



P U T U S A N

Nomor : 67/G/2013/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IRWAN SETIAWAN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Kenangan Raya No. 09, Kav. 84, RT. 001/006, Desa Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada ADI WARMAN, SH., MH., MBA., M. ARIFSYAH MATONDANG, SH., RIZKY NUGRAHA, SH., dan MERLINA, SH. dan Risha Shindyani Halim, SH., semuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, pada Kantor Advokat ADI WARMAN, SH., MH., MBA., beralamat di Grand Slipi Tower 18th Floor, Jalan Letjen S. Parman Kav. 22-24, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 382/SKK/AW/IV/2013 tertanggal 25 April 2013 dan Surat Kuasa Nomor : 391/SKK/AW/VI/2013, tertanggal 10 Juni 2013, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT ;**

L a w a n :

1. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

1. ANDJAR SETIANA, SH. ; -----
2. DIDIK BANGUN RESTUAJI, SH. ; -----
3. SITI HAFSIAH, SH. ; -----
4. SUWARDI, SH. ; -----
5. WAHYU ARTHAMAJI STIA WIDODO, SH. ; -----
6. SERI MAHARANI BR KARO, SH. ; -----
7. CHRISNING THYAS MAMIK, SH. ; -----
8. BUGI RIYANTORO, SH. ; -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 23/Sk/VII/2013, tanggal 3 Juli 2013, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, berkedudukan di Jalan

Chairil Anwar Nomor 25, Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

1. BUDI SETIAWA, SH. ; -----
2. SUHUDI, A.Ptnh., MH. ; -----
3. PURNOMO SUDARYANTO, SH. ; -----
4. LABI RANGGINA, SH. ; -----
5. YUNITA, SH. ; -----
6. BAMBANG KUSNOTO, SP. ; -----
7. AZHAR, SH. ; -----



Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai pada
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor
Pertanahan Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 116.32.75/
600/VI/2013, untuk selanjutnya disebut sebagai
..... **TERGUGAT II** ;

- 3. IR. FREDDY SANTOSO**, Warganegara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta,
bertempat tinggal di Jalan Dr. Susilo 3/24 RT. 010/RW.
004, Jakarta Barat, selaku Ahki Waris dari Kimmy Dewi
Himawan berdasarkan Akta Keterangan Ahli Waris No.
04/XII/2010 tanggal 22 Desember 2010, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada : -----
1. R. ASTUTI SITANGGANG, S.H., M.H. ; -----
2. ANSELMUS B.P. SITANGGANG, S.H. ; -----
3. ANDY H. LIMBONG, S.H. ; -----

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Advokat
berkantor di ASTUTI, ANSELMUS & PARTNERS,
beralamat di Jalan Wahid Hasyim Nomor 12 D
Lantai 2-3, Jakarta 10340, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus Nomor : 04/AAK/VII/13, tanggal 16
Juli 2013, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**
INTERVENSI ; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut : -----

- Telah membaca Surat Gugatan Penggugat tertanggal 1 Mei 2013 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tanggal 2 Mei 2013 di bawah Register Perkara Nomor : 67/G/ 2013/ PTUN-JKT ; -----



- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 67/PEN-DIS/2013/PTUN-JKT, Tanggal 7 Mei 2013, Tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 67/PEN/2013/PTUN-JKT, Tanggal 7 Mei 2013, Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini ; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 67/PEN-HS/2013/PTUN-JKT, Tanggal 8 Mei 2013, Tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan; -----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 16/PEN/2013/PTUN-JKT, Tertanggal 26 Juni 2013, Tentang Penunjukan Hakim Anggota Baru yang memeriksa dan memutus perkara ini;-----
- Telah membaca Putusan Sela, Tanggal 25 Juli 2013 ; -----
- Telah membaca berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan ; -----
- Telah memeriksa Surat-Surat Bukti dan mendengarkan keterangan Saksi dan keterangan Para Pihak dipersidangan ; -----
- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ; -----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan Surat Gugatannya, tertanggal 1 Mei 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Mei 2013 di bawah Register Perkara Nomor : 67/G/2013/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada tahap Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 4 Juni 2013, sebagai berikut :



OBJEK GUGATAN

1. Bahwa sebagai obyek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini adalah : -----

a. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan oleh Tergugat I (selanjutnya disebut Keputusan Nomor 426) ; -----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu (dh. Bekasi Timur), Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang diterbitkan oleh Tergugat II (Bukti P-2) (selanjutnya disebut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu) ; -----

2. Bahwa berdasarkan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 40/1996) menyatakan bahwa dasar perolehan hak guna bangunan atas tanah Negara adalah dengan Keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk untuk itu. Adapun bunyi Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40/1996 tersebut adalah sebagai berikut : -----

Pasal 22

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk ; -----



Bahwa berdasarkan Pasal tersebut di atas, maka pemberian hak guna bangunan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat ic. Tergugat I, sehingga berdasarkan Keputusan dari Tergugat I melalui Keputusan Nomor 426, maka oleh Tergugat II diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu atas nama Kimmy dewi Himawan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40/1996 yang berbunyi sebagai berikut : -----

- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan ; -----
- (3) Sebagai tanda bukti hak Kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan Sertifikat Hak atas tanah ; -----

TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN

3. Bahwa keberadaan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II tersebut di atas baru diketahui oleh Penggugat sebagai pihak ketiga (pihak yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut) pada tanggal *15 Februari 2013*, yaitu ketika Saudara Rutjun Tasman memberitahukan kepada Penggugat adanya Rencana Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Sebagaimana Tersebut Dalam Surat Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : W11-U5- 450-HT.01.10-1-2013, Tertanggal 31 Januari 2013, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks dimana salah satu dasarnya yaitu adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diletakkan pada tanah a quo, oleh karena itu gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5



Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, angka V tentang Tenggang waktu (Pasal 55) butir 3 ; -----

4. Bahwa bunyi selengkapnya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, angka V tentang Tenggang waktu (Pasal 55) butir 3 adalah sebagai berikut : -----

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang 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” ; -----

KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

5. Bahwa Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, sehingga memenuhi unsur dari Pasal 1 angka 3 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu : -----

Konkret : Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II



mengenai bukti kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bojong Rawalumbu kota Bekasi ;

Individual : Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan kenama tertentu sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu tersebut ; -----

Final : Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum terhadap Penggugat, berupa pengakuan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah milik Penggugat menjadi tanah Hak Guna Bangunan atas nama orang lain, yaitu Kimmy Dewi Himawan ; -----

Dengan demikian berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II. Untuk jelasnya Penggugat kutip bunyi Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang - Undang Nomor 9



Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu sebagai berikut : -----

“(1) Sesorang 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 direhabilitasi” ; -----

KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA

6. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, jelas bahwa kedua obyek sengketa perkara a quo adalah Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang mengandung sengketa tata usaha Negara, sehingga dengan demikian berdasarkan Ketentuan Pasal 47 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Perkara a quo adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut : -----

“Pasal 47

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara” (dikutip sesuai aslinya) ;

7. Bahwa selain hal tersebut di atas, Perkara a quo diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah dikarenakan Pihak Tergugatnya lebih dari satu Tergugat yaitu Tergugat I dan Tergugat II, dimana berdasarkan Ketentuan Pasal 54 ayat (2) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5



Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut : -----

“Apabila tergugat lebih dari satu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan berkedudukan tidak dalam satu daerah hukum Pengadilan, gugatan diajukan kepada Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan salah satu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ; -----

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara a quo ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Bahwa Penggugat adalah Pemilik tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kotamadya Bekasi (selanjutnya disebut tanah a quo) berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 8 Desember 1995 ; -----

8. Bahwa setelah Penggugat mendapat informasi bahwa di atas tanah Penggugat telah terbit hak Guna Bangunan atas nama Kimmy Dewi Himawan berdasarkan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I yang ditindaklanjuti dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu oleh Tergugat II, maka Penggugat mencari informasi tentang dasar terbitnya Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II tersebut dan Penggugat memperoleh dokumen-dokumen yang dijadikan persyaratan terbitnya Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II tersebut, ternyata obyek Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II adalah



bukan tanah a quo dan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan kedua obyek gugatan tersebut tidak sesuai dengan tanah a quo milik Penggugat (*mengenai hal ini akan diuraikan secara rinci pada butir-butir berikutnya*); -----

9. Bahwa bila diperhatikan pada Konsideran “*Memperhatikan*” pada Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I pada butir 2 disebutkan “Surat Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, tanggal 22 Juli 1994 Nomor 520.1-76/F”, dimana berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, tanggal 22 Juli 1994 Nomor 520.1-76/F, Perihal : Permohonan Hak Milik Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, atas tanah Seluas 2,325 M², terletak di Kelurahan Bojongrawalumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi (selanjutnya di sebut Surat Nomor 520); -----

10. Bahwa merujuk pada Surat Nomor 520, maka jelas bahwa Kimmy Dewi Himawan mengajukan Permohonan untuk memperoleh Hak Milik atas suatu tanah, dimana dalam Surat Nomor 520 a quo juga disebutkan bahwa dokumen-dokumen yang dijadikan persyaratan untuk penerbitan sertifikat Hak Milik atas suatu tanah, yaitu berupa dokumen-dokumen sebagai berikut : -----

- 1) Surat pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 30-6-1994 Nomor 520.1-558-05 ; -----
- 2) Ikhtiar permohonan Hak milik tanggal 17-6-1994 Nomor 520.1-330/05/1994 ; -----
- 3) Risalah Panitia Pemeriksaan tanah A kabupaten Bekasi tanggal 16-6-1994 Nomor 520.1/330/05/1994 ; -----
- 4) Surat Permohonan Hak Milik tanggal 10-6-1994 ; -----



- 5) Surat Keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bekasi tanggal 30-6-1994 Nomor 520.1/558A/05/1994 ; -----
- 6) Foto copy Gambar Situasi tanggal 16-2-1994 Nomor 5408/1994 ; ----
- 7) Foto copy Aspek Tata Guna Tanah tanggal 9-6-1994 Nomor 68/HM/PTN/PGT/1994 ; -----
- 8) Foto Copy Akta Pembagian Harta Warisan tanggal 4-1-1982 Nomor 11/BSHK/01/I/1982 (selanjutnya disebut APHW Nomor 11) ; -----
- 9) Foto Copy Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20-12-1988 Nomor 182 (selanjutnya disebut APJB Nomor 182) ; -----
- 10) Akta Jual Beli tanggal 13-5-1994 No. 960/8.Bks.R/1994 (selanjutnya disebut AJB Nomor 960) ; -----

11. Bahwa bila diperhatikan dari Surat Nomor 520 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat (dimana surat a quo hanya meneruskan Surat Tergugat II yaitu Surat Nomor 520.1-558-05, tertanggal 30 Juni 1994), dan dokumen-dokumen yang dilampirkan pada surat tersebut, maka jelas bahwa permohonan a quo adalah untuk mendapatkan Hak Milik, namun faktanya berdasarkan Keputusan Nomor 426, yang diberikan oleh Tergugat I adalah Hak Guna Bangunan (HGB) bukan Hak Milik (HM) dengan alasan tanah yang dimohonkan oleh Kimmy Dewi Himawan adalah tanah Negara, dimana berdasarkan Keputusan Nomor 426 dari Tergugat I tersebut di atas, maka Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu, sehingga ini menunjukkan ketidak cermatan Tergugat I dan Tergugat II dalam memproses Pemberian Hak Guna Bangunan dengan menerbitkan Keputusan Nomor 426 oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu oleh Tergugat II, hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut : -----



- a. Bahwa bila merujuk pada dokumen-dokumen yang diajukan sebagai persyaratan Permohonan oleh Kimmy Dewi Himawan sehingga diterbitkan Keputusan Nomor 426 oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu oleh Tergugat II, maka jelas bahwa asal tanah yang akan diajukan adalah tanah Hak Milik, sehingga bila jenis kepemilikannya berubah menjadi Hak Guna Bangunan, maka dalam Persyaratan tersebut harus juga melampirkan Akta Pelepasan Hak atas tanah tersebut, copy letter C tanah tersebut dan juga peta ricik desa atas tanah tersebut, namun faktanya ke 3 (tiga) syarat tersebut tidak diajukan untuk syarat dalam permohonan, hal ini dapat dilihat dalam Surat Nomor 520 tidak ada Akta Pelepasan Hak atas tanah tersebut, copy letter C tanah tersebut dan juga peta ricik desa atas tanah tersebut ; -----
- b. Bahwa kalaulah tanah yang akan diajukan oleh Kimmy Dewi Himawan adalah tanah negara, maka seharusnya Permohonan Kimmy Dewi Himawan tersebut di tolak oleh Tergugat I dan Tergugat II hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah (pada saat itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Belum terbit) yang berbunyi sebagai berikut : -----

Pasal 28.

- 1) Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi : -----
- a. ..
- b. sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah ; -----

maka seharusnya Kimmy Dewi Himawan mengajukan Permohonan baru, karena Permohonan yang diajukan oleh Kimmy Dewi Himawan



adalah untuk memperoleh Hak Milik atas suatu tanah bukan Hak Guna Bangunan atas suatu tanah, disamping itu juga persyaratan yang diajukan oleh Kimmy dewi Himawan adalah tanah yang berasal dari tanah Hak Milik bukan tanah Negara ; -----

- c. Bahwa merujuk pada Permohonan Kimmy Dewi Himawan yaitu untuk memperoleh Hak milik atas suatu tanah, dan sebelum Tergugat II memproses lebih lanjut dan sebelum menerbitkan Surat Nomor 520.1-558-05, tertanggal 30 Juni 1994, maka Tergugat II seharusnya telah melakukan tindakan-tindakan diantaranya pengumpulan data-data dan pengolahan data-data sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah, dan bila hal tersebut telah dilakukan oleh Tergugat II, maka seharusnya Tergugat II telah mengetahui adanya perbedaan antara data-data yang dimiliki atau diajukan oleh Pemohon Kimmy Dewi Himawan yaitu tanah Hak Milik, dengan data tanah yang dimaksud dalam Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yaitu tanah Negara, sehingga seharusnya Tergugat II menolak Permohonan Kimmy dewi Himawan atau dengan Kata lain tidak memproses Permohonan a quo, namun faktanya Tergugat II justru memproses Permohonan a quo dengan menindaklanjuti Permohonan a quo yaitu dengan menerbitkan Surat Nomor 520.1-558-05, tertanggal 30 Juni 1994, sehingga berdasarkan surat tersebut terbitlah Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II, dalam hal ini juga adanya ketidak cermatan Tergugat I, karena seharusnya Tergugat I mengetahui bahwa dokumen-dokumen yang diajukan oleh Kimmy



Dewi himawan sebagai persyaratan untuk memperoleh hak atas suatu tanah, tidak sesuai dengan tanah yang sebenarnya ; -----

d. Bahwa berdasarkan dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat II dalam memproses Permohonan hak atas tanah sebagaimana terurai pada butir 9 angka 8), 9) dan 10) yaitu Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akte Jual Beli Nomor 960 jelas mempunyai obyek tanah dan batas-batas yang berbeda yaitu : -----

1) Obyek tanah pada Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 adalah tanah Hak Milik C Nomor 554 persil 77 dengan batas-batas, sebagai berikut : -----

Sebelah Utara : Pekarangan Jikol ; -----
Sebelah Timur : Pekarangan Cepe ; -----
Sebelah Selatan : Pekarangan pecahan ; -----
Sebelah Barat : Jalan ; -----

2) Obyek tanah , Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akte Jual Beli Nomor 960 adalah Tanah Hak Milik Nomor C.2464 persil 77, seluas 2.270 M² (Dua ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut : -----

Sebelah Utara : Gang ; -----
Sebelah Timur : Pekarangan Cepe ; -----
Sebelah Selatan : Lim Ben Tong (Alm) ; -----
Sebelah Barat : Jalan ; -----

Bahwa ternyata berdasarkan hal tersebut di atas luas tanah yang ada dalam Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akte Jual Beli Nomor 960, statusnya berbeda dengan tanah yang ada dalam Keputusan Nomor 426 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu, dan juga memiliki luas yang berbeda dimana dalam Akta Pembagian Harta



Warisan Nomor 11, Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akte Jual Beli Nomor 960 memiliki luas 2.270 M² (Dua ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), sedangkan luas tanah dalam Keputusan Nomor 426 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu adalah seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), sehingga memiliki selisih luas sebesar 55 M² (lima puluh lima meter persegi) ;-----

12. Bahwa bila memperhatikan dokumen-dokumen yang dijadikan persyaratan untuk memperoleh hak atas tanah sehingga terbit Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan Tergugat II, maka dapat disusun asal usul tanah yang diajukan oleh Kimmy Dewi Himawan yaitu bahwa Kimmy dewi Himawan membeli tanah bekas Hak Milik Adat kohir Nomor C.2464 persil 77 tersebut di atas seluas kurang lebih 2.270 M² (Dua ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dari ahli waris Lie Kam Sui, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182, tertanggal 20 Desember 1988 antara Lie Tiang Sin, Lie Hok Nio, Lie le Kim, Lie Kim Nio, Lie Win Nio, Lie Giok Hwa, Lie Tiang Pang dan Lie Tiang An (seluruhnya selaku ahli waris Lie Kam Sui) selaku penjual dengan Kimmy Dewi Himawan selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Hj. Siti Kamariah Suparwo, SH (selanjutnya disebut Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182) ; -----
13. Bahwa sebagaimana ternyata dalam Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, maka Lie Tiang Sin, Lie Hok Nio, Lie le Kim, Lie Kim Nio, Lie Win Nio, Lie Giok Hwa, Lie Tiang Pang dan Lie Tiang An memperoleh tanah obyek Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 melalui warisan dari orang tua mereka Lie Kam Sui ; -----



14. Bahwa Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 yang dibuat dihadapan Camat Tambun adalah cacat hukum dan tidak sah, karena Camat Tambun melakukan pengesahan Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah (Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11) adalah di luar wilayah kerja Camat Tambun selaku PPAT karena letak tanah tersebut berada di Kecamatan Perwakilan Bantar Gebang. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selaku PPAT karena jabatannya (exsoffisio), Camat selaku PPAT hanya diperkenankan melakukan pengesahan Akta peralihan Hak Atas Tanah yang meliputi wilayah kecamatannya (wilayah kerjanya selaku pejabat pemerintahan) tidak boleh diluar wilayah kerjanya ; -----
15. Bahwa berdasarkan uraian dalam butir 15 tersebut di atas, maka terbukti Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 adalah cacat hukum, maka untuk segala turunan dari Akte Pengikatan Hak Waris Nomor 11 a quo juga cacat hukum. Adapun turunan-turunannya adalah sebagai berikut : -----
- a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182, tertanggal 20 Desember 1988 ;
 - b. Akta Perjanjian Nomor 87 tanggal 29 September 1993 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Hj. Siti. Komariah Suparwo, SH. ; -----
 - c. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Tergugat II) Nomor 520.1-558-05, tertanggal 30 Juni 1994 ; -----
 - d. Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat Nomor 520.1-76/F, perihal : Permohonan Hak Milik atas nama Kimmy Dewi Himawan atas tanah Seluas 2,325 M², terletak di Kelurahan Bojongrawalumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, tertanggal 22 Juli 1994 ; -----



- e. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, dan ; -----
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu atas nama Kimmy Dewi Himawan ; -----

16. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 yang terbukti cacat hukum, dan untuk meyakinkan dimana letak tanah obyek Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, namun ternyata tanah obyek Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 adalah FIKTIF, hal ini sesuai surat Lurah Bojong Rawalumbu nomor : 973/299-Kl.Bri/IX/2009 tanggal 14 September 2009, perihal Data Letter C yang menerangkan sebagai berikut : -----

“Dengan ini kami informasikan bahwa berdasarkan data salinan buku Letter C/Kohir yang terdapat di Kantor Kelurahan Bojongrawalumbu, sebagai berikut : -----

- 1. Letter C Nomor 554 versil 99 atas nama Lie Ben Tong dengan luas ± 0,170 Ha yang terletak di Blok Atas Kelurahan Bojong Rawalumbu ;
- 2. Letter C Nomor 554 dan C Nomor 2464 versil 77 tidak ditemukan pada salinan buku Letter C Desa/Kelurahan Bojong Rawalumbu tersebut.” (disalin sesuai aslinya) ; -----

Sehingga dengan demikian berdasarkan Bukti P-9 tersebut di atas, maka terbukti tanah yang menjadi obyek waris dalam Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11 yaitu tanah Letter C Nomor 554 dan juga obyek Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 yaitu C Nomor 2464 versil 77 adalah tidak ditemukan atau tidak ada di Kelurahan Bojong Rawalumbu atau dengan kata lain tanah tersebut adalah FIKTIF ; -----



17. Bahwa selain hal tersebut di atas ternyata berdasarkan Keterangan Lurah Bojong Rawalumbu yang merujuk pada buku C desa dan juga data-data tanah lainnya terbukti bahwa tanah obyek Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II, bukan tanah milik Penggugat yaitu tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, hal ini dijelaskan oleh Lurah Bojong Rawalumbu melalui surat Nomor 590/164-Kl.Br/IV/2013, Tanggal 10 April 2013, Perihal : Informasi Data Leter C Desa/Kelurahan (Bukti P-10), untuk jelasnya kami kutip sebagai berikut ; -----

“Dengan Demikian tanah, berdasarkan Sertipikat Hak guna Bangunan Nomor 8758/Rawalumbu, bukan tanah jalan Raya Narogong KM.5,5 Nomor 1A Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi,..dst” ; -----

Sehingga dengan demikian terbukti bahwa obyek Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah bukan tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi milik Penggugat;

18. Bahwa atas *kesalahan* dan *ketidak cermatan* Tergugat I dan Tergugat II dalam memeriksa persyaratan dan obyek tanah dalam penerbitan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II yang keduanya atas nama Kimmy Dewi Himawan, dan ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu a quo telah disalah gunakan oleh Kimmy Dewi Himawan untuk menunjuk dan mengakui tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A,



Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi milik

Penggugat ; -----

19. Bahwa dengan adanya orang lain yang mengaku memiliki tanah yang terletak di jalan Raya Narogong KM. 5,5 No. 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi milik Penggugat dengan menggunakan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II yang penerbitannya berdasarkan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I, maka Penggugat merasa dirugikan dan merasa terganggu atas klaim dan pengakuan dari Kimmy Dewi Himawan ; -----

20. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menerbitkan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II yang keduanya atas nama Kimmy Dewi Himawan, jelas bertentangan dengan : -----

➤ Hak Penggugat sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kotamadya Bekasi ; -----

➤ Asas pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan (Principle of Carefulness), yaitu Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus terlebih dahulu meneliti seluruh persyaratan dan bukti-bukti yang relevan dalam penerbitan keputusan a quo. Demikian juga halnya dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu



yang diterbitkan oleh Tergugat II, telah bertentangan dengan asas kecermatan sebagaimana telah diuraikan dalam posita di atas ; -----

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti secara sah dan meyakinkan alasan-alasan yang dikemukakan dalam gugatan ini memenuhi syarat Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut : -----

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah : -----

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik” ; -----

22. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka Penggugat layak memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menetapkan penundaan berlakunya Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II yang keduanya atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang dalam penerbitannya berdasarkan persyaratan-persyaratan yang terbukti cacat hukum atau tidak sah dan juga tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ; -----

23. Bahwa permohonan penundaan yang diajukan Penggugat layak untuk dikabulkan karena terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat



Il yang digugat tetap berlaku yaitu dikhawatirkan Kimmy Dewi Himawan membebankan haknya atau mengalihkan kepada pihak lain, yang tentunya akan menghalangi terlaksananya kepastian hukum seadil-adilnya yang sangat didambakan oleh Penggugat, sehingga permohonan penundaan ini telah memenuhi syarat sebagai mana diatur dalam Pasal 67 ayat (2) dan ayat (4) huruf a Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bunyinya sebagai berikut : -----

Bunyi Pasal 67 ayat (2) adalah sebagai berikut:

“Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap” ; -----

Sedangkan bunyi Pasal 67 ayat (4) huruf a adalah sebagai berikut : -----

“Permohonan Penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) : -----

- a. Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan” ; -----

PETITUM

Maka, berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut : -----

DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

- 1. Mengabulkan Permohonan Penundaan; -----
- 2. Menetapkan penundaan berlakunya : -----
 - a. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan



Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan oleh Tergugat I ; -----

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu (dh. Bekasi Timur), Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang diterbitkan oleh Tergugat II ; -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah : -----
 - a. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan oleh Tergugat I ; -----
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu (dh. Bekasi Timur), Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang diterbitkan oleh Tergugat II ; -----
3. Mewajibkan : -----



a. Tergugat I untuk mencabut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat ; -----

a. Tergugat II untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu (dh. Bekasi Timur), Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M² (Dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), atas nama Kimmy Dewi Himawan, yang diterbitkan oleh Tergugat II ; -----

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya masing-masing sebagaimana tersebut di atas ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pada persidangan tanggal 27 Juni 2013, Pihak Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 26 Juni 2013, sedangkan Tergugat I pada Persidangan tanggal 4 Juli 2013 telah mengajukan Jawaban tertanggal 4 Juli 2013, yang isinya sebagai berikut : -----

JAWABAN TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI :

I. EKSEPSI ABSOLUT/ KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa obyek gugatan Penggugat bukan merupakan obyek Perkara Tata Usaha Negara dan kewenangan / kompetensi Pengadilan Tata



Usaha Negara karena Penggugat memperlakukan status kepemilikan tanah, sebagaimana ternyata pada : -----

a. Posita Penggugat halaman 6 angka 8, tentang duduknya perkara yang menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah obyek perkara yang terletak di Jalan Raya Narogong Km. 5,5 Nomor 1A Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 18 Desember 1995, hal ini bertentangan dengan fakta hukum yang tertuang dalam perkara Perdata maupun Tata Usaha Negara yang pernah disampaikan Tergugat II pada pemeriksaan persiapan tanggal 4 Juni 2013, sesuai data yang ada pernah menjadi obyek perkara perdata Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks dan diletakkan Sita Jaminan, perkara Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2010/PTUN.Bdg, perkara pidana dengan pelapor RITJUN TASMEN di Polres Metro Kota Bekasi, serta diblokir atas permintaan Adi Warman, SH.,MH.,MBA., selaku kuasa hukum RITJUN TASMEN ; -----

b. Dalil Penggugat halaman 10 sampai 13 intinya berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atas kepemilikan hak atas tanah yaitu keberadaan Girik (C. 2464 Persil 77), Akta Pembagian Hak Warisan (APHW Nomor 11) maupun Perjanjian Jual Beli (APJB No. 182) serta Akta Jual Beli (AJB Nomor 960), oleh karena itu yang menjadi pokok dalam perselisihan adalah hak privat/perdata seseorang tentang siapa yang berhak atas bidang tanah yang menjadi obyek perkara, antara Penggugat, RITJUN TASMEN dan KIMMY DEWI HIMAWAN (Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong



Rawalumbu), sehingga perkara aquo harus diperiksa oleh Hakim Peradilan Umum/Pengadilan Negeri ; -----

- c. Apabila dihubungkan kepentingan Penggugat dengan Perjanjian Jual Beli tanggal 08 Desember 1995 dengan fakta hukum penguasaan obyek dalam perkara Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2010/PTUN.Bdg yang menyatakan obyek dikuasai oleh Ritjun Tasman patut dipertanyakan posita Penggugat; Untuk itu Penggugat seharusnya membuktikannya dengan mengajukan gugatan perdata perlawanan atas eksekusi pengosongan dan penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks sebagaimana tertuang surat Pengadilan Negeri Bekasi Nomor W11-U5-450-HT.01.10-1-2013 tanggal 31 Januari 2013 ; -----

Berdasarkan hal tersebut diatas, sesuai ketentuan pasal 77 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memberikan Putusan Sela dengan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak, karena obyeknya bukan obyek Tata Usaha Negara, sehingga bukan kompetensi/kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi obyek perkara perdata yang merupakan kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) ; -----

II. EKSEPSI RELATIF

A. **Mengenai Kapasitas Penggugat.**

1. Bahwa Tergugat II mempertanyakan kapasitas Penggugat dihubungkan dengan Pemegang Hak yang tercantum dalam sertipikat (Kimmy Dewi Himawan), karena tidak ada hubungan



hukum/kepentingan Penggugat dengan Pemegang Hak tersebut, terlebih jika dihubungkan dengan dasar/posita Penggugat yang menyatakan tanah tersebut kepunyaan Penggugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanggal 08 Desember 1995, karena sesuai ketentuan Perjanjian Jual Beli tersebut belum memenuhi persyaratan yang diwajibkan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 19 PP 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (PPAT)” ; -----

2. Bahwa terdapat amar dalam putusan perkara perdata Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks, yang telah berkekuatan hukum tetap antara lain “menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum seluruh tindakan hukum Tergugat, kepada Pihak ketiga atas dan mengenai bidang tanah dimaksud (Sertipikat Hak Guna Bangunan 8757/Bojong Rawalumbu)” ; -----

Atas dasar hal tersebut Penggugat tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan ; -----

B. Obyek Perkara Bukan Obyek Tata Usaha Negara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 huruf e, obyek perkara Hak Guna Bangunan Nomor 8757/Bojong Rawalumbu tidak termasuk obyek Tata Usaha Negara dengan alasan : -----



1. Posita Penggugat angka 3 halaman 3, adanya rencana eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, sebagaimana suratnya tanggal 31 Januari 2013 Nomor W11-U5-450-HT.01.10-1-2013, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks ; ---
2. Catatan pada Buku Tanah dan data yang ada, bidang tanah menjadi obyek perkara sebagai berikut : -----
 - Obyek perkara perdata di Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks, antara KIMMY DEWI HIMAWAN (Pemegang Hak) lawan RITJUN TASMAN, gugatan wanprestasi ; -----
 - Obyek perkara perdata bantahan di Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 343/Pdt.Bth/2004/PN.Bks, antara RITJUN TASMAN lawan KIMMY DEWI HIMAWAN (Pemegang Hak), gugatan perlawanan terhadap putusan perkara perdata Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks ; -----
 - Obyek perkara tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 28/G/2010/PTUN-BDG, antara RITJUN TASMAN lawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi dan KIMMY DEWI HIMAWAN (Pemegang Hak/Tergugat II Intervensi) ; -----
 - Obyek perkara pidana di Kepolisian Resor Bekasi Kota, Pelapor RITJUN TASMAN ; -----

Dimana atas gugatan perkara perdata, maupun tata usaha negara telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang memenangkan pihak KIMMY DEWI HIMAWAN (Pemegang Hak), sehingga mutatis mutandis obyek perkara bukan



merupakan obyek Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 2 huruf e Undang undang Nomor 5 tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; --

C. Mengenai Daluarsanya Gugatan.

Bahwa obyek gugatan Penggugat telah lampau waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara “*, hal ini dapat Tergugat II buktikan dengan antara lain : -----

1. Penggugat selaku pemilik berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanggal 08 Desember 1995, dalam posita angka 3 halaman 3, mengenai Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan, intinya Penggugat baru mengetahui sejak tanggal 15 Pebruari 2013, ketika Ritjun Tasman memberitahukan adanya pemberitahuan rencana eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, sebagaimana suratnya tanggal 31 Januari 2013 Nomor W11-U5-450-HT.01.10-1-2013, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks, merupakan suatu yang tidak masuk akal dihubungkan dengan pengakuan Penggugat selaku pemilik, sudah 18 tahun membeli baru tahu, kalau tanah yang dibelinya bermasalah (ada perkara) ; -----



2. Berdasarkan data yang ada, IRWAN (Penggugat) merupakan Saksi yang diajukan oleh RITJUN TASMAN dalam perkara Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2010/PTUN-BDG, dimana Saudara IRWAN adalah Pensiunan PNS BPN, yang pernah bertugas di BPN Bekasi, inti kesaksian pada saat itu adalah "penerbitan obyek sengketa (Sertipikat Hak Guna Bangunan 8758/Bojong Rawalumbu) telah terjadi kekeliruan" merupakan hal yang sama sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Penggugat ;-----
3. Kuasa Penggugat adalah kuasa yang sama baik dalam gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 28/G/2010/PTUN-BDG, maupun gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bekasi ; -----

Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima, karena : -----

- Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan ; -----
- Obyek perkara bukan merupakan obyek Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 2 huruf e Undang undang Nomor 5 tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 1989, tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----
- Gugatan telah lampau waktu, sebagaimana ketentuan Pasal 55 undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 51 tahun 1989, tentang Peradilan Tata Usaha
Negara ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam Eksepsi hendaknya juga merupakan bagian tak terpisahkan dari Pokok Perkara ini ; -----
2. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya ; -----
3. Bahwa penerbitan obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu Gambar Situasi Nomor 16754/1997 tanggal 29 November 1997 luas 2.325 M² atas nama Kimmy Dewi Himawan, berasal dari Pemberian Hak dari tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/1997 tanggal 07 Juli 1997; -----
4. Bahwa atas obyek telah menjadi obyek perkara masing – masing : -----
 - a. Obyek Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 77/Pdt.G/1998/PN.Bks antara : -----

Kimmy Dewi Himawan (Penggugat)

lawan

Ritjun Tasman (Tergugat)

Telah ada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 35 K/Pdt/2000 tanggal 30 Juli 2003 Jo. Nomor 612/Pdt/1998/PT.Bdg tanggal 25 Maret 1999 Jo. Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks tanggal 28 Agustus 1998, yang memenangkan pihak pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yaitu Kimmy Dewi Himawan ; -----

Dimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks tanggal 28 Agustus 1998 antara lain : -----

Halaman 31 dari 80 halaman Putusan Nomor 67/G/2013/PTUN-JKT



- Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum perjanjian untuk melakukan Jual Beli Nomor 87 tanggal 29 September 1993 antara Kimmy Dewi Himawan (Penggugat) dengan Ritjun Tasman (Tergugat);
 - Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum seluruh tindakan hukum Tergugat, kepada Pihak ketiga atas dan mengenai bidang tanah dimaksud ; -----
 - Sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang telah dilaksanakan dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 26/CB/1998/77/Pdt.G/1998/PN.Bks tanggal 26 Agustus 1998 ; -----
 - Menghukum Kimmy Dewi Himawan (Penggugat) mengembalikan uang panjar kepada Ritjun Tasman (Tergugat) sebesar Rp. 50.000.000,- dan menghukum Ritjun Tasman (Tergugat) atau pihak lain yang mendapat hak dari Ritjun Tasman (Tergugat) untuk menyerahkan bidang tanah yang terletak dan setempat dikenal Jalan Raya Narogong Km. 5,5 Nomor 1A Desa Bojong Rawalumbu, Kecamatan Bekasi Timur Kabupaten Bekasi yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu Kecamatan Bekasi Timur Kabupaten Bekasi dalam keadaan kosong dan baik kepada Kimmy Dewi Himawan (Penggugat) ; -----
- b. Gugatan Bantahan/Perlawanan Nomor 343/Pdt.Bth/2004/PN.Bks antara : -----

Ritjun Tasman (Pelawan)

lawan

Kimmy Dewi Himawan (Terlawan)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 359 K/TUN/2011 tanggal 17 April 2012 Jo. Nomor 204/B/2011/PT.TUN.Jkt tanggal 25 Maret 2011 Jo. Nomor 28/G/2010/PTUN-Bdg tanggal 29 Juli 2010 ; -----

Intinya dalam eksepsi, menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu; dalam pokok perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO), karena kadaluarsa/lewat waktu ; -----

d. Obyek perkara pidana dengan Pelapor Ricun Tasman Terlapor Fredy Santoso sebagaimana surat Kepolisian Resort Bekasi Nomor P/427/XI/2009/Restro.Bks tanggal 05 November 2009 ; -----

5. Bahwa atas obyek perkara telah dilakukan Pemeriksaan Setempat dan Penyitaan, baik dalam perkara perdata sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 26/CB/1998/77/Pdt.G/1998/PN.Bks tanggal 26 Agustus 1998. maupun tata usaha Negara, sehingga tidak terjadi kesalahan letak atau lokasi (data fisik), maupun penerbitannya (data yuridis), terbukti Pemegang hak adalah Pihak yang dimenangkan dalam perkara perdata, maupun tata usaha Negara; -----

6. Bahwa posita Penggugat angka 10 s/d 18 pada halaman 7 s/14, yang seolah-olah telah terjadi kesalahan obyek, hal tersebut merupakan pengulangan posita Penggugat yang sudah diuji khususnya di peradilan perdata Pengadilan Negeri Bekasi, baik dalam gugatan Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks, maupun perlawanan Nomor 343/Pdt.Bth/2004/PN.Bks, yang memenangkan Kimmy Dewi Himawan (Pemegang Hak, terlebih terdapat amar putusan Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks, yang menyatakan "Batal demi hukum atau setidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum seluruh tindakan hukum Tergugat (RITJUN

Halaman 34 dari 80 halaman Putusan Nomor 67/G/2013/PTUN-JKT



TASMAN/Penjual kepada Penggugat), kepada Pihak ketiga atas dan mengenai bidang tanah dimaksud (Hak Guna Bangunan 8757/Bojong Rawalumbu) ; -----

Atas putusan-putusan yang telah berkekuatan tetap itulah, saat ini Ketua Pengadilan Negeri Bekasi melaksanakan eksekusi, sebagaimana suratnya tanggal 31 Januari 2013 Nomor W11-U5-450-HT.01.10-1-2013, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks ; -----
Sehingga posita maupun petitum Penggugat tidak relevan lagi dipertimbangkan dalam gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan saat ini; -----

Bersama ini Tergugat II memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim berkenan untuk memutus sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat II, dengan Menolak gugatan Penggugat, karena sesuai ketentuan pasal 77 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena obyeknya bukan obyek Tata Usaha Negara, sehingga bukan kompetensi/kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi obyek perkara perdata yang merupakan kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri). bukan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 77 Ayat (1); -----
Atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena : -----

- Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan; -----
- Gugatan obyek perkara bukan merupakan objek tata usaha Negara, sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 2 huruf e Undang undang Nomor 5



tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 1989, tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan; -----

- Gugatan telah lampau waktu, sebagaimana ketentuan Pasal 55 undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 tahun 1989, tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

DALAM PENUNDAAN :

Menolak permohonan penundaan Penggugat, karena tidak terdapat alasan yang cukup ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya; -----
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu Gambar Situasi Nomor 16754/1997 tanggal 29 November 1997 luas 2.325 M² atas nama Kimmy Dewi Himawan,; -----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II tersebut, Pihak Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 4 Juli 2013 pada Persidangan tanggal 4 Juli 2013, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat II tidak mengajukan Duplik dan tetap pada Jawabannya ; -----

JAWABAN TERGUGAT II :

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas ; -----
2. Kompetensi Absolut.



Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang berhak atas bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1 A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi berdasarkan perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 8 Desember 1995 ; -----

Di sisi lain, terhadap status hukum dari tanah yang diakui/diklaim sebagai milik dari Penggugat tersebut saat ini berada dalam penguasaan Kimmy Dewi Himawan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diperoleh dari Tn. Lie Tian Sin, dkk., selaku ahli waris dari Lei Ben Tong berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Mei 1994 Nomor 960/8./Bks/1994 yang dibuat di hadapan Ny. H.S. Kamariah Suparwo, S.H. PPAT di Bekasi Timur ; -----

Melihat pada kondisi hukum tersebut, secara mendasar yang menjadi permasalahan adalah berkaitan langsung dengan masalah hak kepemilikan, yaitu dari kedua belah pihak tersebut pihak manakah yang secara hukum dikatakan sebagai pihak yang berhak, oleh karena itu untuk menentukan pihak mana yang paling berhak terlebih dahulu perlu dibuktikan keabsahan kepemilikan tanah a quo. Untuk membuktikan hal tersebut lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata) dan hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang pada intinya menegaskan : "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau Badan



Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ; -----

Berdasarkan hal tersebut, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan kiranya untuk memberikan putusan sela terkait dengan kewenangan untuk memeriksa dan mengadili atas perkara a quo (Kompetensi Absolut) ; -----

3. Penggugat tidak berkualitas (Disqualificatoire Exeption).

Berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditegaskan bahwa pihak yang kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat mengajukan gugatan ; ---

Dalam perkara a quo Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu atas nama Kimmy Dewi Himawan, mengingat penerbitan Sertipikat a quo mendasari adanya jual beli dari ahli waris Lei Ben Tong atas bidang tanah bekas Tanah Milik Adat C. 2464 Persil 77. Sedangkan dalam gugatannya Penggugat hanya mendalilkan sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1A Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi dengan tidak menyebutkan bukti kepemilikan berupa status tanahnya sebagai bidang Tanah Milik Adat nomor berapa, luasnya berapa, diperoleh dari mana, sehingga tidak dapat dijadikan



dasar untuk menggugat tanah yang telah dikuasai pihak lain yang telah memiliki status hak ; -----

Berdasarkan fakta hukum tersebut secara jelas menunjukkan bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dalam mengaku atau mengklaim kepemilikan atas tanah a quo, sehingga Pengugat tidak mempunyai kualitas dalam mengajukan gugatan a quo ; -----

4. Gugatan Lampau Waktu (Daluarsa).

Dalam gugatannya Penggugat menyatakan baru mengetahui penerbitan surat keputusan pemberian hak guna bangunan pada tanggal 15 Februari 2013, yaitu ketika Saudra Rutjun Tasman memberitahukan adanya rencana eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : W11-U5-450-HT.01.10-1-2013 tertanggal 31 Januari 2013 perihal pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan dan penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks. ; -----

Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat, Tergugat I mempertanyakan hubungan antara Penggugat dengan keberadaan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 31 Januari 2013 Nomor W11-U5-450-HT.01.10-1-2013 yang dijadikan dasar tenggang waktu oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo. Namun oleh karena substansi dari gugatan perkara a quo secara langsung berkaitan dengan bidang pertanahan seyogyanya yang harus dijadikan dasar atau landasan dalam memeriksa perkara a quo adalah dengan menggunakan pendekatan Hukum Tanah Nasional sebagai hukum positif ; -----

Dalam ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada intinya menegaskan bahwa “dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis”, ketentuan Pasal tersebut tentunya dapat dijadikan dasar pertimbangan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menentukan batas waktu atau tenggang waktu bagi Para Penggugat untuk dapat atau tidak-nya mengajukan gugatan atas perkara a quo ; -----

Sebagaimana diketahui oleh umum kondisi fisik yang terjadi di areal atau wilayah tersebut proses pembangunannya sangatlah signifikan dan telah terjadi sejak lama. Sehingga tidak mungkin Para Penggugat tidak mengetahui pihak manakah yang saat itu menguasai dan menggunakan tanah dimaksud, dengan adanya jeda atau selisih waktu yang sangat lama dengan batas waktu yang dijadikan dasar bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo dapat dikatakan bahwa Para Penggugat tidak menunjukkan adanya itikad baik dalam membela serta memperjuangkan kepentingan hukumnya, dan hal ini tentunya merupakan faktor negatif dan dapat merusak proses upaya penegakan hukum dan kepastian hukum yang telah dilaksanakan ; -----

5. Mengenai Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*)

Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan yang diajukan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut : -----

Tergugat I menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Juli 1997 Nomor 426/HGB/BPN/97 tentang



Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan atas tanah di Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan adanya usulan atau rekomendasi sebagaimana dalam Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 22 Juli 1994 Nomor 520.1-76/F dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 30 Juni 1994 Nomor 520.1-558-05 sebagai tindak lanjut permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Kimmy Dewi Himawan sebagaimana dalam suratnya tanggal 10 Juni 1994 ; -----

Bahwa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Juli 1997 Nomor 426/HGB/BPN/97 tidak dengan serta merta terbit melainkan melalui proses yang melibatkan Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam memberikan keputusan pemberian hak atas tanah didasari pada adanya permohonan yang disampaikan oleh pemohon melalui Kantor Pertanahan dan diteruskan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan syarat dan tata cara yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku waktu itu, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah beserta penjelasannya dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5



Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ; -----

i. Dalam perkara ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat harus ditarik sebagai pihak karena permohonan hak dimaksud tidak akan mungkin dapat dikabulkan apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tidak memberikan rekomendasi/usulan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional ; -----

ii. Oleh karena itu, untuk lebih menjamin dan tetap terpeliharanya tertib administrasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini ; -----
2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas ;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 8 angka 12 mendalilkan :*"...Jelas bahwa permohonan a quo adalah untuk mendapatkan Hak Milik, namun faktanya adalah Hak Guna Bangunan bukan Hak Milik, sehingga bila jenis kepemilikannya berubah menjadi*



Hak Guna Bangunan, maka dalam persyaratan tersebut harus juga melampirkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut” ; -----

Pendapat demikian adalah pendapat Penggugat yang keliru karena Penggugat tidak memahami seluruh aturan pertanahan yang berlaku, untuk itu perlu Tergugat I jelaskan bahwa sesuai Risalah Panitia Pemeriksaan A tanggal 16-6-1994 Nomor 520.1-330/05/94 tanah tersebut terdaftar sebagai tanah milik adat tetapi karena pemilik asal Lie Ben Tong tidak dapat membuktikan dirinya sebagai Warga Negara Indonesia Tunggal berdasarkan ketentuan-ketentuan Konversi Pasal II ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 6 ayat 10 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah, tanah tersebut dapat di konversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun sejak berlakunya Undang Undang Pokok Agraria (berakhir tanggal 24-9-1980) dan sampai dengan tanggal 24-9-1980 tanah tersebut tidak didaftarkan/dikonversi sehingga tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara ; -----

Jadi terbukti pemberian Hak Guna Bangunan kepada Kimmy Dewi Himawan bukan karena terdapat perbedaan data antara data-data yang diajukan oleh Kimmy Dewi Himawan dengan data-data status tanah yang diajukan permohonan ; -----

4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 11 angka 2 menyatakan luas tanah yang ada dalam Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akta Jual Beli Nomor 960 statusnya berbeda dengan tanah yang ada dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan



Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu dimana Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akta Jual Beli Nomor 960 memiliki luas 2.270 M² sedangkan Surat Keputusan Mentei Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8758/Bojong Rawalumbu memiliki luas 2.325 M², sehingga terdapat selisih 55 M² ; -----

Perlu Tergugat 1 sampaikan kepada Majelis Hakim yang Terhormat bahwa selisih luas yang dimaksud oleh Penggugat adalah merupakan selisih yang sangat wajar karena luas yang tercantum dalam Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182 dan Akta Jual Beli Nomor 960 adalah luas yang tercantum dalam Letter C yang bukan merupakan hasil ukur secara Kadastral tapi hanya manual sedangkan luas yang tercantum dalam Surat Keputusan Mentei Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu adalah luas setelah dilakukan penetapan dan penegasan tanda-tanda batas bidang tanah secara Kadastral dan di setujui tetangga batas tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ; -----

5. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I sampaikan tersebut di atas, dapat dibuktikan bahwa proses penerbitan keputusan a quo telah diterbitkan Tergugat I sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak ada satu pun tindakan Tergugat I yang melanggar atau menyalahi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana didalilkan Para Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama ini dengan hormat Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan : -----

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ; -----

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini ; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I tersebut, pada persidangan tanggal 11 Juli 2013 Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 11 Juli 2013 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Dupliknya pada Persidangan tanggal 25 Juli 2013; -----

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang terbuka untuk umum tanggal 18 Juli 2013, Majelis Hakim telah menerima permohonan Intervensi dari IR. FREDDY SANTOSO (selaku Ahli Waris dari KIMMY DEWI HIMAWAN), dengan suratnya tertanggal 18 Juli 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 18 Juli 2013 dibawah register Nomor : 67/G/2013/PTUN-JKT/INTV ; -----

Menimbang, bahwa atas permohonan Pemohon Intervensi tersebut Majelis Hakim telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 67/G/2013/PTUN-JKT., pada tanggal 25 Juli 2013, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi atas nama IR. FREDDY SANTOSO, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----



MENGADILI :

1. Mengabulkan Permohonan dari Pemohon Intervensi IR. FREDDY SANTOSO; -----
2. Menyatakan Pemohon Intervensi IR. FREDDY SANTOSO sebagai pihak dalam perkara Nomor 67/G/2013/PTUN-JKT dan ditetapkan sebagai Pihak TERGUGAT II INTERVENSI;-----
3. Menanggungkan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan Putusan Sela dalam perkara ini hingga putusan akhir.-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang terbuka untuk umum Tergugat II Intervensi datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tanggal 31 Juli 2013, sebagai berikut : -----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui dengan tegas ; -----

A. DALAM EKSEPSI :

I. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI

- 2.1. Bahwa objek Gugatan aquo adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu atas nama Kimmy Dewi Himawan, akan tetapi pada materi Posita pada Gugatan aquo, Penggugat mendalilkan pada pokoknya tentang : -----
 - a. Cacat Hukum Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11/BS/AK.01/V/82 dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 1988 Nomor 182 yang kemudian didalilkan Penggugat sebagai cacat hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu ; -----



b. Penggugat memperlakukan status kepemilikan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu atas nama Kimmy Dewi Himawan; -----

2.2. Bahwa materi Posita pada Gugatan aquo merupakan pengulangan materi Posita Penggugat pada Gugatan Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2010/PTUN.Bdg antara Ritjun Tasman sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Tergugat dan Kimmy Dewi Himawan sebagai Tergugat II Intervensi, dimana Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima ; -----

3.1. Bahwa pemeriksaan atas Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11/BS/AK.01/I/82 dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 1988 Nomor 182 merupakan yuridiksi Pengadilan Negeri bukan Pengadilan Tata Usaha Negara; -----

3.2. Bahwa Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11/BS/AK.01/I/82 dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 1988 Nomor 182 telah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh Pengadilan Negeri Bekasi dibawah rol Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.BKS dan telah berkekuatan hukum tetap dengan telah dilaluinya seluruh upaya hukum hingga Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dibawah rol Nomor 35/PK/Pdt/2005; -----

3.3. Bahwa dengan dalilnya tersebut, Penggugat telah mengabaikan putusan Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berupaya mengabaikan dan membatalkannya dengan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu dalam Gugatan aquo, sehingga merupakan bukti yang cukup atas itikad buruk Penggugat ; -----



3.4. Bahwa atas materi Posita pada Gugatan aquo yang sama, Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara telah menerbitkan produk hukum berupa Penetapan dan Putusan yang berkekuatan hukum tetap dengan menyatakan Kimmy Dewi Himawan merupakan Pemegang Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu ; -----

Berdasarkan uraian diatas, jelas dan nyata selain Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili Gugatan aquo, dan secara jelas dan nyata Penggugat beritikad tidak baik, sehingga dengan mengacu Pasal 77 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peradilan TUN), patut dan pantas Majelis Hakim menolak gugatan aquo atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ; -----

II. EKSEPSI GUGATAN LEWAT WAKTU

4.1. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur yakni : -----

"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 direhabilitasi" ; -----

Jo. Pasal 55 UU Peradilan TUN, yakni:

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

maka gugatan terhadap Putusan Tata Usaha Negara diajukan dalam tenggang waktu 90 hari ; -----

4.2. Bahwa lebih lanjut mengenai Tenggang Waktu diatur dalam Pasal 55 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991, yakni : ----

"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang 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”; -----

5. Bahwa objek Gugatan aquo adalah : -----

- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Kimmy Dewi Himawan, atas tanah di Kabupaten Bekasi ; -----
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997 tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M² (dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), atas nama Kimmy Dewi Himawan; -----

6.1. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan diatas yakni materi Posita pada Gugatan aquo merupakan pengulangan materi Posita Penggugat pada Gugatan Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2010/PTUN.Bdg antara Ritjun Tasman sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Tergugat dan Kimmy Dewi Himawan sebagai Tergugat II Intervensi; -----

6.2. Bahwa dalam persidangan Tata Usaha Negara tersebut yakni acara Pemeriksaan Saksi pada tanggal 24 Juni 2010, Ritjun Tasman sebagai Penggugat mengajukan Irwan Setiawan sebagai Saksi, dimana ketika Majelis Hakim menanyakan Saksi mengenai adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 7 Juli 1997 sehingga diterbitkannya Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Saksi menjawab dengan tegas mengetahui adanya Keputusan dan Sertifikat tersebut ; -----



Dengan demikian, terbukti oleh persidangan dimaksud diatas, Penggugat telah melewati tenggang waktu untuk mengajukan Gugatan, sehingga patut dan pantas Gugatan aquo ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

III. EKSEPSIKAPASITAS/KUALITAS PENGGUGAT

7.1. Bahwa Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) mengatur yakni : -----

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” ; ---

Jo. Pasal 37 UUPA, yakni : -----

“Hak guna-bangunan terjadi : -----

b. mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.”; -----

Jo. Pasal 38 UUPA, yakni :

“(1) Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 ; -----

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir” ; -----

Jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengatur yakni :

”Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Mneteri Agraria” ; -----

7.2. Bahwa pada dalil Gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan secara detail dan pasti adanya hubungan hukum dan/atau kepentingan Penggugat dengan Kimmy Dewi Himawan sebagai PEMILIK Sertifikat HGB Nomor



8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, dan atas dalil tersebut, secara jelas dan nyata tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan atas terbitnya objek Gugatan aquo, sebagaimana diatur pada Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5/Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Berdasarkan hal tersebut, Penggugat tidak berkapasitas dan/atau berkualitas sebagai Penggugat dalam Gugatan Tata Usaha Negara ; -----

B. DALAM POKOK PERKARA

8. Bahwa dalil Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi adalah satu kesatuan dengan bagian Pokok Perkara sehingga tidak dapat dipisahkan ; -----

9.1. Bahwa Kimmy Dewi Himawan adalah PEMILIK Sertifikat HGB Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, terbit tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16754/1997, tanggal 29 Nopember 1997 seluas 2.325 M², atas nama Kimmy Dewi Himawan ; -----

9.2. Bahwa Kimmy Dewi Himawan membeli tanah tersebut dari Tuan LIE TIANG SIN, Tuan LIE HOK NIO, Tuan LIE IE KIM, Nyonya LIE KIM NIO, Nyonya LIE WIN NIO, Nyonya LIE GIOK HWA, Tuan LIE TIANG PANG dan Tuan LIE TIANG AN sebagaimana yang termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 1988 Nomor 182 (selanjutnya disebut APJB No. 182) yang dibuat di hadapan Notaris Nyonya Hajjah Siti Kamariah Suparwo, S.H. ; -----

10. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, telah terjadi peristiwa-peristiwa hukum sehingga terbit produk-produk hukum sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal	Peristiwa Hukum	Keterangan
28 Agustus 1998	Gugatan Pengadilan Negeri Bekasi No. 77/Pdt.G/1998/PN.Bks. Penggugat: Kimmy Dewi Himawan Tergugat: Ritjun Tasman	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian; 2. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi; 3. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian untuk Melakukan Jual-Beli No. 87 tanggal 29 September 1997; 4. Menyatakan batal demi hukum seluruh tindakan Tergugat kepada pihak ketiga dan mengenai bidang tanah dimaksud; 5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 26/CB/1998/77/Pdt.G/1998/PN.Bks tertanggal 24 Agustus 1998 dan 26 Agustus 1998; 6. Menghukum Penggugat mengembalikan uang panjar kepada tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan menghukum tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat untuk menyerahkan objek perjanjian; 7. Menolak gugatan selebihnya; 8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya Rp. 348.000,-.
11 Agustus 1998	Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi No. 26/CB/1998/77/Pdt.G/1998/PN.Bks	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan permohonan Sita Jaminan dari Penggugat tersebut; 2. Memerintahkan kepada Jurisita Pengadilan Negeri Bekasi untuk melakukan penyitaan jaminan atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 8758 tahun 1997 beserta bangunan rumah di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Raya Narogong Km. 5,5 No. 1 B, Bekasi Timur.
26 Agustus 1998	Berita Acara Sita Jaminan No.26/CB/1998/77/Pdt.G/1998/PN.Bks	Pengadilan Negeri Bekasi melakukan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 8758 tahun 1997 beserta bangunan rumah di atasnya setempat dikenal dengan Jalan Raya Narogong Km. 5,5 No. 1 B, Bekasi Timur.
25 Maret 1999	Banding Pengadilan Tinggi Bandung No. 612/Pdt/1998/PT. Bdg Pembanding: Ritjun Tasman Terbanding: Kimmy Dewi Himawan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat tersebut; 2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 28 Agustus 1998 No. 77/Pdt.G/1998/PN.Bks; 3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat Banding Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).
30 Juli 2003	Kasasi Mahkamah RI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon



	No. 35K/Pdt/2000. Pemohon Kasasi: Ritjun Tasman Termohon Kasasi: Kimmy Dewi Himawan	Peninjauan Kembali RITJUN TASMAN, 2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Peninjauan Kembali ini ditetapkan sebanyak Rp. 100.000,-.
27 April 2004	Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi No. 29/EKS/2004/PN.BKS (Aanmaning)	Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 77/Pdt.G/1998/PN.BKS tanggal 28 Agustus 1998 Jo. No. 612/Pdt/PT.Bdg tanggal 25 Maret 1999 Jo. No. 35 K/Pdt/2000 tanggal 30 Juli 2003, Ketua Pengadilan Negeri Bekasi mengeluarkan Penetapan (Aanmaning) untuk pelaksanaan putusan.
6 Mei 2004	Surat Panggilan Tegoran (Aanmaning) No. 29/EKS/2004/PN.BKS	Ketua Pengadilan Negeri Bekasi melakukan panggilan tegoran kepada Termohon untuk melaksanakan putusan.
27 Juli 2004	Surat Panggilan No. Pol: S.Pgl/2761/V/II/2004/Restro Bks	Polisi Resort Kota Bekasi memanggil Saudara Fredy Santoso sebagai Tersangka atas Laporan dari Termohon.
10 September 2004	Berita Acara Penyerahan Uang No. 01/Eks.Con./2004/PN.Bks	Pemohon menyerahkan uang muka sebagai pelaksanaan Penetapan No. 29/EKS/2004/PN.BKS. tanggal 27 April 2004 sebesar Rp 50.000.000,-.
15 Maret 2005	Bantahan/Perlawanan Pengadilan Negeri Bekasi No. 343/Pdt.Bth/2004/PN.Bekasi Pelawan: Ritjun Tasman Terlawan: Kimmy Dewi Himawan Turut Terlawan: Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi	1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan; 2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang benar; 3. Menyatakan perbuatan Terlawan merupakan Perbuatan Melawan Hukum; 4. Menyatakan mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian No. 87 tanggal 29 September 1997; 5. Menghukum Pelawan untuk membayar sisa pembayaran kepada Terlawan; 6. Menangguhkan Penetapan No. 29/EKS/2004/PN.BKS tanggal 27 April 2004 sampai Gugatan Pelawan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
30 Mei 2005	Kasasi Mahkamah Agung RI No. 35/PK/Pdt/2005	1. Menolak Permohonan Kasasi; 2. Menghukum pemohon kasasi membayar biaya perkara.
19 Januari 2006	Banding Pengadilan Tinggi Bandung Bantahan No. 293/Pdt/2005/PT.Bdg	1. Menerima permohonan Banding; 2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 343/Pdt.Bth/2004/PN.Bekasi tanggal 15 Maret 2005; 3. Menghukum Pembanding (dahulu Terlawan) untuk membayar biaya perkara.
30 Mei 2007	Kasasi Mahkamah Agung RI Bantahan No. 35 K/Pdt/2007	1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Kimmy Dewi Himawan 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 293/Pdt/2005/PT.bdg tanggal 19 Januari 2006 yang menguatkan Pengadilan Negeri Bekasi No.



		<p>343/Pdt.Bth/2004/PN.Bks tanggal 15 Maret 2005.</p> <p>DALAM PROVISI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menolak Provisi Pelawan <p>DALAM EKSEPSI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menolak eksepsi Terlawan <p>DALAM POKOK PERKARA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya; - Menyatakan Pelawan bukan Pelawan yang benar/baik.
11 Juni 2009	Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 29/Eks/2004/PN.Bks	Ketua Pengadilan Negeri Bekasi telah pernah mengeluarkan Penetapan untuk melakukan eksekusi terhadap objek perjanjian milik Pemohon, yang hingga saat ini belum dilaksanakan.
15 Februari 2010	Surat Perintah Penghentian Penyidikan No. SP.Sidik/06/III/2010/Restro Bks	Laporan dari Termohon terhadap Saudara Fredy Santoso dihentikan penyidikannya dikarenakan tidak ada bukti.
29 Juli 2010	Gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 28/G/2010/PTUN. BDG	<p>DALAM EKSEPSI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Tanggung Waktu <p>DALAM POKOK PERKARA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima; 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
25 Maret 2011	Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 240/B/2010/PT.TUN.JKt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding; 2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 28/G/2010/PTUN. BDG tanggal 29 Juli 2010; 3. Menghukum Penggugat/Pembanding membayar biaya perkara.
11 Desember 2012	Penetapan No. 29/Eks/2004/PN.Bks	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan permohonan pemohon tersebut; 2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bekasi dan/atau jika ia berhalangan karena tugasnya dapat menunjuk wakilnya sebagai Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi dengan disertai dua orang saksi yang memenuhi syarat pasal 197 HIR untuk melakukan eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap: Sebidang tanah Hak Guna Bangunan, sertifikat No. 8758 Gambar Situasi No. 16754 tahun 1997, Kel/Desa Bojong Rawalumbu, setempat dikenal Jalan Raya Narogong Km. 5,5 No. 1A, RT. 001/RW. 02, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi, dengan batas – batas: - Sebelah Utara : Gang; - Sebelah Timur : Tanah Milik Adat (Cepe);



		<ul style="list-style-type: none"> - Sebelah Selatan: Jalan Raya Narogong No. 2; - Sebelah Barat : Jalan Raya Narogong dan Tanah Bina Marga, <p>bila perlu dengan bantuan aparat keamanan, untuk selanjutnya diserahkan kepada Pemohon Eksekusi.</p>
11 Desember 2012	Penetapan No. 29/Eks/2004/PN.Bks	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan permohonan pemohon tersebut; 2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bekasi dan/atau jika ia berhalangan karena tugasnya dapat menunjuk wakilnya sebagai Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi dengan disertai dua orang saksi yang memenuhi syarat pasal 197 HIR untuk melakukan eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap: <p>Sebidang tanah Hak Guna Bangunan, sertifikat No. 8758 Gambar Situasi No. 16754 tahun 1997, Kel/Desa Bojong Rawalumbu, setempat dikenal Jalan Raya Narogong Km. 5,5 No. 1A, RT. 001/RW. 02, Kecamatan Bekasi Timur, Kodya Bekasi, dengan batas – batas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sebelah Utara : Gang; - Sebelah Timur : Tanah Milik Adat (Cepe); - Sebelah Selatan: Jalan Raya Narogong No. 2; - Sebelah Barat : Jalan Raya Narogong dan Tanah Bina Marga, <p>bila perlu dengan bantuan aparat keamanan, untuk selanjutnya diserahkan kepada Pemohon Eksekusi.</p>
31 Januari 2013;	Surat No. W11.U5-450-HT.01.10-I-2013	Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan No. 29/Eks/2004/PN.Bks kepada Ritjun Tasman selaku Termohon Eksekusi.

11. Bahwa dengan adanya Putusan dan/atau Penetapan mengenai Sita Jaminan dan Eksekusi terhadap bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, menolak Perlawanan terhadap kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, dan mengabulkan Permohonan Eksekusi Pengosongan, maka telah terbukti dan dinyatakan secara hukum bahwa Kimmy Dewi Himawan merupakan PEMILIK sah terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, terbit tanggal 22 Desember 1997,



Gambar Situasi Nomor 16754/1997, tanggal 29 Nopember 1997 seluas
2.325 M² ; -----

Berdasarkan uraian diatas, dengan ini Tergugat II Intervensi mohon kepada
Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, memberi Putusan
sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi II Tergugat Intervensi ; -----
2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan
Penggugat tidak dapat diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima karena tidak ada kepentingan
yang dirugikan dan adanya itikad buruk dari Penggugat ; -----
3. Menyatakan sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan
Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, terbit tanggal
22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16754/1997, tanggal 29
Nopember 199 seluas 2.325 m², atas nama Kimmy Dewi Himawan ; -----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya,
Penggugat telah mengajukan Bukti Tertulis berupa foto kopi surat-surat yang
telah dimeteraikan dengan cukup dan telah disesuaikan dengan
aslinya/fotokopinya, bukti tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P-21,
sebagai berikut : -----

1. Bukti P – 1 : Fotokopi Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97, tanggal 7
Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas
Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten



Bekasi, Jawa Barat (fotokopi sesuai dengan fotokopi yang dilegalisir) ; -----

2. Bukti P – 2 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16754/1997, Tanggal 29 Nopember 1997, seluas 2.325 M2, Atas Nama Kimmy Dewi Himawan (fotokopi dari fotokopi) ; -----
3. Bukti P – 3 : Fotokopi Surat Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor W11.U5-450-HT.01.01-1-2013, Tanggal 31 Januari 2013, Perihal Pemberitahuan pelaksanaan eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 29/Eks/2004/PN.Bks (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
4. Bukti P – 4 : Fotokopi Perjanjian Jual Beli tanah, tanggal 8 Desember 1995 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
5. Bukti P – 5 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 520.1-76/F, tanggal 22 Juli 1994, Perihal Permohonan Hak Milik atas nama Kimmy Dewi Himawan, atas tanah seluas 2.325 M2, terletak di Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Tingkat II Bekasi (fotokopi dari fotokopi) ; -----
6. Bukti P – 6 : Fotokopi Akta Pembagian Harta Warisan Nomor 11/BSHK/01/I/82, tanggal 4 Januari 1982 (fotokopi sesuai dengan fotokopi yang dilegalisir) ; -----
6. Bukti P – 7 : Fotokopi Pengikatan Jual Beli Nomor 182, tanggal 20 Desember 1988 (fotokopi sesuai dengan fotokopi yang dilegalisir) ; -----



7. Bukti P – 8 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 960/8.Bks.R/1994, tanggal 13 Mei 1994 (fotokopi sesuai dengan fotokopi yang dilegalisir) ; -----
8. Bukti P – 9 : Fotokopi Surat Lurah Bojong Rawalumbu Nomor 973/299-KI.Br/IX/2009, tanggal 14 September 2009, Perihal Data Letter C Desa/Kel (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
9. Bukti P – 10 : Fotokopi Surat Lurah Bojong Rawalumbu Nomor 590/164-KI.Br/IV/2013, tanggal 10 April 2013, Perihal Informasi Data Letter C Desa/Kelurahan (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
10. Bukti P – 11 : Fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, tanggal 9 Desember 1995 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
11. Bukti P – 12 : Akta Pernyataan Nomor 24, tanggal 19 Juli 1013, Hirza Arafatul Lamaah, S.H., Notaris di Kota Bekasi (asli) ; -----
12. Bukti P – 13 : Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah (fotokopi dari fotokopi) ; -----
13. Bukti P – 14 : Fotokopi Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (fotokopi dari fotokopi) ; -----
14. Bukti P – 15 : Fotokopi Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004, Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (fotokopi dari fotokopi) ; -----
15. Bukti P – 16 : Fotokopi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan



Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (fotokopi dari fotokopi) ; -----

16. Bukti P – 17 : Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah (fotokopi dari fotokopi) ; -----

18. Bukti P – 18 : Fotokopi Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999, Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (fotokopi dari fotokopi) ; -----

19. Bukti P – 19 : Akta Pernyataan Nomor 12/2013, tanggal 29 Agustus 2013 (Asli) ; -----

20. Bukti P – 20 : Akta Pernyataan Nomor 13/2013, tanggal 29 Agustus 2013 (Asli) ; -----

21. Bukti P – 21 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126 K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978 (fotokopi dari fotokopi) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, telah mengajukan Bukti Tertulis berupa foto kopi surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/fotokopinya, bukti tersebut diberi tanda T.I –1 sampai dengan T.I - 5, sebagai berikut : -----

1. Bukti T.I – 1 : Fotokopi Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97, tanggal 7 Juli 1997, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Kimmy Dewi Himawan, Atas Tanah Di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----



2. Bukti T.I – 2 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 520.1-76/F, tanggal 22 Juli 1994, Perihal Permohonan Hak Milik atas nama Kimmy Dewi Himawan, atas tanah seluas 2.325 M2, terletak di Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Tingkat II Bekasi (fotokopi sesuai dengan asli) ; -
3. Bukti T.I – 3 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 520.1-558-05, tanggal 30 Juni 1994, Perihal Permohonan Hak Milik atas nama Kimmy Dewi Himawan yang terletak di Kelurahan Bojongrawalumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten DT.II Bekasi, seluas 2.325 M2 untuk rumah tempat tinggal (fotokopi sesuai dengan asli) ; --
4. Bukti T.I – 4 : Fotokopi Surat Permohonan Kimmy Dewi Himawan, tanggal 10 Juni 1994 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
5. Bukti T.I –5 : Fotokopi Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah Nomor : 520.1-330/05/94, tanggal 16 Juni 1994 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan Bukti Tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/fotokopinya, bukti tersebut diberi tanda T.2 - 1 sampai dengan T.2 - 5, sebagai berikut : -----

1. Bukti T.2 – 1: Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16754/1997, Tanggal 29 Nopember 1997, seluas 2.325 M2,



Atas Nama Kimmy Dewi Himawan (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

2. Bukti T.2 – 2: Fotokopi Gambar Situasi Nomor 2843/88, tanggal 06 Mei 1988 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
3. Bukti T.2 – 3: Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 28/G/2010/PTUN-BDG, tanggal 29 Juli 2010 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
4. Bukti T.2 – 4: Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 240/B/2010/PT.TUN.JKT, tanggal 25 Maret 2011 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
5. Bukti T.2 – 5: Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 359 K/TUN/2011 tanggal 17 April 2012 (fotokopi dari fotokopi) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Bukti Tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/fotokopinya, bukti tersebut diberi tanda Bukti T.II Intevensi – 1 sampai dengan Bukti T.II Intevensi – 23, sebagai berikut : -----

1. Bukti T.II Intevensi – 1 : Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 182, Tanggal 20 Desember 1988 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
2. Bukti T.II Intevensi – 2 : Fotokopi Akta Perjanjian Nomor 87, Tanggal 29 September 1993 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
3. Bukti T.II Intevensi – 3 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 960/8.BKS.T/1994, tanggal 13 Mei 1994 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----



4. Bukti T.II Intevensi – 4 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Nomor :
8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan
Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Tanggal 22
Desember 1997, Gambar Situasi Nomor
16754/1997, Tanggal 29 Nopember 1997, seluas
2.325 M2, Atas Nama Kimmy Dewi Himawan
(fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
5. Bukti T.II Intevensi – 5 : Fotokopi Penetapan Nomor : 26/CB/1998/77/
Pdt.G/1998/PN.Bks, tanggal 11 Agustus 1998
(fotokopi dari fotokopi) ; -----
6. Bukti T.II Intevensi – 6 : Fotokopi Berita Acara Sita Jaminan Nomor :
26/CB/1998/77/Pdt.G/1998/PN.Bks, tanggal 24
Agustus 1998 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
7. Bukti T.II Intevensi – 7 : Fotokopi Berita Acara Sita Jaminan Nomor :
26/CB/1998/77/Pdt.G/1998/PN.Bks, tanggal 26
Agustus 1998 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
8. Bukti T.II Intevensi – 8 : Fotokopi Putusan Nomor : 77/Pdt.G/1998/PN.
Bks., tanggal 28 Agustus 1998 (fotokopi dari
fotokopi) ; -----
9. Bukti T.II Intevensi – 9 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung
Nomor : 612/Pdt/1998/PT.Bdg, tanggal 25 Maret
1999 (fotokopi sesuai salinan) ; -----
10. Bukti T.II Intevensi – 10 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :
35 K/Pdt/2000, tanggal 30 Juli 2003 (fotokopi dari
fotokopi) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T.II Intevensi – 11 : Fotokopi Penetapan Nomor : 29/EKS/2004/PN.BKS, tanggal 27 April 2004 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
12. Bukti T.II Intevensi – 12 : Fotokopi Surat Panggilan Tegoran/Aanmaning Nomor : 29/EKS/2004/PN.BKS, tanggal 06 Mei 2004 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
13. Bukti T.II Intevensi – 13 : Fotokopi Surat Panggilan I No.Pol. : S.Pgl/2761/VII/2004/Restro Bks, tanggal 27 Juli 2004 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
14. Bukti T.II Intevensi – 14 : Fotokopi Berita Acara Penyerahan Uang Nomor 01/Eks.Con./2004/PN.Bks, tanggal 10 September 2004 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
15. Bukti T.II Intevensi – 15 : Fotokopi Putusan Nomor 343/PDT,BTH/2004/PN.BKS., tanggal 15 Maret 2005 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
16. Bukti T.II Intevensi – 16 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1548 K/Pdt/2006, tanggal 30 Mei 2007 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
17. Bukti T.II Intevensi – 17 : Fotokopi Penetapan Nomor 29/EKS/2004/PN.BKS, tanggal 11 Juni 2009 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
18. Bukti T.II Intevensi – 18 : Fotokopi Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor : SP.Sidik/06/II/2010/Restro Bks, tanggal 15 Februari 2010 (fotokopi dari fotokopi) ; -----

Halaman 63 dari 80 halaman Putusan Nomor 67/G/2013/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. Bukti T.II Intevensi – 19 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Amar Putusan Nomor 28/G/2010/PTUN-BDG, tanggal 29 Juli 2010 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----
20. Bukti T.II Intevensi – 20 : Fotokopi Putusan Nomor : 240/B/2010/PT.TUN.JKT., tanggal 25 Maret 2011 (fotokopi sesuai salinan) ; -----
21. Bukti T.II Intevensi – 21 : Fotokopi Penetapan Nomor : 29/EKS/2004/PN.BKS., tanggal 11 Desember 2012 (fotokopi sesuai salinan); -----
22. Bukti T.II Intevensi – 22 : Fotokopi Surat Nomor W11.U5-450-HT.01.10-1-2013, tanggal 31 Januari 2013 (fotokopi dari fotokopi) ; -----
23. Bukti T.II Intevensi – 23 : Fotokopi Surat Nomor : W11.U5/1259/DF.AT.01.10/III/2013, tanggal 2 April 2013 (fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan Bukti Surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan seorang Saksi bernama : IRWAN DARMANTO, BE., Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/tanggal lahir Jakarta/24 Mei 1953, Agama Katholik, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jalan Cendana Raya Nomor 51, RT. 004 RW. 006, Kelurahan Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi ; ---

Menimbang, bahwa Saksi telah berjanji menurut agamanya dan telah menyampaikan kesaksiannya di depan Majelis Hakim dan para Pihak dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 5 September 2013, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ; -----



- Bahwa saksi tidak mempunyai nama lain selain IRWAN DARMANTO, BE., dan pernah dipanggil untuk saksi dalam perkara 28/G/2010/PTUN.Bdg., di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ; -----
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Irwan (Penggugat) dan tinggal jauh dari lokasi ; -----
- Bahwa Saksi mendengar dari Sdr. Ritjun Tasman ada perkara dan tanah akan dieksekusi pada Januari 2013 ; -----
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah Objek Sengketa sekarang ditempati oleh Sdr. Irwan dan Sdr. Irwan mengetahui karena tanah itu akan dieksekusi; -----
- Bahwa memang benar Bukti T.2 – 3 (halaman 36) Saksi pernah terangkan pada saat menjadi Saksi di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ; -----
- Bahwa perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Penggugatnya adalah Ritjun Tasman sebagai penyewa ; -----
- Bahwa betul yang menjadi Objek Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Kimmy Dewi Himawan (P-2) ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tidak mengajukan saksi/ahli walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan kesimpulannya pada persidangan tanggal 19 September 2013 yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang merupakan bagian tak terpisahkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan menunjuk pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara



Persidangan dalam perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi, dan selanjutnya mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam tentang duduknya perkara ; -----

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penerbitan objek sengketa berupa : -----

1. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 07 Juli 1997, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Kimmy Dewi Himawan, atas tanah di Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat ; -----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M2 atas nama Kimmy Dewi Himawan ; -----

adalah bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela Majelis Hakim Nomor : 67/G/2013/PTUN-Jkt tanggal 25 Juli 2013, Ir. Freddy Santaso (Ahli Waris Almarhum dari Kimmy Dewi Hamawan), yang diwakili kuasanya bernama : R. ASTUTI SITANGGANG, SH.,MH., dan ANDY H. LIMBONG, SH., telah



diterima sebagai pihak dalam sengketa ini dan kedudukannya sebagai Tergugat II Intervensi ; -----

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi dalam Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

A. Tentang Eksepsi Absolut Tergugat I, II dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut : -----

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang menyelesaikan sengketa ini dengan alasan bahwa secara mendasar yang menjadi permasalahan adalah masalah hak kepemilikan dimana tanah yang diakui oleh Penggugat berada dalam penguasaan Kimmy Dewi Himawan berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 13 Mei 1994 Nomor 960/Bks/1994 yang dibuat dihadapan Ny. H.S. Kamariah Suparwo, SH., selaku PPAT di bekasi Timur, oleh karena itu untuk membuktikan keabsahan kepemilikan tanah a quo maka lembaga yang memeriksanya adalah Pengadilan Negeri ; -----
2. Bahwa dalil Penggugat yang pada intinya berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atas kepemilikan hak atas tanah yaitu keberadaan Girik C.2464 Persil 77, Akta Pembagian Hak Warisan Nomor 11 maupun Perjanjian Jual Beli Nomor 182 serta Akte Jual Beli Nomor 960 yang merupakan ranah perdata ; -----

B. Tentang Eksepsi Gugatan Daluarsa Tergugat I, II dan Tergugat II Intervensi ; -----

1. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu karena objek sengketa telah terbit lebih dari lima (5) tahun sesuai dengan ketentuan



Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ; -----

2. Bahwa Penggugat mengakui telah 18 tahun membeli tanah apalagi tanah tersebut bermasalah sehingga tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui Objek Sengketa dan Irwan (Penggugat) telah memberikan keterangan sebagai saksi dalam perkara Nomor 28/G/2010/PTUN-Bandung tentang penerbitan Objek Sengketa a quo ; -----

C. Tentang Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak mempunyai Kualitas untuk mengajukan gugatan ; -----

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan Kualitas dalam mengajukan keberatan atas penerbitan Objek Sengketa dengan alasan bahwa Penggugat tidak menyebutkan bukti kepemilikan berupa status tanah tersebut ; -----
2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan pemegang hak yang tercantum dalam Objek Sengketa, terlebih Penggugat mendalilkan membeli tanah tersebut berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 8 Desember 1995 tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah ; -----

D. Tentang Eksepsi Tergugat I mengenai gugatan kurang pihak dengan alasan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat harus ditarik sebagai Pihak karena Permohonan hak dimaksud tidak akan mungkin dikabulkan apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tidak memberikan rekomendasi/usulan kepada Kepala Pertanahan Nasional ; -----



E. Tentang Eksepsi Tergugat II mengenai obyek perkara termasuk ketentuan Pasal 2 Huruf e Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan alasan bahwa karena adanya catatan dari buku tanah mengenai data bidang tanah tersebut berupa sengketa perdata Nomor 77/Pdt.G/1998/PN.Bks antara Kimmy Dewi Himawan dengan Ritjun Tasman, Sengketa Perlawanan Nomor 343/Pdt.Bth/2004/PN.Bks antara Ritjun Tasman melawan Kimmy Himawan, dan sengketa Tata Usaha Negara di Bandung dengan Nomor 28/G/2010/PTUN-BDG ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi, Penggugat mengajukan Replik masing-masing tertanggal 4 Juli 2013, 11 Juli 2013 yang pada pokoknya menolak eksepsi-eksepsi tersebut dan atas Replik Penggugat, Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 25 Juli 2013 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik dan bertetap pada dalil Bantahannya ; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ke-1 dan adalah termasuk kategori eksepsi tentang Kewenangan Absolut, sedangkan eksepsi ke-2 ke-3, ke-4 dan ke-5 termasuk kategori eksepsi lain-lain, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang - Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka eksepsi tersebut dapat diputus dalam putusan akhir bersamaan dengan pokok Sengketa, selain itu mengacu pula pada landasan pemikiran bahwa walaupun sengketa *a quo* telah melalui pemeriksaan *dismissal process* oleh Ketua Pengadilan dan juga melalui Pemeriksaan Persiapan oleh Majelis, akan tetapi tetap menjadi kewajiban Majelis untuk memeriksa segi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara karena bukti-bukti dan fakta-fakta hukum pada saat acara tersebut di atas dilaksanakan belum lengkap/



sempurna dan baru diperoleh pada acara pembuktian di persidangan terbuka, maka untuk memberikan kepastian hukum perihal kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, Majelis mengambil sikap untuk terlebih dahulu memberikan penilaian hukum perihal kewenangan absolut Pengadilan tersebut sebagaimana dipertimbangkan berikut ini : -----

Menimbang, bahwa perihal kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Majelis berpedoman pada ketentuan Pasal 4 dan Pasal 47 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku kekuasaan kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara, dimana menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 (pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dengan pengecualian adalah beberapa Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak termasuk



pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 undang-undang tersebut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara di atas serta berpedoman pada Yurisprudensi dan kebiasaan praktek beracara di Peradilan Tata Usaha Negara, maka Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara harus memenuhi syarat-syarat secara kumulatif sebagai berikut : -----

- (1) Subyek hukum/pihak berperkara dalam sengketa tersebut harus orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan selaku Penggugat yang kepentingannya dirugikan oleh terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berkedudukan sebagai pihak Tergugat ; -----
- (2) Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga yang menjadi obyek gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang harus mencakup unsur-unsur sebagai berikut : --
 - a. Unsur Penetapan Tertulis; -----
 - b. Unsur Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; -----
 - c. Unsur Tindakan Hukum Tata Usaha Negara; -----
 - d. Unsur bersifat konkret, individual dan final; -----
 - e. Unsur timbulnya akibat hukum; -----
- (3) Pokok Gugatan termasuk dalam kewenangan mengadili (absolut maupun relatif) Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi, Majelis memperoleh fakta bahwa dalam perkara ini pihak yang menjadi subyek hukum/pihak berperkara adalah Penggugat (Irwan Setiawan) yang termasuk



kategori orang atau badan hukum perdata, dan pihak Tergugat adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga memenuhi kualifikasi sebagai Penggugat maupun Tergugat yang dapat menjadi pihak/subyek hukum dalam Sengketa Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah Keputusan Tergugat yang digugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dapat menjadi obyek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara sehingga pokok gugatan merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis mempertimbangkannya bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa kepentingannya dirugikan atas Keputusan Para Tergugat yaitu : -----

1. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 07 Juli 1997, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Kimmy Dewi Himawan, atas tanah di Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat ; -----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M2 atas nama Kimmy Dewi Himawan ; -----

dan paralel dengan posita tersebut selanjutnya di dalam petitumnya, Penggugat mengajukan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, sehingga untuk memberikan penilaian hukum apakah Keputusan Tergugat tersebut dapat menjadi obyek gugatan dalam Sengketa Tata Usaha Negara, maka Majelis berpedoman pada pengertian Keputusan



Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana terhadap pengertian tentang Keputusan Tata Usaha Negara tersebut terdapat pengecualian/pembatasan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang tersebut yang pada pokoknya menentukan beberapa Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, salah satunya adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata (vide Pasal 2 huruf (a) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia diantaranya melalui **Putusan Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998** menggariskan kaidah hukum “bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya”. Selanjutnya melalui **Putusan Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001** digariskan kaidah hukum “bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”. Lebih lanjut **Putusan Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001** digariskan pula kaidah hukum “bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya”; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini berdasarkan uraian gugatan Penggugat halaman 13 angka 18, 19 dan 20 yang menyatakan pada pokoknya bahwa : -----

1. Bahwa berdasarkan keterangan Lurah Bojong Rawalumbu yang merujuk pada buku c Desa dan juga data-data tanah lainnya terbukti bahwa tanah



Obyek Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II, bukan tanah milik Penggugat yaitu tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM. 5,5 Nomor 1 A, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, hal ini dijelaskan oleh Lurah Bojong Rawalumbu melalui Surat Nomor 590/164-KL.Brl/IV/2013, tanggal 10 April 2013 Perihal : Informasi Data Letter C Desa/ Kelurahan ; -

2. Bahwa atas kesalahan dan ketidak cermatan Tergugat I dan Tergugat II dalam memeriksa persyaratan dan obyek tanah dalam penerbitan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II yang keduanya atas nama Kimmy Dewi Himawan (Tergugat II Intervensi) untuk menunjuk dan mengakui tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM 5,5 Nomor 1 A, Kelurahan Bojong Rawalumbu Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi Milik Penggugat ; -----
3. Bahwa dengan adanya orang lain yang mengakui tanah yang terletak di Jalan Raya Narogong KM 5,5 Nomor 1 A Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawa Lumbu Kota Bekasi milik Penggugat dengan menggunakan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Bojong Rawalumbu yang diterbitkan oleh Tergugat II yang penerbitannya berdasarkan Keputusan Nomor 426 yang diterbitkan oleh Tergugat I maka Penggugat merasa dirugikan dan merasa terganggu atas klaim dan pengakuan dari Kimmy Dewi Himawan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan surat Jawaban Tergugat II Intervensi dinyatakan bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik tanah yang seluas 2.325 M² (dua ribu tiga ratus dua puluh lima meter bujur sangkar) yang terletak di Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi yang



diperoleh dari Tuan Lie Tiang Sin, Tuan Lie Hok Nio, Tuan Lie IE KIM, Nonya Lie Kim Nio,. Nyonya Li Win Nio, Nyonya Lie Giok Hwa, Tuan Lie Tiang Pang dan Tuan Lie Tiang An berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 1988 Nomor 182, dengan batas-batas tanah sebagai berikut : -----

- sebelah Utara berbatasan dengan Gang ; -----
- sebelah Selatan Jalan Raya Narogong Nomor 2 ;-----
- sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Narogong dan Tanah Bina Marga ; -----
- sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik adat (cepe) ; -----

Menimbang, bahwa memperhatikan uraian gugatan Penggugat dan dalil Jawaban Tergugat II Intervensi sebagaimana tersebut diatas dikaitkan dengan **bukti P-4** berupa Surat Penjualan tanggal 18 Desember 1995, yang diperoleh dari Ritjun Tasman yang menjadi dasar Penggugat terhadap tanah Obyek Sengketa dan memperhatikan **bukti T.II.Int-1** berupa Surat Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Desember 1988 dimana bukti surat tersebut menerangkan bahwa Tergugat II Intervensi ada memiliki/menguasai sebidang tanah sejak tahun 1988 serta Surat dari Lurah Bojongrawalumbu tanggal 14 September 2009 maka Majelis Hakim memperoleh **fakta hukum bahwa alas hak/dasar perolehan yang dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat II Intervensi adalah berbeda dan letak tanah sebagaimana Surat Lurah Bojong Rawa Lumbu yang menerangkan bahwa tanah yang diterbitkan Obyek Sengketa bukan tanah milik Penggugat karena Letter C Nomor 554 dan C Nomor 2464 Versil 77 tidak ditemukan pada salinan Buku Letter C Desa/Kelurahan Bojongrawalumbu (Vide Bukti P.4) sehingga masih terdapat perbedaan fisik tanah dan kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi terhadap tanah diatas terbitnya obyek sengketa ; ----**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjadi Obyek Sengketa adalah Keputusan Tergugat yang pada intinya telah menerbitkan : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97 tertanggal 07 Juli 1997, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Kimmy Dewi Himawan, atas tanah di Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat ; -----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M2 atas nama Kimmy Dewi Himawan ; -----

maka dengan mengacu pada Yurisprudensi Tetap dari beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana tersebut di atas, Majelis menarik kesimpulan bahwa didalam penerbitan Keputusan Tergugat yang menjadi Obyek Gugatan tersebut masih terdapat perbedaan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, sehingga untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah maupun kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 426/HGB/BPN/97, tertanggal 07 Juli 1997, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Kimmy Dewi Himawan, atas tanah di Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8758/Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan pada tanggal 22 Desember 1997, Gambar Situasi Nomor 16.754/1997, tanggal 29 November 1997, seluas 2.325 M2 atas nama Kimmy Dewi Himawan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa pokok gugatan yang mendasari gugatan



Penggugat merupakan sengketa hukum dalam ranah hukum perdata dan bukan Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diajukan di Peradilan Tata Usaha Negara tetapi harus diselesaikan melalui Peradilan Umum, karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta harus menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* oleh karena itu cukup beralasan hukum Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima ; -----

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Absolut, maka eksepsi-eksepsi lain tidak perlu dipertimbangkan lagi ; -----

Dalam Pokok Sengketa

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Absolut sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa tersebut, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima, dan oleh karena itu seluruh dalil Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi dalam pokok sengketa yang merupakan inti persengketaan yang menjadi substansi perkara ini tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang secara absolut mengadili sengketa ini maka terhadap permohonan penangguhan Obyek Sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat tidak dipertimbangkan lagi dan oleh karena itu dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata



Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut sengketa ini sehingga Penggugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir telah diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ; -----

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

MENGADILI

1. Dalam Penundaan :
 - Menolak Permohonan Penggugat Tentang Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa ; -----
2. Dalam Eksepsi :
 - Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi Tentang Kompetensi Absolut ; -----
 - Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta secara absolut tidak berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa Nomor : 67/G/2013/PTUN-JKT ; -----



3. Dalam Pokok Sengketa :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 422.000,- (Empat ratus dua puluh dua ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 23 September 2013 oleh Kami, **HENDRO PUSPITO, SH., M.Hum.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **HUSBAN, S.H., M.H.**, dan **HARYATI, SH., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 3 Oktober 2013 oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh Dra. Eni Nuraeni, Sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II atau Kuasa Hukumnya ; -----

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

T.T.D.

1. HUSBAN, S.H., M.H.

T.T.D.

2. HARYATI, S.H., M.H.

T.T.D.

HENDRO PUSPITO, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

T.T.D.

Dra. ENI NURAENI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- A T K	Rp.	50.000,-
- Panggilan-panggilan	Rp.	320.000,-
- Materai Putusan Sela	Rp.	6.000,-
- Redaksi Putusan Sela	Rp.	5.000,-
- Materai Putusan	Rp.	6.000,-
- Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-

Jumlah Rp. 422.000,-

=====
(Empat ratus dua puluh dua ribu rupiah)