagai staf di Kelurahan dan saksi pernah melihat berkeliling wilayah ada plang mengatakan tanah itu milik PAM Jaya sekitar tahun 1997;
- Bahwa ada data pendukung yang menyatakan tanah tersebut milik PAM Jaya dimana datanya ada surat semacam waris untuk penempatan bagi warga,

Halaman 118 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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 terdapat 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 tersebut tidak ada di Kelurahan, surat tersebut diberikan oleh warga itu sendiri dan saksi menerima dari Pak Lurah;

- Bahwa tahun 2016 ada surat dari warga ditujukan ke Lurah isinya mohon rekomendasi untuk izin penempatan dari PAM Jaya kepada warga yang sifatnya sementara;
- Bahwa Tahun 2016 ada surat peringatan dari Kelurahan, Kecamatan dan Walikota untuk mensosialisasikan bahwa tanah itu milik PAM Jaya, pihak Kelurahan ke lapangan memberitahukan warga ada yang menerima dan ada yang tidak terima lalu ditempelkan ke pintu-pintu di Kelurahan, dua kali undangan sosialisasi dilakukan tapi warga tidak ada yang hadir kemudian dilimpahkan ke Kecamatan dan disosialisasikan kembali tapi tidak hadir juga, dan dilaporkan ke Walikota dan Walikota memberikan Surat Peringatan Keempat;
- Bahwa saksi pernah dua kali datang ke Kampung Leuser untuk silaturahmi di lokasi tersebut saksi melihat jalannya sudah ditutup ada sekitar 50 rumah semi permanen dan warga Leuser ada membayar Pajak Bumi dan Bangunan;

Keterangan saksi : Drs. Heny Susiyanto;

- Bahwa saksi sudah 2 (dua) tahun bekerja di Kecamatan sebagai Kasi. Pemerintahan dan Trantib Ketentraman dan ketertiban Kecamatan Kebayoran Baru;
- Bahwa sejak Walikota memberi peringatan yang saksi ketahui pertama menerima informasi di bulan April 2016 kemudian diminta untuk sosialisasi mengundang warga pertama bertempat di Kelurahan untuk diberikan penjelasan sehubungan dengan adanya penyerahan asset tanah PAM Jaya kepada Pemerintah DKI pada saat itu PAM Jaya, Kelurahan, Kecamatan hadir namun warga tidak hadir dan belum mendapat informasi alasannya hanya acara itu tidak dapat dilanjutkan karena warga tidak hadir;

Halaman 119 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar Bulan April ketika ingin mengadakan sosialisasi saksi melihat ada plang di lokasi sekilas tapi posisinya tertutupi pagar dan waktu itu belum sempat sosialisasi karena warga tidak hadir setelah dirapatkan diundang kembali tetapi pada rapat kedua warga juga tidak hadir;
- Bahwa warga pernah bersurat ke Kecamatan yang menyatakan bahwa warga tidak akan hadir karena setelah dua kali diundang di Kelurahan kemudian pihak Kecamatan mengundang untuk ketiga kali namun jawaban warga mengatas namakan Walapan menyatakan tidak hadir;
- Bahwa saksi pernah melihat fotokopi sertipikat Pam Jaya tanah tersebut dimana rencananya akan dikembalikan ke Pemprov. dan sejauh pengetahuan saksi berdasarkan somasinya bahwa di daerah itu adalah peruntukannya untuk jalur hijau meskipun kalau ingin dikembalikan pada fungsinya itu menjadi kewenangan tingkat DKI, saksi hanya tahu berdasarkan peta somasi;
- Bahwa saksi sempat masuk ke Kampung Leuser dua kali disana banyak bangunan yang berbeda-beda dan warga disana mempunyai Kartu Tanda Penduduk;
- Bahwa berdasarkan data yang didapatkan dari Kelurahan, dan Kelurahan mendapatkan dari warga bahwa disitu ada beberapa nama warga dan keturunannya disitu tertera pensiunan PDAM;

Pendapat ahli : Prof. Dr. Nurhasan Ismail, S.H., MSi.;

- Bahwa asal mula seseorang menjadi pemilik hak atas tanah kalau mengacu kepada PP 40 tahun 1996 tentu penjabaran dari UUPA PP No.24 Tahun 1997 kemudian Permena Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN No.9 Tahun 1999 maka proses untuk memperoleh hak atas tanah itu kalau ini bersifat original tentu harus meliputi dua tahapan pokok pertama mengajukan permohonan hak atas tanah oleh karena diperoleh dari pemerintah maka harus ada pengajuan permohonan hak atas tanah tentu didalam proses permohonan ini

Halaman 120 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

ketika disampaikan dokumen-dokumen persyaratannya akan dilakukan pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran dari dokumen itu, setelah itu jika identitasnya akan diungkapkan secara detail bisa dua sks, tetapi setelah dilakukan pemeriksaan dan kelengkapan dan kebenaran dokumen yang diajukan itu, dokumen ini tentu berkaitan dengan identitas Para Pemohon kemudian juga keterangan tanah yang dimohon terutama letak lokasi dari tanah yang dimohon paling tidak sudah ada gambaran dasar dimana tanah yang dimohonkan, kemudian apabila telah dilakukan identifikasi kebenaran dan kelengkapan maka akan ada pemeriksaan oleh panitia kalau HGB, Hak Milik panitia apa, khusus HGU akan dilakukan panitia HGU itu sebagai upaya melihat kondisi di lokasi tanah yang dimohonkan, tentu kalau kemudian tidak ada sesuatu artinya seluruh persyaratan itu telah dipenuhi akan diberikan surat keputusan pemberian hak atas tanah didalamnya ada kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan termasuk yang pokok membayar BPHTB atas tanah dan tentu wajib melakukan pendaftaran terhadap tanah yang telah diberikan dengan SK ke Kantor Pertanahan dengan melampirkan surat keputusan atas tanah dan tentu di Kantor Pertanahan akan dilakukan pengecekan tentang kelengkapan dan kebenaran dari dokumen persyaratan khususnya surat keputusan pemberian hak atas tanah itu benar atau tidak, setelah diperoleh kelengkapan dan kebenaran itu. Kantor Pertanahan melakukan suatu proses identifikasi data fisik dan data yuridis tanah, data fisik itu artinya data yang berkaitan dengan luas, letaknya kalau ini belum ada surat ukurnya akan dilakukan pengukuran kalau sudah ada surat ukurnya pengukuran tidak diperlukan. Hasil identifikasi data yuridis dalam pengukuran ada penetapan batas yang harus disepakati oleh para pemilik tanah yang saling berbatasan, setelah itu dilakukan pengumuman terhadap data fisik dan data yuridis, kalau data yuridisnya dimuat dalam surat isian, data fisiknya

*Halaman 121 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

dalam bentuk Peta karena itu yang akan menjadi landasan untuk dibuatkan surat ukurnya kalau belum ada surat ukur, kalau dalam pengumuman itu ada keberatan maka akan dilakukan musyawarah untuk menyelesaikan keberatan-keberatan kalau tidak ada keberatan maka akan dilakukan proses pembukuan atas tanah itu akan dibuat buku tanah karena buku tanah sebagai pertanda lahirnya sebuah hak atas tanah buku tanah inilah yang kemudian disalin bersama salinan surat ukurnya menjadi sertifikat hak atas tanah, proses perolehan melalui proses permohonan atas tanah, karena bisa saja perolehan hak atas tanah melalui delifatif bukan original melalui proses peralihan atas tanah bisa melalui jual beli, lelang dan sebagainya itu juga ada;

- Bahwa kalau kita melihat PP No.40 Tahun 1946 dan Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN No.9 Tahun 1999 yang namanya perpanjangan atau pembaharuan itu, pengajuannya harus dilakukan sebelum berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, ini ada 2 ketentuan yang berbeda kalau dalam PP nya dikatakan harus diajukan paling lambat 2 tahun sebelum berakhirnya hak atas tanah, baik itu perpanjangan maupun pembaharuan tetapi kalau dalam Permenag boleh diajukan dalam rentang waktu 2 tahun sampai tanggal berakhirnya hak atas tanah, kalau pengajuannya setelah berakhirnya hak atas tanah maka itu sebenarnya bukan yang dimaksud perpanjangan atau pembaharuan yang diatur dalam PP No.40 Tahun 1946 tapi kembali kepada permohonan hak atas tanah yang baru artinya karena telah melampaui waktu berakhirnya hak, maka permohonan itu harus diajukan permohonan hak atas tanah yang baru, tentu akan menjadi persoalan kalau ini sudah karena begitu berakhir jangka waktunya tanah ini menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara berakhir karena tanah ini akan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara pertanyaannya siapa yang berhak mengajukan permohonan hak atas tanah. saya akan meninjau kepada suatu asas hukum di dalam Kepres

*Halaman 122 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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.32 Tahun 1979 dan Permenag 3 Tahun 1979 didalam Kepres dan Permenag ada prinsip hukum bahwa yang boleh mengajukan permohonan karena ini sudah berakhir adalah pemegang hak prioritas karena ini sudah menjadi tanah negara tapi ada hak prioritas dan pemegang hak prioritas inilah yang berhak mengajukan permohonan hak yang baru siapa pemegang hak prioritas dalam Kepres itu dinyatakan bekas pemegang hak yang diberikan prioritas pertama untuk mengajukan haknya bahkan dalam Kepres itu prinsipnya harus diajukan dalam rentang waktu 1 tahun sejak berakhirnya hak atas tanah kalau misalnya bekas pemegang hak melepaskan hak prioritasnya untuk mengajukan permohonan hak maka hak prioritas ini turun akan beralih pada pemegang hak prioritas kedua yaitu mereka yang menempati, menggunakan tanah tersebut, itu ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan kalau tanah ini telah berakhir pengajuan haknya;

- Bahwa dalam hal Badan Hukum memberikan hak kepada pegawainya untuk menempati sementara untuk menjaga kepada pegawainya maka penguasaan fisik yang mereka lakukan adalah penguasaan fisik yang dapat dikategorikan mereka yang dapat mengajukan hak, tetapi prioritas pertama diberikan kepada pemegang hak kecuali bekas pemegang hak melepaskan hak prioritasnya untuk mengajukan permohonan hak maka hak prioritas ini turun akan beralih pada pemegang hak prioritas kedua yaitu mereka yang menempati, menggunakan tanah tersebut, dengan catatan masyarakat ini tidak ada hubungan hukum dengan bekas pemegang hak, maksudnya misalnya dulu ketika ada hak atas pemegang hak pertama misalnya bahwa mereka yang menempati menguasai tanah atas izin atau ada hubungan sewa menyewa dengan bekas pemegang hak maka mereka yang menguasai artinya tetap mempunyai hak prioritas kedua hanya saja hubungan mereka dengan

*Halaman 123 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak prioritas pertama tidak menyebabkan kemudian mereka mempunyai hak prioritas terlepas dari keberatan prioritas pemegang hak prioritas pertama;

- Bahwa pengumuman tentang data fisik dan data yuridis merupakan satu bagian prosedur yang harus dipenuhi berapa lama pengumumannya kalau berdasarkan sporadic permintaan dari warga atau atas permintaan badan hukum tertentu 22 bulan, 60 hari, kalau dalam konteks pendaftaran yang sistimatis 30 hari bersifat masal, pertanyaannya dimana pengumuman harus dilakukan kalau kita menyimak PP No.24 Tahun 1997 dan Permenag Kepala BPN No.3 Tahun 1997 maka ada dua kelompok tempat pengumuman satu tempat pengumuman yang sifatnya wajib yaitu di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa atau Kelurahan, yang kedua boleh ditempat lain silahkan mungkin dilokasi atau di surat kabar tapi dua tempat ini sifatnya fakultatif tidak wajib yang wajib itu di Kantor Pertanahan dan Kelurahan;
- Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang pokok tentunya sertipikat hak atas tanah tapi didalam proses pendaftaran tanah mengacu pada PP No.24 Tahun 1997 selain sertipikat itu hasil dari proses pendaftaran tapi alat-alat bukti tertulis lain bisa digunakan sebagai alat bukti awal kepemilikan tentu adalah sertipikat-sertipikat bekas hak Barat apakah itu Eigendom atau yang berasal dari lingkungan daerah-daerah swapraja, lingkungan kraton, biasanya ada surat-surat boleh digunakan selain itu adalah girik surat tanah rechtreten yaitu diterbitkan sebelum berlakunya UUPA atau lebih tegasnya sebelum berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah jadi girik tanda bukti pembayaran yang didasarkan dalam stablad masing-masing daerah dulu memang seperti girik, surat pajak rech rechten selain sebagai tanda bukti pembayaran pelunasan pajak tapi juga berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan tanah tapi kemudian berdasarkan Undang- Undang Darurat No.11

*Halaman 124 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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 1959 fungsi sebagai alat bukti dihapus tapi oleh PP No.24 Tahun 1997 tetap bisa digunakan semua alat-alat pembayaran pajak sebelum berlakunya UUPA bisa digunakan sebagai alat bukti awal kepemilikan hak atas tanah, dan yang lain misalnya surat keterangan riwayat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pajak sampai tahun 1994 karena setelah itu dari Kementerian Keuangan untuk menerbitkan surat riwayat tanah yang berfungsi sebagai alat bukti awal kepemilikan yang disebutkan dalam PP No.24 Tahun 1997 pasal 24 ayat 1 beserta penjelasannya jadi disana memang tidak disebutkan sebagai istilah Pajak Bumi dan Bangunan yang didasarkan Undang- Undang Nomor 12 Tahun 1985 ataupun seperti misalnya iuran pembangunan daerah yang diwajibkan berdasarkan Undang- Undang Darurat Nomor 11 Tahun 1959 kemudian diganti PBB sekitar tahun 1985 Undang- Undang Nomor 12 Tahun 1985;

- Bahwa harus dibedakan antara PBB yang istilahnya sejak tahun 1985 sebagai pengganti IREDA dan IPEDA dengan penguasaan fisik atas tanah jadi pembayaran pajak itu baik berdasarkan dulu Undang- Undang Nomor 11 Tahun 1959 yang mengatur kemudian diganti dengan Undang- Undang Nomor 12 Tahun 1985 kewajiban membayar tidak harus pemilik, kewajiban pajak itu bisa dibayarkan oleh siapapun yang memanfaatkan tanah menggunakan tanah bahkan orang yang secara illegal menguasai tanah, menggunakan tanah, memanfaatkan tanah oleh Kantor Pajak tetap akan dikenakan pajak, jadi pajak tidak harus dilekatkan pada kepemilikan, jadi siapa saja yang menggunakan atau memperoleh manfaat dari tanah harus membayar PBB, dengan kata lain pembayaran PBB tidak harus dimaknai sebagai pemilik karena dia bisa saja sebagai pemakai, bahkan pemakai yang ilegalpun oleh Kantor Pajak tetap akan ditarik itu banyak terjadi dikawasan-kawasan tidak layak huni dipinggiran sungai itu tetap disuruh bayar karena

*Halaman 125 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanfaatkan tanah dilakukan padahal mereka belum tentu sebagai pemilik.

Sementara mengenai Penguasaan secara fisik Pasal 24 ayat 2 PP No.24

Tahun 1997 menyebutkan kalau tidak ada alat bukti awal yang tertulis maka

buktinya itu Penguasaan secara fisik atas tanah tersebut dengan syarat:

1. Penguasaan secara fisik atas tanah itu dilakukan 20 tahun berturut-turut dari generasi sampai dengan generasi berikutnya;
2. Penguasaan dilakukan secara itikad baik;
3. Secara terbuka;
4. Tidak dipermasalahkan oleh masyarakat sekitarnya;

Yang sering menjadi perdebatan dimanapun di kampus dan di sidang pengadilan adalah Itikad baik itu seperti apa. Penguasaan dengan itikad baik artinya satu kesadaran orang itu harus jujur itu makna dari itikad baik, seorang yang menguasai tanah secara fisik berturut-turut dikatakan beritikad baik kalau dia memahami dengan sejujurnya bahwa tanah yang dikuasai bukan hak orang lain, kalau dia sadar dengan tidak mengatakan ini milik orang lain artinya dia tahu tapi dia tidak boleh mengatakan secara jujur kesadarannya bahwa tanah yang dikuasai ini milik orang lain maka itu tidak dapat dikatakan sebagai orang yang menguasai tanah dengan itikad baik secara fisik, jadi itu makna dari itikad baik jadi orang ini menyadari bahwa ini tidak ada yang memiliki tapi kalau orietasnya ada yang memiliki artinya kalau mereka ini faham ini milik orang lain karena ada hubungan hukum tertentu antara pemegang hak dengan orang lain bisa izin atau sewa artinya dia atau mereka yang menghuni tidak bisa dikatagorikan sebagai orang yang menguasai secara fisik dengan secara itikad baik;

- Bahwa kalau sudah ada izin dari pemeng hak maka tidak bisa orang yang menempati dikatagorikan sebagai orang yang menguasai secara fisik yang dimaksud di dalam Pasal 24 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 karena

*Halaman 126 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan secara fisik mereka didasarkan karena adanya hubungan hukum dengan pemegang haknya;

- Bahwa persoalan batal atau tidaknya sertipikat itu hanya terkait dengan dipenuhinya syarat dan prosedur permohonan hak artinya bila persyaratan dan prosedurnya telah dipenuhi maka sertipikat itu tidak dapat dibatalkan, tapi kalau persyaratan dan prosedurnya tidak dipenuhi bisa, kalau yang tidak dipenuhi prosedur maka dapat dibatalkan, tapi kalau yang tidak dipenuhi syarat maka batal demi hukum;
- Bahwa kinerja BPN dinyatakan benar atau salah tergantung pada konsistensi BPN untuk melaksanakan prosedur ini tentunya kalau pertanahan kaitannya dengan pendaftaran meskipun belakangan Kantor Pertanahan sebenarnya pemerintah Kabupaten memberikan kewenangan HGB dengan batasan-batasan tertentu, kembalikan kepada faktanya apakah kinerja BPN sudah sesuai dengan ketentuan yang ada kalau sudah benar artinya sudah tidak ada persoalan;
- Bahwa setiap permohonan hak dan permohonan pendaftaran hak tetap harus mengikuti PP No.24 Tahun 1997 karena tanah instansi pemerintah tetap hak atas tanah tanah negara adalah yang mendekati jadi prosedur kalau tanah Pemerintah Daerah hanya disebut asset pemerintah atau pemerintah daerah ini lebih pelik lagi kalau bicara asset pemerintah atau pemerintah daerah maka tetap harus mengikuti ketentuan itu hanya jika ingin dilepaskan kepada pihak lain atau mau dikerjasamakan dengan pihak lain harus mengikuti aturan-aturan yang menjadi jabanran dari UU No.1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara yang nyatanya kalau milik Pemerintah Daerah PP No.27 Tahun 2014 Jabarannya kalau pusat peraturan Menteri Keuangan Tahun 2013 kalau asset Pemerintah Daerah jabarannya pada Permendagri No.17 Tahun 2008 diganti No.19 Tahun 2016 kalau kepunyaan BUMN yang

Halaman 127 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

sebenarnya berasal dari pemerintah maka harus tunduk pada ketentuan yang ada pada Peraturan Menteri BUMN Tahun 2013 disana lebih pelik lagi karena harus ada penghapusan dulu harus izin dulu dari pengelola, kalau itu milik BUMN Menteri BUMN atau Badan Pengawas dari BUMN tetap mengikuti aturan prosedur pendaftaran PP 24 Tahun 1997;

- Bahwa kalau kita melihat PP No.24 Tahun 1997 yang berlaku setelah tahun 1997 maka pada saat perpanjangan tidak perlu diukur kembali karena disana dikatakan kalau sudah ada surat ukurnya dan kemudian dinilai oleh Kantor Pertanahan dinilai masih layak cukup menggunakan surat ukur yang ada yang tentunya jangan dengan nomer yang lama tapi dengan nomer yang baru yang dasarnya surat ukur yang lama masih disimpan sebagai arsip dikantor pertanahan kecuali ada perubahan data fisiknya harus dilakukan pengukuran tapi kalau permohonan masih dengan data fisik yang sama tidak perlu, karena surat ukur yang lama masih layak untuk dijadikan dasar untuk membuat surat ukur;

- Bahwa walaupun sertipikat telah berakhir tapi hak keperdataannya masih kuat karena hak kebendaan itu berakhir bersamaan dengan berakhirnya jangka waktu hak atas tanah, lalu bekas pemegang hak atau siapapun yang menguasai tanah itu mempunyai hak dengan melandaskan Pasal 50 UUPA bahwa hukum tanah nasional itu bukan hukum adat maka bekas pemegang hak atau siapapun yang menguasai atau siapapun itu mempunyai hak prioritas jadi hak utama ini yang bisa menjadi landasan bagi pemegang hak atau yang menguasai secara fisik dalam arti memenuhi syarat menguasai sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat 2 PP 24 Tahun 1997 itu yang dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan hak, jadi hubungan hak keperdataannya telah berakhir tapi dia diberikan hak utama yaitu prioritas untuk memanfaatkan, untuk mengajukan permohonan hak atas tanah;

*Halaman 128 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Pasal 24 ayat 2 PP 24 Tahun 1997, pendaftaran terus menerus adalah kegiatan yang berkesinambungan dari penerimaan berkas, penelitian kelengkapan berkas kebenaran dokumen hukum yang diajukan, proses indentifikasi data fisik, pengukuran kalau perlu, kemudian dari pengukuran dihasilkan peta, dari Peta inilah yang menjadi dasar untuk dijadikan surat ukur, kemudian indentifikasi data yuridis, pengumuman, kemudian pembuatan buku tanah itu yang menjadi dasar lahirnya hak, setelah itu penerbitan sertipikat, jadi itu yang dimaksud terus menerus, kalau tadi saya katakan tidak perlu diukur ketentuannya kalau ada surat ukur oleh Kantor Pertanahan dinilai masih layak untuk dijadikan dasar karena permohonannya juga data fisiknya tidak ada perubahan apa-apa maka untuk efisiennya tidak perlu dilakukan pengukuran kalau sudah ada surat ukur yang dianggap dinilai masih layak untuk dijadikan dasar untuk membuat surat ukur;
- Bahwa dalam proses pemeriksaan perlu dilakukan pemeriksaan setempat bisa saja terdapat perubahan, hanya saja pertanyaannya apakah perubahan itu oleh Kantor Pertanahan dinilai dilakukan oleh pemegang haknya atau pihak lain yang penting perlu dilakukan pemeriksaan setempat, artinya kalau masih ada tanda-tanda kalau dahulu itu untuk peruntukkan tertentu dinilai masih sesuai peruntukan yang dulu maka Kantor Pertanahan berwenang menentukan masih sesuai peruntukan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan pihak Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyerahkan kesimpulannya pada persidangan tanggal 5 April 2017, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum

*Halaman 129 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



pada berita acara pemeriksaan persiapan dan berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak yang berperkara mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk sengketa di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah :

- Keputusan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, seluas 2.084 M<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) ( Vide bukti T-5 dan T.II.Int- 1);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dalam jawabannya masing-masing tanggal 21 September 2016 dan tanggal 28 Oktober 2016, telah menyampaikan eksepsi-eksepsi, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

#### **I. Eksepsi Pihak Tergugat;**

##### **1. Eksepsi Gugatan Telah Lewat Waktu atau Kedaluwarsa;**

- Bahwa sesuai dalil posita Penggugat halaman 11 angka 16 yang menyatakan : bahwa pada tanggal 29 April 2016 Para Penggugat mendapatkan surat peringatan pertama (SP 1) dari Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk mengosongkan bangunan yang berdiri di atas Tanah dalam objek sengketa dengan dalih bahwa tanah

*Halaman 130 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah tanah milik Perusahaan daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) dengan dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1621 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan tertanggal 24 Agustus 2012 seluas 2.084 M<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Tergugat;

- Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat tersebut di atas, Para Penggugat sudah mengetahui diatas bidang tanah yang diklaimnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1621/Gunung. Maka jika dihitung sejak saat diterimanya Surat Peringatan tersebut sampai saat diajukan gugatan terdaftar tanggal 04 Agustus 2016 dan diperbaiki tanggal 07 September 2016 di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, maka gugatan Penggugat tersebut telah melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari;
  - Berdasarkan uraian-uraian tersebut, gugatan yang dilayangkan Penggugat tersebut telah melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari, oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (eksepsi kompetensi Absolut);
- Bahwa Para Penggugat mendasarkan gugatannya terkait kepemilikan atas tanah a quo berdasarkan IREDA, IPEDA dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara;

*Halaman 131 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)



- Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/Tata Usaha Negara/1993 menyatakan :

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

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/Tata Usaha Negara/1998 menyatakan :

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

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

## II. Eksepsi Pihak Tergugat II Intervensi;

### 1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

- Bahwa Para Penggugat dalam butir (12) s.d butir (14) pada halaman 5-11 dan butir (27) pada halaman 15 dari Gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat telah menempati, menguasai dan mengolah sebidang tanah yang terletak di Jalan Lauser No. 1 RT 008 RW 08, Kelurahan Gunung Kebayoran Baru Jakarta Selatan (**Lahan HGB No. 1621**) atau dengan kata lain Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah pemilik Lahan HGB No. 1621 berdasarkan bukti pembayaran luran Rehabilitasi Daerah (IREDA) dan luran Pembangunan Daerah (IPEDA) serta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atas lahan milik Tergugat II Intervensi;

Halaman 132 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adapun Obyek Sengketa Tata Usaha Negara yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam Gugatan Tata Usaha Negara a quo adalah **Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011 dengan luas 2.084 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh empat meter persegi) (“Obyek Sengketa Tata Usaha Negara”)** (Bukti T.II.Int-1) di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama Pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) (Tergugat II Intervensi);
- Bahwa Para Penggugat terbukti mendalilkan dalam butir (14) Gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat telah menempati, menguasai dan mengolah sebidang tanah di Lahan HGB No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi adalah dalil-dalil perihal kepemilikan tanah melalui penempatan, penguasaan dan pengolahan tanah yang ditempati oleh Para Penggugat dengan membayar pajak berdasarkan IREDA, IPEDA dan SPPT PBB yang didalilkan Para Penggugat bukanlah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan kewenangan Pengadilan Negeri selaku peradilan umum yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perihal kepemilikan atas tanah yang menurut klaim Para Penggugat adalah milik Para Penggugat yang saat ini secara sepihak tanpa hakmenguasai dan tanpa izin mengelola Obyek Sengketa Tata Usaha Negara tersebut;
- Bahwa sejalan dengan Surat Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara Tanggal 14 Oktober 1993 Nomor 224/TD.TUN/X/1993 Perihal Juklak Yang Dirumuskan Dalam

*Halaman 133 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelatihan Peningkatan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap III Tahun 1993 yang Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

*“yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. **Sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum.**”*

- Bahwa juga telah sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.88K/Tata Usaha Negara/1993 tanggal 7 September 1994 yang pada pokoknya menyatakan apabila dalam suatu perkara Tata Usaha Negara menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka harus diajukan ke peradilan umum karena merupakan suatu sengketa perdata yang selengkapnya Tergugat II Intervensi kutip sebagai berikut:

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

- Bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.677/K/Sip/1972 tertanggal 20 Desember 1972, telah dinyatakan bahwa **suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada hukum acara yang bersifat umum,** yang menyatakan sebagai berikut:

*“Suatu perkara yang tunduk pada suatu hukum acara yang bersifat khusus, tidak dapat digabungkan dengan perkara lain yang tunduk pada*

Halaman 134 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



*hukum Acara yang bersifat umum, sekalipun kedua perkara itu erat hubungannya satu sama lain."*

- Bahwa dengan berdasarkan ketentuan hukum dan Putusan Mahkamah Agung di atas semakin membuktikan dan menguatkan dalil-dalil bantahan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa dalil-dalil Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat adalah dalil-dalil Gugatan Perdata dan merupakan kewenangan peradilan umum sehingga mohon Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat dengan alasan Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat secara absolut diluar kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atau setidaknya Gugatan Tata Usaha Negara Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya;
2. Para Penggugat Tidak memiliki Alas Hukum untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Obyek Sengketa Tata Usaha Negara yang diterbitkan atas nama Tergugat II Intervensi;
- Bahwa **Para Penggugat sama sekali bukan merupakan pihak yang dirugikan dengan diterbitkannya Sertifikat HGB No. 1621 atas nama Tergugat II Intervensi** oleh Tergugat mengingat Para Penggugat sama sekali tidak memiliki kepentingan atas tanah yang berada di atas Lahan HGB No.1621 milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat HGB No.1621. Para Penggugat terbukti tidak dirugikan dengan diterbitkannya Obyek Sengketa Tata Usaha Negara oleh Tergugat mengingat Para Penggugat bukan merupakan pemilik atas tanah yang berada di atas Lahan HGB No.1621 yang merupakan milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat HGB No.1621;

*Halaman 135 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



- Bahwa Para Penggugat juga tidak dapat membuktikan alas hak Para Penggugat yang dibuktikan dengan dokumen kepemilikan berupa suatu sertifikat kepemilikan hak atas tanah maupun dokumen-dokumen lainnya yang mendukung dalil-dalil Para Penggugat yang menurut Para Penggugat memiliki sebidang tanah di atas Lahan HGB No.1621, sehingga Para Penggugat tidak memiliki dasar untuk mengajukan tuntutan agar Sertifikat HGB No.1621 atas nama Tergugat II Intervensi (Vide Bukti T.II.Int-1) dinyatakan batal atau tidak sah oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, Mengadili dan memutus perkara a quo;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II Intervensi tersebut di atas terbukti bahwa penerbitan Sertifikat HGB No. 1621 telah diterbitkan sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan tanpa menimbulkan kerugian terhadap kepentingan pihak-pihak tertentu termasuk dalam hal ini adalah kepentingan Para Penggugat yang tidak memiliki kepentingan apapun atas tanah yang berada di atas Lahan HGB No.1621 milik Tergugat II Intervensi;

3. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu;

Adapun alasan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat telah lewat waktu sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

- ***Para Penggugat Telah Mengetahui Perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara Setidak-tidaknya Sejak Tanggal 15 April 2016 Berdasarkan Surat Paguyuban Walapan No.004 Yang Ditujukan Kepada Bapak Drs. Fidiyah Rokhim. M.Si. Selaku Camat Kebayoran Baru;***

Halaman 136 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Para Penggugat Telah Mengetahui Perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara Setidak-tidaknya Sejak Tanggal 11 April 2016 Berdasarkan Surat Paguyuban Walapan No.01 Yang Ditujukan Kepada Bapak Camat Kebayoran Baru;**
- **Para Penggugat Telah Mengetahui Perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara Setidak-tidaknya Sejak Tanggal 29 April 2016 Berdasarkan Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan Perihal Peringatan Kesatu Tanggal 29 April 2016;**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi Tergugat I, maupun Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat telah mengajukan sangkalannya dalam Repliknya masing-masing tertanggal 02 Nopember 2016 dan tanggal 09 Nopember 2016 yang pada pokoknya membantah terhadap dalil-dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, serta menyatakan bertetap pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa atas alasan eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi tersebut termasuk dalam kategori eksepsi absolute dan eksepsi lain Pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa setelah membaca berkas perkara, dari gugatan, jawaban, replik, duplik dan meneliti bukti-bukti surat serta mendengar keterangan saksi-saksi dan ahli dari para pihak dipersidangan, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Penggugat telah menempati, menguasai dan mengelola sebidang tanah yang terletak di Jl.Lauser RT/RW 008/008 Kelurahan Gunung Kebayoran Baru Jakarta Selatan ( vide bukti P.I-5,P.I-5A.1,P-5B s/d P.1-5O, P.II-5A.1 s/d P.II-5A.3, P.II-5B.1 s/d P.II-5B.6, P.5C-1 s/d P.5C-24 P.III-7,P.III-7A.1 s/d P.III-7A.3 P.III 7B.1 s/d P.III-7B.18);
- b. Bahwa diatas tanah yang ditempati oleh para penggugat telah terbit Sertifikat Hak Guna Bngunan Nomor :835 tanggal 4 Maret 1991, Gambar  
*Halaman 137 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

situasi No.2345/1989 tanggal 17 Oktober 1989 seluas 2.084M<sup>2</sup> atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) (vide bukti T-2);

- c. Bahwa sekitar tahun 1989 Para Penggugat pernah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat dan terhadap permohonan tersebut tidak direspon maupun dijawab oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- d. Bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengeluarkan surat Keputusan Nomor : 780/HGB/BPN/90 tertanggal 2 Nopember 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA) Jakarta ( vide bukti T-3);
- e. Bahwa atas berkas permohonan sdr. Ir. Maurits Napitupulu bertindak untuk dan atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PAM JAYA) berkedudukan di Jakarta tanggal 11 -10 2011 Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan telah mengeluarkan surat keputusan Nomor : 300/HGB/BPN-31.74/2012 tanggal 28-05-2012 tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD. PAM JAYA) berkedudukan di Jakarta atas tanah di Jalan Lauser No.1 RT.003/RW.08 Kelurahan Gunung,kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan (Vide bukti T.II.Int-7);
- f. Bahwa selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan telah menerbitkan Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD. PAM JAYA) Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, seluas 2.084 M<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru,Kota Administrasi Jakarta

Halaman 138 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD. PAM JAYA);

g. Bahwa selanjutnya Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD. PAM JAYA) telah memasang dan mengumumkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, seluas 2.084 M<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan di Jalan Lauser No.1 RT.003/RW.08 Kelurahan gunung, kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan namun Plang Papan nama tersebut ditutup dengan pagar bambu ( Vide bukti T.II.Int-30);

h. Bahwa kemudian dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor 00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, seluas 2.084 M<sup>2</sup> di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD. PAM JAYA) Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Menimbang, bahwa terhadap fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas dan eksepsi Tergugat maupun Tergugat II intervensi tersebut diatas, menurut hemat Majelis Hakim yang essensial untuk dipertimbangkan terlebih dahulu adalah mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu karena sesuai dengan kekhususan dari Peradilan Tata Usaha Negara bahwa untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ada batasan tenggang waktunya sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009

*Halaman 139 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

Perubahan ke dua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan  
Tata Usaha Negara yang berbunyi :

*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari  
terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau  
Pejabat Tata Usaha Negara”*

Bahwa ketentuan Pasal 55 tersebut tidak mengatur secara limitatif tentang cara  
penghitungan tenggang waktu bagi pihak ketiga / yang tidak dituju secara  
langsung oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk mengisi kekosongan hukum tersebut,  
Mahkamah Agung mengeluarkan petunjuk berupa Surat Edaran Mahkamah  
Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan  
Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara, yang dalam angka V point (3) nya menyebutkan :  
“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi  
merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana  
dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa  
kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui  
adanya keputusan tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam Sengketa Tata  
Usaha Negara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan  
oleh Tergugat berupa Keputusan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan  
(HGB) Nomor 1621 tertanggal 24 Agustus 2012 dengan surat ukur Nomor  
00031/Gunung/2011 tanggal 12 Agustus 2011, seluas 2.084 M<sup>2</sup> di Kelurahan  
Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan atas  
nama pemegang Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta (PD. PAM JAYA) ( Vide bukti T-5 dan T.II.Int- 1 ), dengan kata lain  
obyek sengketa tersebut bukan atas nama Agus Hermawan, Endang  
Wahyuningsih dan Ny.Deni (Para Penggugat) namun atas nama pihak ketiga

*Halaman 140 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(orang lain) yaitu Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD. PAM JAYA);

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat merupakan pihak ketiga yang bukan dituju secara langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara, maka untuk menghitung tenggang waktu apakah gugatan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu atau tidak maka Majelis Hakim sependapat dan mengambil alih petunjuk Mahkamah Agung berupa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 dalam angka V point (3) diatas, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa untuk menghitung tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara haruslah dihitung secara kasuistis sejak saat Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara a quo (obyek sengketa);

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa pihaknya baru mengetahui secara pasti obyek sengketa aquo telah sangat merugikan kepentingan dan hak Para Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan halaman 2 romawi II angka 1 disebutkan bahwa objek sengketa baru diketahui sejak tanggal 13 juli 2016 melalui audensi dengan Kepala Kantor Administrasi Jakarta selatan sedangkan pihak Tergugat menyatakan Para Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa melalui surat peringatan pertama (SP 1) tanggal 29 April 2016 begitu juga dengan pihak Tergugat II Intervensi menyatakan Para Penggugat Telah Mengetahui Perihal Obyek Sengketa Tata Usaha Negara Setidak-tidaknya Sejak Tanggal 15 April 2016 Berdasarkan Surat Paguyuban Walapan No.004 yang ditujukan kepada Bapak Drs. Fidiyah

*Halaman 141 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rokhim. M.Si. selaku Camat Kebayoran Baru atau pada sejak tanggal 11 April 2016 Berdasarkan Surat Paguyuban Walapan No.01 yang ditujukan kepada Bapak Camat Kebayoran Baru atau juga pada sejak tanggal 29 April 2016 Berdasarkan Surat Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan Perihal Peringatan Kesatu tanggal 29 April 2016;

Menimbang, bahwa dalam rangka menemukan kebenaran materil terhadap fakta hukum adanya rentang waktu yang lama antara pendaftaran gugatan Para Penggugat pada tanggal 4 Agustus 2016 dengan penerbitan Surat Keputusan obyek sengketa pada tanggal 24 Agustus 2012, maka permasalahan yang harus dijawab adalah kapankah Para Penggugat menurut hukum dianggap menerima dan mengetahui Surat Keputusan obyek sengketa dan mengetahui Surat Keputusan obyek sengketa, apakah benar pada sekitar tanggal 13 Juli 2016 sehingga gugatan Para Penggugat masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari pengajuan gugatan atau sebaliknya gugatan Para Penggugat telah lewat tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa terkait dengan diterbitkannya suatu keputusan tata usaha negara oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, ada beberapa metoda saat dimulainya menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan yang dalam bentuk tabel sebagai berikut :

No	Alamat yang dituju	Saat dimulai menghitung Tenggang waktu 90 hari	Teori yang dipergunakan
1.	Pihak yang tecantum namanya dalam keputusan	Sejak hari diterimanya Keputusan tata usaha negara	Teori Penerimaan (Ontvangstheori)

Halaman 142 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



	tata usaha negara.		
2.	Dalam hal peraturan dasarnya harus diumumkan	Sejak hari pengumuman	Teori Publikasi
3.	Pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara (namanya tidak tercantum)	Secara kasuistis sejak ia merasa kepentingan dirugikan dan mengetahui objek sengketa.	Teori Pengetahuan ( Vernemingstheori)

Menimbang, bahwa berdasarkan tabel tersebut, akan dipertimbangkan posisi Para Penggugat terhadap obyek sengketa, sehingga dapat ditemukan saat mulainya menghitung tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena posisi Para Penggugat bukan yang dituju oleh terbitnya suatu keputusan Tata Usaha negara dan menurut Para Penggugat pada dalil posita gugatan halaman 2 romawi II angka 1 diketahui sejak tanggal 13 juli 2016 melalui audiensi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.II.Intvensi - 3 ( Copy dari Copy) surat nomor 01/IV/2016 tanggal 11 April 2016 perihal Surat Balasan No. 88/1.799/VII IV/2016 Paguyuban yang isinya bahwa atas nama Paguyuban Walapan warga Lauser 008 sepatok tidak bisa menghadiri acara undangan tersebut dengan alasan sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kami Warga Jalan Lauser RT.008 RW.08 yang tergabung dalam Paguyuban Walapan merupakan warga yang menempati rumah dari tahun 1955 sampai sekarang ini;
2. Kami Warga Jalan Lauser RT.008 RW.08 tidak mengakui adanya sertipikat HGB No.1621 yang diterbitkan atas nama PD. PAM JAYA;
3. Kami Warga Jalan Lauser Rt.008 Rw.08 menola hadir pada sosialisasi tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.II.Intvensi - 4 ( Copy dari Copy) surat Nomor : 004-WLP/IV/2016 tanggal 15 April 2016 hal Jawaban yang ditujukan kepada Bapak Camat Kebayuran Baru Drs.Fidiyah Rokhim M.SI di Jakarta Paguyuban yang isinya bahwa atas nama Paguyuban Walapan (warga Lauser RT. Delapan) yang didampingi oleh Perhimpunan Bantuan Hukum Dan Hak Asasi Manusia( PBHI-Jakarta) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 April 2016 menyatakan :

5. Bahwa Kami Warga Jalan Lauser Rt.008 Rw.08 yang tergabung dalam Paguyuban Walapan merupakan warga yang menempati rumah dari tahun 1955 sampai sekarang ini;
6. Bahwa Kami tidak tahu menahu perihal tanah yang diklaim oleh PAM JAYA dan adanya sertifikat Hak Guna Bangunan No.1621, maka kami tidak akan menghadiri undangan tersebut;
7. Bahwa Kami kecewa dengan Perilaku Lurah yang datang ke Jl.Lauser RT.008 RW.008 dengan sejumlah oknum polisi, Koramil dan Satpol PP pada hari kamis 14 April 2016 dan menempelkan Undangan sosialisasi di pintu rumah warga Karena kami adalah warga yang baik yang seharusnya dilindungi dan diayomi;
8. Bahwa siap membuka ruang dialog mengenai hal ihwal sejarah tanah, kondisi social serta hak warga masyarakat RT.08 RW.08 Kelurahan

Halaman 144 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunung Kebayoran Baru Jaksel dengan difasilitasi oleh KOMNAS HAM beserta aseluruh Jajaran Pemerintah. Yang ditanda tangani Ketua Paguyuban Walapan Agus Herwaman (In casu Penggugat I);

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti T.II Intervensi 5a (Copy dari Copy) surat dari walikota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 395/-1.758.2 tertanggal 29 April 2016 hal Surat Peringatan ke-1 yang ditujukan kepada para pemilik/penghuni dan atau siapa saja yang menempati/menghuni tanah/bangunan diatas sertifikat HGB No.1621/Gunung seluas 2.084 M2 atas nama perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus ibukota Jakarta (Pam JAYA) yang terletak di jalan lauser no 1 RT.008/Rw.08 kelurahan Gunung Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta selatan yang isinya point ke satu berdasarkan hasil rapat koordinasi dengan instansi terkait dan hasil penelitian terhadap masalah tersebut ternyata bangunan yang saudara tempati/dirikan berada diatas tanah orang lain/pihak pemilik tanah PD PAM JAYA sesuai dengan sertifikat HGB No 1621/Gunung tanggal 24 Agustus 2012 seluas 2.084 M2;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan Para Penggugat telah daluwarso yang didasarkan pada bukti T.II.Intv -3 T.II.Intv-4 .T.II.Int-5a dan T.II.Int-5b sebagaimana diajukan dalam persidangan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena bukti surat yang diajukan kesemuanya hanyalah berupa fotocopi (kecuali P-4 berupa fotocopi dari fotocopi legalisir) yang tidak pernah ditunjukkan aslinya oleh pihak Penggugat selama persidangan berlangsung, dan bukti **surat fotokopi dimaksud tidak pula dikuatkan oleh alat bukti lainnya**, maka berdasarkan pada yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No: 112 K/Pdt/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3609 K/Pdt/1985 jo. Putusan Mahkamah Agung RI

*Halaman 145 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1974 yang pada pokoknya mengandung kaidah hukum sebagai berikut :

*"bahwa fotocopi dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti"*

*"bahwa fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan "*

*"Karena Yudex factie mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri fotokopi-fotokopi yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, Judex factie sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti -bukti yang tidak sah."*

Menimbang, bahwa Pasal 1888 KUHPerdara menyatakan kekuatan suatu bukti tulisan ada pada akta aslinya, sehingga terhadap dalil Penggugat maupun dalil Tergugat II intervensi yang hanya berdasarkan pada bukti surat, yang tidak dibuktikan dengan dokumen aslinya ataupun dikuatkan oleh alat bukti lainnya, maka dalil tersebut tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Para Penggugat dipersidangan bernama Abdul Haris menjabat sebagai sekretaris RT.008 memberikan keterangan bahwa saksi mengetahui ada sertifikat yang ke dua (perpanjangan) antara bulan maret-april ditunjukkan oleh pak lurah yang bernama Fahrul Rozzi sewaktu datang ke lokasi, saksi juga yang membuat dan mengirimkan surat jawaban ditujukan kepada Bapak Camat Kebayuran Baru Drs. Fidiyah Rokhim M.Si. di Jakarta yang ada pada bukti T.II.Intv-3 dan T.II.Intv-4 tentang surat Paguyuban Walapan (warga Lauser 008 yang inti dari surat tersebut menyatakan Kami warga Jalan Lauser Rt.008 Rw.08 tidak mengakui adanya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor No.1621 atas nama PAM JAYA;

Halaman 146 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Tergugat II intervensi yang bernama Abdul Khoir menerangkan diperdidangan bahwa bukti T.II.Int-5a dan T.II.Int-5b membenarkan surat tersebut merupakan surat peringatan yang diterbitkan oleh Walikota Jakarta Selatan dan surat peringatan tersebut ada yang diterima warga ada juga yang ditempelkan didinding dan dipintu-pintu warga selanjutnya Drs. Heny Susiyanto menerangkan dipersidangan bahwa warga pernah mengirimkan surat ke Kecamatan yang mengatasnamakan Walapan yang isinya tidak mau hadir dalam sosialisasi tersebut menjabat sebagai kasi Pemerintahan dan mengetahui pelaksanaan undangan sosialisasi juga surat peringatan yang dikirimkan oleh Walikota;

Menimbang, bahwa dari bukti T.II.Intv -3 T.II.Intv-4 T.II.Int-5a dan T.II.Int-5b yang dikuatkan dengan keterangan saksi Abdul Haris, Abdul Khoir dan Drs. Heny Susiyanto dan apabila dihubungkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 11 angka 16 para Penggugat telah menerima surat peringatan pertama (SP 1) dari Walikota Administrasi Jakarta selatan untuk mengosongkan bangunan yang berdiri diatas Tanah dalam obyek sengketa dengan dalih bahwa tanah tersebut adalah milik Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD. PAM) JAYA) dengan dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1621 Kelurahan Gunung, Kecamatan kebayoran Baru Jakarta Selatan tertanggal 24 Agustus 2012 seluas 2.084 M2 yang dikeluarkan oleh Tergugat

Menimbang, bahwaberdasarkan fakta hukum dan uraian pertimbangan hukum diatas dengan menggunakan Teori Pengetahuan (Vernemings Theori) yaitu Para Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya adanya keputusan yang menjadi obyek sengketa setidaknya-tidaknya pada tanggal 15 April 2016 atau setidaknya-tidaknya pada tanggal 29 April 2016, Maka apabila penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan pada tanggal 29 April 2016 dan gugatan diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal

*Halaman 147 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04 Agustus 2016 telah memakan ± waktu 98 (sembilan puluh delapan) Hari dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah melebihi tengang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan sebagaimana yang disyaratkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2004 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah lewat waktu sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut beralasan hukum dan haruslah dinyatakan diterima;

**Menimbang, bahwa selanjunya Majelis Hakim juga akan mempertimbangkan Eksepsi mengenai penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan sengketa in litis;**

Menimbang, bahwa unsur kepentingan merupakan salah satu syarat limitatif dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara hal mana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan 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 atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau rehabilitasi*”;

Menimbang, bahwa dalam teori hukum acara Peradilan Administrasi dikenal dengan adagium “*Point d’interest, point d’action* “ (ada kepentingan, maka ada gugatan), sehingga seseorang / badan hukum perdata mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk secara sah menurut undang-undang

Halaman 148 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila terdapat kerugian atas kepentingan Penggugat sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah suatu nilai yang dilindungi oleh hukum (baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan), yang diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. sedangkan secara prosedural kepentingan diartikan sebagai 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 obyek gugatan, sedangkan kepentingan berproses adalah tujuan yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan tersebut (Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta, 2003, hlm. 37);

Menimbang, bahwa sebagaimana doktrin/pendapat hukum Indroharto.S.H., dimaksud pada *bab Kesimpulan perihal Kepentingan Menggugat pada halaman 41 berpendapat* “..... mengenai keharusan adanya suatu kepentingan untuk dapat menggunakan hak menggugat yang ditentukan Pasal 53 yaitu bahwa yang berhak menggugat itu orang atau badan hukum perdata apabila hendak menggunakan haknya tersebut harus menunjukkan bahwa ada suatu kepentingannya yang dirugikan oleh keluarnya suatu keputusan tata usaha negara yang dapat menimpa kepentingan seseorang atau badan hukum perdata itu dapat bersifat material, immaterial, individu maupun kolektif, namun suatu kerugian yang sangat kecil menurut adagium “*de minimis non curat preator*” tidaklah sepatutnya diberikan kemungkinan untuk menggugat,

Halaman 149 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat I (Agus Hermawan, ) sebagaimana dalam dalil gugatan halaman 5 angka 12 dan angka 14 telah menempati, menguasai dan mengelola sebidang tanah yang terletak di Jl. Lauser Rt/Rw 008/008 Kelurahan gunung Kebayoran Baru Jakarta selatan sejak tahun 1955 dibuktikan dengan dibuktikan dengan membayar pajak IREDA tahun 1967 a.n K.Harun seluas 58,5 M2, membayar pajak IREDA tahun 1986 a.n K.Harun seluas 48, M2 sampai dengan membayar pajak SPPT PBB tahun 2015 a.n K.Harun seluas 48, M2 selanjutnya Pengguga II (Endang Wahyuningsih dibuktikan dengan membayar pajak IREDA tahun 1967 sampai dengan membayar pajak SPPT PBB tahun 2016 a.n Wandjat kemudian Penggugat III ( Ny.Deni) dibuktikan dengan membayar pajak IREDA tahun 1985 a/n M Nalib sampai dengan membayar pajak SPPT PBB tahun 2016 a.n M Nalib;

Menimbang, bahwa dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tanggal 24 September 1960 tidak ada lagi tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak milik adat dan mulai tahun 1961 tidak ada lagi tanah yang menurut ketentuannya dapat dikenakan Verpoding Eropa, Verpoding Indonesia dan Landrente atau pajakbumi, maka sejak tahun 1961 tidak ada lagi pengenaan Verpoding Eropa, verpoding Indonesia dan Pajak Bumi ( Prof.Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia hal 85)

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah Pasal 60 menyebutkan;

(2) Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah

*Halaman 150 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut:

f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah meneliti dan memeriksa dengan seksama terhadap bukti Penggugat I (Agus Hermawan, ) pajak IREDA tahun 1967 a.n K.Harun seluas 58,5 M2 , membayar pajak IREDA tahun 1986 a.n K.Harun seluas 48, M2 sampai dengan membayar pajak SPPT PBB tahun 2015 a.n K.Harun seluas 48, M2 selanjutnya Pengguga II (Endang Wahyuningsih dibuktikan dengan membayar pajak IREDA tahun 1967 sampai dengan membayar pajak SPPT PBB tahun 2016 a.n Wandjat kemudian Penggugat III ( Ny.Deni) dibuktikan dengan membayar pajak IREDA tahun 1985 a/n M Nalib sampai dengan membayar pajak SPPT PBB tahun 2016 a.n M Nalib (vide bukti P.I-5,P.I-5A.1,P-5B s/d P.1-5O, P.II-5A.1 s/d P.II-5A.3, P.II-5B.1 s/d P.II-5B.6, P.5C-1 s/d P.5C-24 P.III-7, P.III-7A.1 s/d P.III-7A.3 P.III 7B.1 s/d P.III-7B.18.) dibuat setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, maka berdasarkan pada yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No: 34/ K/Sip/1960 tanggal 10Februari 1960 yang pada pokoknya mengandung kaidah hukum sebagai berikut :

“ Surat petuk Pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan “

Menimbang, bahwa selanjutnya pendapat Prof. Boedi Harsono. yang disiter/diambil ahli oleh Adrian Sutedi, SH., MH. dalam bukunya Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya hal 41 girik,petuk pajak dan pipil yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda bayar pajak pendapat tersebut

*Halaman 151 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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

sejalan dengan makna yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tanggal 27 Desember 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tanggal 9 Nopember 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan SPPT merupakan dokumen yang berisi besarnya utang atas pajak Bumi dan Bangunan yang harus dilunasi oleh wajib pajak pada waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P.I-5, P.I-5A.1, P-5B s/d P.1-5O, P.II-5A.1 s/d P.II-5A.3, P.II-5B.1 s/d P.II-5B.6, P.5C-1 s/d P.5C-24 P.III-7, P.III-7A.1 s/d P.III-7A.3 P.III 7B.1 s/d P.III-7B.18.) merupakan bukti untuk menentukan besarnya utang yang perlu dibayarkan subyek terhadap obyek Pajaknya atau sebagai surat penganan dan tanda pembayaran pajak bukan merupakan bukti kepemilikan;

Menimbang, bahwa terlebih lagi jauh jauh sebelumnya di tanah yang diterbitkan obyek sengketa terlebih dahulu telah terbit Hak Guna Bngunan Nomor :835 tanggal 4 Maret 1991, Gambar situasi No.2345/1989 tanggal 17 Oktober 1989 seluas 2.084 M<sup>2</sup> atas nama pemengan Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) (vide bukti T-2) yang mana SHGB 835 tanggal 4 Maret 1991, Gambar situasi No.2345/1989 tanggal 17 Oktober 1989 seluas 2.084 M<sup>2</sup> atas nama pemengan Hak Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA) hingga berakhir jangka waktunya tidak dipersengketakan oleh para Penggugat maupun warga Lauser RT.008/RW.008 Kecamatan Kebayoran Baru, kota administrasi Jakarta selatan dengan demikian secara legalitas tanah yang terletak di Jl.Lauser RT.008/RW.008 Kecamatan Kebayoran Baru, kota administrasi Jakarta selatan keberadaan sertifikat tersebut telah diakui sebagai

Halaman 152 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Perusahaan Daerah Air Minum Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PD PAM JAYA);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau Legal Standing sebagaimana yang didalilkan dalam eksepsi Tergugat dan Tergugat II intervensi tersebut beralasan hukum dan haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tentang gugatan Para Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) dan Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan (legal Standing) beralasan hukum dan haruslah dinyatakan diterima dan dengan demikian eksepsi-eksepsi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan hukum di atas, maka cukup beralasan hukum gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan gugatan Para Penggugat telah Lewat waktu dan tidak memiliki kepentingan maupun hubungan hukum dengan objek sengketa, maka terhadap dalil-dalil para pihak dalam pokok perkara juga tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lebih lanjut;

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,

*Halaman 153 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.*



beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, 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, keterangan saksi, Pendapat Ahli dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

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

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, mengenai gugatan Para Penggugat telah lewat waktu dan Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan (legal Standing);

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.531.500. (lima ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Halaman 154 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/PTUN Jkt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 17 April 2017 oleh kami ADHI BUDHI SULISTYO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, BAIQ YULIANI, S.H. dan EDI SEPTA SURHAZA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis. Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 26 April 2017, oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh INDUN NAWANG WULANDARI, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

1. BAIQ YULIANI, S.H.

ADHI BUDHI SULISTYO, S.H., M.H.

TTD

2. EDI SEPTA SURHAZA,, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

INDUN NAWANG WULANDARI, S.H.

### Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran ..... Rp. 30.000,00
2. Alat tulis kantor ..... Rp.125.000,00
3. Panggilan ..... Rp.354.500,00
4. Meterai Putusan Sela Rp. 6.000,00
5. Redaksi Putusan Sela Rp. 5.000,00
6. Meterai ..... Rp. 6.000,00
7. Redaksi ..... Rp. 5.000,00

Jumlah Rp.531.500,00

(lima ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Halaman 155 dari 155 halaman Putusan Nomor 176/G/2016/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)