



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 103/G/2019/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 dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam sengketa antara :

RIFQI RAMADHANI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta,
Bertempat Tinggal di Jl. Rawa Simprug III No.10 A, RT.006, RW.005,
Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta
Selatan, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

M E L A W A N

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA
SELATAN;

Berkedudukan di Jl. H. Alwi No.99, Tanjung Barat, Jagakarsa,
Jakarta Selatan, memberi kuasa kepada :

1. Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Muhammad Gazali, S.H., Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;
3. Suprpto, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan PERkara Pertanahan;
4. Ratijo, S.H., Analis Permasalahan Pertanahan;
5. Haryati, S.H., Analis Pengendalian dan Pengelolaan Pertanahan;
6. Mursidi, Pengelola Data Pengendalian Pertanahan;

Halaman 1 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Mamun Murod, S.Kom., Analis Permasalahan Pertanahan;
8. Endang Poeniman, S.H., Analis Permasalahan Pertanahan;
9. Istian Noorcahya, Pegawai Pemerintah Non PNS;
10. Onri Mikhael Marbun, Pegawai Pemerintah Non PNS;
11. Pramonosidi Wijanarko, Pegawai Pemerintah Non PNS;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non PNS pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, alamat di Jalan H. Alwi No.99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2549/13-31.74-600/VI/2019, tanggal 18 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

2. BENNY KUSNADI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Apt. Palm Mension Tower L-D, RT.004, RW.003, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat. Memberi kuasa kepada :

1. Jandi Mukianto, S.H., M.H.;
2. Moch Dzulyadain Nasrulloh, S.H.;
3. Suheru Prayitno, S.H.;
4. Ocar Puspa Dewi, S.H. (Advokat Magang);
5. Praja Wibawa, S.H. (Advokat Magang);
6. Nikite Alvinta, S.H. (Advokat Magang);
7. Rendy Alexander, S.H., (Advokat Magang);
8. Andre Silaban, S.H.(Advokat Magang);
9. Parvesh Nanekram Nandwani, S.H., (Advokat Magang);

Halaman 2 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Moniq Yasmeenla, S.H. (Advokat Magang);

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Advokat Magang Pada Wiem Law Firm, beralamat di Jl. Sukarjo Wiryopranoto No.8 D, Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 103/PEN-DIS/2019/PTUN.JKT, tanggal 17 Mei 2019 Tentang Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 103/PEN-MH/2019/PTUN.JKT, tanggal 17 Mei 2019 Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 103/PEN-PPJS/2019/PTUN.JKT, tanggal 17 Mei 2019 Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 103/PEN-PP/2019/PTUN-JKT, tanggal 17 Mei 2019 Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 103/PEN-HS/2019/PTUN-JKT, tanggal 12 Juni 2019 Tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 103/G/2019/PTUN-JKT., tanggal 11 Juli 2019 Tentang Didudukkannya Benny Kusnady sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;

Halaman 3 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 103/PEN-MH/2019/PTUN.JKT, tanggal 22 Juli 2019 Tentang Pergantian Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
8. Telah membaca berkas perkara serta telah mendengarkan keterangan Saksi-Saksi Penggugat dan Saksi Atas Permintaan Pengadilan, serta keterangan Para Pihak yang bersengketa di persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 16 Mei 2019, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 16 Mei 2019, dengan Register Perkara Nomor : 103/G/2019/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 12 Juni 2019, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

I. OBJEK SENGKETA

Objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5282/Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur No. 00081/2010, tanggal 05 Nopember 2010, luas 205 m² atas nama Benny Kusnadi. Sepanjang peralihan No.208/4619/18, tanggal 7 Pebruari 2018 atas nama Benny Kusnadi dan peralihan No. 208/40396/17, tanggal 02 Nopember 2017 atas nama Henry Mahendra;

Bahwa objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat itu merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

Halaman 4 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konkret : karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan;

Individual : karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk umum;

Final : karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah definitif dan telah menimbulkan sebab akibat hukum berupa terbitnya hak milik atas tanah dan bangunan yang belum terjadi pelunasan jual beli dan masih dihuni dan ditempati Penggugat ;

II. KEPENTINGAN PENGGUGAT

Bahwa berdasarkan Pasal 53 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh karena suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara..";

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5282 / Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur No. 00081/2010, tanggal 05 Nopember 2010, luas 205 m² atas nama Benny Kusnadi, telah menimbulkan kerugian materil/nyata dan kerugian inmateril/tidak nyata;

a. Kerugian materil/nyata bagi Penggugat yaitu kehilangan Sertipikat Hak Guna Bangun (SHGB) No.3760 atas nama Penggugat yang mana belum dilunasi oleh saudara Henry Mahendra serta Sertipikat Hak Guna

Halaman 5 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (SHGB) No.3760 atas nama Penggugat hanya dititipkan kepada Notaris PPAT Relawati, S.H. untuk dicek keabsahan suratnya;

- b. Kerugian inmateriil/tidak nyata bagi Penggugat adalah tekanan secara mental dan bathin atas tidak ada kabarnya saudara Henry Mahendra terkait permasalahan sengketa ini. Dan tekanan atas somasi pihak saudara Benny Kusnadi yaitu Wiem Law Firm sehingga mempengaruhi psikis Penggugat. sehingga Penggugat mempunyai hak untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

III. JANGKA WAKTU

1. Bahwa Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Gugatan diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Penggugat menerima pemberitahuan tentang telah terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 5282 / Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Jakarta atas nama Benny Kusnadi tersebut adalah saat datang utusan dari saudara Benny Kusnadi yang bernama Sri pada tanggal 11 Pebruari 2019 dan juga dengan datangnya somasi pertama pada tanggal 10 April 2019 dari Kuasa Hukum Benny Kusnadi yaitu Wiem Law Firm kepada Penggugat;
3. Bahwa menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, kami telah mengajukan keberatan secara tertulis dan setelah melewati batas tenggang waktu, namun surat keberatan tersebut belum/tidak mendapat tanggapan serta jawaban terhitung sejak tanggal surat tersebut diterima oleh Tergugat pada tanggal 26 April 2019;

Halaman 6 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



IV. ALASAN MENGGUGAT

1. Bahwa Pasal 53 (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan “alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah :
 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik;
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Rawa Simprug III No. 10A, Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Jakarta, seluas kurang lebih 205 m2 berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3760 berdasarkan perolehan hak atas tanah dari pemecahan sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 3534/Grogol Selatan, penetapan tanggal 13 Juli 2011 oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan;
3. Bahwa Pada tanggal 26 Oktober 2017 Penggugat bermaksud menjual sebidang tanah dengan SHGB 3760/Grogol Selatan atas nama Penggugat kepada pembeli yang bernama Henry Mahendra senilai Rp.3.400.000.000.- (tiga milyar empat ratus juta rupiah) dengan menandatangani perjanjian utama jual beli sebuah rumah dengan aturan pembayaran secara termin dengan jatuh tempo pelunasan selama 6 (enam) bulan dan/atau 26 April 2018 dengan termin pembayaran 2 (dua) termin namun termin pertama sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar) dengan jatuh tempo 13 Nopember 2017 dan termin kedua adalah pelunasan dan/atau senilai Rp.2.400.000.000.-

Halaman 7 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua milyar empat ratus juta rupiah) yang hingga gugatan ini di ajukan uang yang Penggugat terima sebagai uang muka adalah Rp.910.000.000.-(sembilan ratus sepuluh juta). Dan Pengugat pun telah berulang kali memberikan himbauan dan peringatan baik melalui SMS, Chat Whatsapp (WA), ataupun email perihal pelunasan hingga berakhir pada pengiriman peringatan kedua dan terakhir sebelum gugatan ini diajukan;

4. Bahwa oleh sebab hal tersebut diatas maka Penggugat sampai saat ini belum pernah menanda-tangani Akte Jual Beli di depan Notaris Relawati, S.H. di Jalan Bumi No.5, Mayestik Kebayoran Baru dan juga belum menerima pelunasan pembayaran di depan notaris tersebut namun hanya sebatas Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang Salinan Perjanjian tersebut tidak pernah diberikan kepada Penggugat sampai saat gugatan ini diajukan dan Pengugat telah bersurat kepada Notaris Relawati, S.H. di Jalan Bumi No. 5, Mayestik Kebayoran Baru untuk mengeluarkan salinan atas perjanjian yang ditanda tangani;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia menyatakan pada pokoknya bahwa dalam pendaftaran tanah seharusnya dilakukan pengukuran. Penggugat yang bertempat tinggal langsung tepat diatas tanah tersebut dan ataupun masyarakat sekitar tidak pernah menyaksikan diadakannya Pengukuran oleh Pihak Tergugat ataupun peninjauan dari Pihak Pemegang Hak Tanggungan pada saat terjadi proses balik nama dan/atau peningkatan hak atas tanah dan juga hak tanggungan tersebut kepada saudara Henry

Halaman 8 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahendra cq Benny Kusnadi cq PT Bank MNC International Tbk dari
Penggugat;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa penerbitan sertipikat dilakukan apabila data yuridis dan data fisik tentang tanah telah terpenuhi, dengan tidak dilakukannya pengukuran serta bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut masih ada dalam Penguasaan Penggugat, maka penerbitan sertipikat hak milik atas tanah tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa akte jual beli merupakan bukti sah, bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain, namun Penggugat tidak pernah menandatangani akte jual beli, hanya sebatas pengikatan perjanjian jual Beli dan perjanjian sebagai mana tersebut di butir ke 3 diatas. Dan secara hukum akte jual beli hanya dapat dilakukan di hadapan notaris setelah terjadi pelunasan pembayaran atau jual beli telah selesai;
8. Bahwa dengan tidak dilakukannya pengukuran, peninjauan, dan penelitian tentang kelengkapan data tanah, maka Tergugat telah melanggar Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Profesionalisme, Kepastian Hukum, Kecermatan dan Kehati-hatian;
9. Bahwa berdasarkan poin 5, 6, 7 diatas maka Tergugat telah melanggar/tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan pendaftaran tanah sekaligus penerbitan sertipikat serta melanggar Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004

Halaman 9 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

10. Bahwa demi menjaga hak-hak Penggugat dan demi kepastian hukum maka patutlah kiranya Majelis Hakim yang terhormat melakukan Penundaan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5282/Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran lama, Jakarta Selatan, Jakarta atas nama Benny Kusnadi tersebut agar tidak dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Jakarta agar berkenan untuk memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5282/Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur No. 00081/2010, tanggal 05 Nopember 2010, luas 205 m² atas nama Benny Kusnadi. Sepanjang peralihan No. 208/4619/18, tanggal 7 Pebruari 2018 atas nama Benny Kusnadi dan peralihan No. 208/40396/17, tanggal 02 Nopember 2017 atas nama Henry Mahendra;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5282/Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur No. 00081/2010, tanggal 05 Nopember 2010, luas 205 m² atas nama Benny Kusnadi. Sepanjang peralihan No. 208/4619/18, tanggal 7 Pebruari 2018 atas nama Benny Kusnadi dan peralihan No. 208/40396/17, tanggal 02 Nopember 2017 atas nama Henry Mahendra;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Pengadilan Tata Usaha Negara ini;

Halaman 10 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada Persidangan tanggal 26 Juni 2019, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI;

- a. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No.5282/Grogol Selatan semula tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT.Raka Lahangriyaasri, berkedudukan di Jakarta kemudian terakhir beralih keatas nama Benny Kusnadi, terletak di Jalan Rawa Simprug III No.10 A RT.006, RW.05, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
- b. Bahwa dengan peralihan sertipikat *a quo*, Penggugat berkeberatan dan mendalihkan proses balik nama tersebut telah melanggar asas-asas pemerintahan yang baik, karena Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli hanya sebatas Pengikatan Perjanjian Jual Beli;
- c. Bahwa dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Penggugat masih mengakui tanah *a quo* adalah miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.5282/Grogol Selatan, sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara;
- d. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat atas tanah terperkara, maka merupakan kompetensi absolut sebagaimana

Halaman 11 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 62 ayat (1) menyatakan:

(1) *Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal :*

- a. *Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan;*
- b. *Syarat-syarat gugatan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 56 tidak dipenuhi oleh penggugat sekalipun ia telah diberi tahu dan diperingatkan;*
- c. *Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;*
- d. *Apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;*
- e. *Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya;*

e. Bahwa berdasarkan hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan :

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

f. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 Nomor : 16 PK/TUN/1998 menyatakan :

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

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

Halaman 12 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



2. GUGATAN PENGGUGAT KADALUARSA

- a. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No.5282/Grogol Selatan tercatat atas nama Benny Kusnadi terdaftar tanggal 7 Pebruari 2018;
- b. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pasal 55, berbunyi:
"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";
- c. Bahwa Penggugat baru mempermasalahkan Sertipkat *a quo* melalui gugatannya pada tanggal 16 Mei 2019 diperbaiki tanggal 12 Juni 2019, yang berdasarkan ketentuan pada huruf "b" telah lewat waktu 90 hari setelah diterbitkannya surat keputusan *a quo*;
- d. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa yang dapat disimpulkan oleh Tergugat dari dalil gugatan Penggugat adalah keberatan atas proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.5282/Grogol Selatan semula tercatat atas nama Rifqi Ramadhani kemudian beralih menjadi atas nama Henry Mahendra

Halaman 13 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Rawa Simprug III No.10 A RT.006 RW.05 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik No.5282/Grogol Selatan telah melanggar asas-asas pemerintahan yang baik, karena berdasarkan data yang ada pada Tergugat telah mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa semula tanah adalah Hak Guna Bangunan No.3760/Grogol Selatan yang dimohonkan oleh PT. Raka Lahangriyaasri, berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Pemecahan Bidang tanah Hak Guna Bangunan No.3534/Grogol Selatan yang sudah dimatikan, sebagaimana Surat Ukur No.00081/2010 tanggal 5 Nopember 2010 seluas 205 M² terletak di Jalan Rawa Simprug III No.10 A RT.006 RW.05 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan , terbit tanggal 13 Juli 2011;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 89/2015 tanggal 20 Maret 2015 yang dibuat oleh Vivi Novita Ranadireksa, S.H., M.Kn., Selaku PPAT beralih menjadi atas nama Rifqi Ramadhani, terdaftar 7 April 2015;
- Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017 tanggal 1 Nopember 2017 yang dibuat oleh Relawati, S.H., Selaku PPAT beralih menjadi atas nama Henry Mahendra, terdaftar 2 Nopember 2017;
- Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 111/2017 tanggal 28 Desember 2017 yang dibuat oleh Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H., Selaku PPAT beralih menjadi atas nama Benny Kusnadi, terdaftar 7 Pebruari 2017;

Halaman 14 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 6/1998, tanggal 26 Juni 1998 Hak Guna Bangunan No. 3760/Grogol Selatan dihapus dan di ubah menjadi Hak Milik No.5282/Grogol Selatan ;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas tindakan Tergugat dalam melakukan proses pencatatan peralihan hak dari Rifqi Ramadhani menjadi atas nama Henry Mahendra, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan R.I. Nomor 1 Tahun 2010 serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Tergugat;

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

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan

Halaman 15 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et Bono*);

Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada Persidangan tanggal 4 Juli 2019 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya pada Persidangan tanggal 11 Juli 2019, yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan, akan tetapi termuat dalam Berita Acara Sidang dalam perkara ini;

Bahwa Majelis Hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomro 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah memanggil Pihak Ketiga atas nama Benny Kusnadi, Henry Mahendra dan PT. Bank MNC. Untuk Pihak Ketiga atas nama Henry Mahendra telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali dan salah satu Surat Panggilan Sidang (tertanggal 4 Juli 2019) tersebut telah kembali dengan alasan tidak dikenal. Untuk Pihak Ketiga atas nama PT. Bank MNC Internasional Tbk., diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Donny Kushendratno dan Rizwan Fauzan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 006/SK-DIR/LG/VII/2019, tanggal 3 Juli 2019, telah hadir di Persidangan tanggal 25 Juli 2019 dan menyatakan bahwa tidak akan masuk sebagai pihak dalam Perkara Nomor : 103/G/2019/PTUN-JKT., dan apabila diperlukan maka bersedia menjadi saksi dalam perkara *a quo*;

Bahwa pada Persidangan tanggal 4 Juli 2019 telah hadir Pihak Ketiga atas nama Benny Kusnadi yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Moch. Dzulyadain Nasrulloh, S.H. dan Parvesh Nanekram Nandwani berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Juli 2019 telah yang mengajukan Surat Permohonan Intervensi untuk masuk dan ikut serta sebagai pihak dalam perkara Nomor : 103/G/2019/PTUN-JKT dan Surat Permohonan Intervensi tersebut telah

Halaman 16 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 9 Juli 2019 dengan Register Perkara Nomor : 103/G/2019/PTUN-JKT/INTV.

Bahwa terhadap Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 103/G/2019/PTUN-JKT, tanggal 11 Juli 2019, yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi yang diajukan oleh Benny Kusnadi dan didudukan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya pada Persidangan tanggal 25 Juli 2019 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. Eksepsi Kompetensi Absolut - Bahwa Sengketa Dalam Perkara *A quo* Merupakan Sengketa Jual Beli Yang Sesungguhnya Merupakan Sengketa Keperdataan Sehingga Merupakan Kewenangan Peradilan Umum Dalam Memeriksa Dan Memutus Perkara *A quo* Dan Bukan Kewenangan Dari Pengadilan Tata Usaha Negara

1. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang Tergugat II Intervensi akui dalam bagian ini;
2. Bahwa kemudian Tergugat II Intervensi mengacu pada Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah menggariskan bahwa mengenai Sengketa Tata Usaha Negara, bunyinya sebagai berikut :

"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";

Halaman 17 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Sehingga jelas dari ketentuan tersebut diatas bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara hanya memeriksa Perkara Terbatas pada sengketa dalam bidang Tata Usaha Negara dan objek sengketa dalam Pengadilan Tata Usaha Negara adalah terbatas pada Keputusan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa kemudian dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah membatasi terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara telah ditafsirkan mengenai makna Konkrit, Individual, dan Final sebagai berikut :

“Bersifat konkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan;

Bersifat individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan;

Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan”;

4. Bahwa kemudian dalam Pasal 53 angka 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara *junto* Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya telah membatasi alasan-alasan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual, dan Final yang dapat disengketakan dalam Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu;

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

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB);*

Kemudian sesuai Adagium Hukum *Lex Specialis Derogat Legi Generali* yang artinya Hukum yang Khusus mengesampingkan Hukum yang lebih umum, sehingga dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan telah mengatur lebih luas mengenai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan telah diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 sebagai berikut :

“ Keputusan Tata Usaha Negara harus juga dimaknai sebagai berikut ;

- a. *penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual*
- b. *keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya*
- c. *berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB*
- d. *bersifat final dalam arti lebih luas*
- e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. *Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”*

bahwa Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan telah merincikan mengenai Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu :

“ AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini adalah :

- a. *Kepastian Hukum*

Halaman 19 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/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)



- b. *Kemanfaatan;*
- c. *Ketidakberpihakan*
- d. *Tidak Menyalahgunakan Wewenang*
- e. *tidak menyalahgunakan kewenangan*
- f. *keterbukaan*
- g. *kepentingan umum*
- h. *pelayanan yang baik”;*

5. Bahwa sehingga sebagaimana telah Tergugat II Intervensi telah uraikan sebelumnya maka yang dimaksud Sengketa Tata Usaha Negara merupakan sengketa dalam bidang Tata Usaha Negara/Administrasi Pemerintahan yang artinya sengketa hak keperdataan antar subjek hukum perdata bukan termasuk dalam sengketa Tata Usaha Negara serta objek sengketanya terbatas pada Keputusan Tata Usaha Negara dengan kriteria dan pembatasan sebagaimana telah diuraikan dalam Point 3 dan 4 dalam Eksepsi ini;

6. Bahwa terkait dengan Gugatan Penggugat dalam Perkara Tata Usaha Negara *a quo*, secara jelas terlihat dalam positanya, terdapat fakta-fakta yang menunjukkan dasar alasan Penggugat mengajukan gugatan *a quo* yang sesungguhnya secara formil sangat bertentangan dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan telah diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 *juncto* Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, sebagai berikut :

- Pada Bagian I Gugatan Penggugat mengenai Objek Sengketa Alinea Ke-5, sebagai berikut :

“ Final : karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah definitif dan telah menimbulkan sebab akibat hukum berupa

Halaman 20 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



terbitnya Hak Milik atas tanah dan bangunan yang belum terjadi pelunasan jual beli dan masih dihuni dan ditempati Penggugat”;

- Pada Bagian II gugatan *a quo* mengenai Kepentingan Penggugat yang pada pokoknya telah menguraikan dalam Sub bagian a, menyatakan bahwa kerugian materiil yang dialami Penggugat karena kehilangan Sertipikat HGB No. 3760 atas nama Penggugat yang belum dilunasi oleh Sdr. Henry Mahendra;
- Pada Bagian IV gugatan *a quo* mengenai Alasan Menggugat, dalam Poin Nomor 3 Penggugat telah berdalil bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan *a quo* karena adanya hutang piutang mengenai pembelian sebidang tanah (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Surat Ukur Nomor : 00081/2010, tanggal 05 Nopember 2010) dahulu milik Penggugat kemudian dijual kepada Sdr. Henry Mahendra dan telah dijual lagi kepada Tergugat II Intervensi yang pembayarannya belum dilunasi oleh Sdr. Henry Mahendra kepada Penggugat, hal ini menunjukkan secara jelas bahwa Penggugat mengakui secara tegas bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah karena adanya permasalahan pembayaran jual beli tanah yang belum dilunasi sehingga hal tersebut merupakan sengketa hutang piutang dan bukanlah sengketa administratif;

Sehingga sebagaimana telah diuraikan pada poin Nomor 6 ini, maka sudah jelas bahwa sengketa yang terjadi dalam perkara *a quo* adalah sengketa hutang piutang antara Penggugat dengan Sdr. Henry Mahendra, sehingga sengketa tersebut merupakan sengketa

Halaman 21 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



keperdataan dan bukan sengketa tata usaha negara karena hutang piutang bukanlah sengketa yang sifatnya administratif;

7. Bahwa selain hal-hal yang sudah jelas dapat dilihat dalam gugatan *a quo* maka, perlu Tergugat II Intervensi sampaikan bahwa, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi pernah men-somasi Penggugat dengan Surat Nomor : 027/WIEM-SOM/IV/2019, tertanggal 10 April 2019 yang pada pokoknya berisi perintah kepada Penggugat untuk segera meninggalkan rumah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan karena Tergugat II Intervensi akan menghuni rumah tersebut;
8. Bahwa kemudian pada tanggal 12 April 2019 Penggugat merespon Surat Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat akan meninggalkan rumah tersebut apabila Sdr. Henry Mahendra telah melunasi hutangnya kepada Tergugat II Intervensi;
9. Bahwa kemudian pada tanggal 16 April 2019 dengan Surat Nomor : 028/WIEM-SOM/IV/2019 kembali men-somasi Penggugat agar segera meninggalkan rumah tersebut dan Penggugat kembali merespon dengan surat tertanggal 18 April 2019 yang menyatakan pada pokoknya Bahwa Penggugat bersedia meninggalkan rumah tersebut apabila Penggugat telah menerima pelunasan dari Sdr. Henry Mahendra;
10. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan dalam point nomor 7 sampai dengan 9 dalam bagian ini, maka semakin terbukti bahwa sengketa dalam perkara *a quo* sesungguhnya merupakan sengketa keperdataan dan bukan sengketa tata usaha negara;
11. Bahwa kemudian Tergugat II Intervensi mengacu pada pada Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengatur sebagai berikut :

Halaman 22 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



“Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan”;

Kemudian Tergugat II Intervensi mengacu pada poin nomor 4 Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tata Usaha Negara sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang telah ditetapkan sebagai berikut :

“ Dalam sengketa TUN tidak ada proses contradiktoir, sehingga kalau sudah kelihatan tanda-tanda ada sengketa keperdataan tidak perlu dilakukan pengujian secara keseluruhan tentang kewenangan, prosedur dan substansi suatu keputusan TUN ”;

Sehingga sebagaimana telah Tergugat II Intervensi telah uraikan sebelumnya, bahwa sudah sangat jelas bahwa sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah sengketa tata usaha negara melainkan merupakan sengketa keperdataan antara pribadi Penggugat dan Sdr. Henry Mahendra, sehingga mengacu pada Kedua ketentuan tersebut diatas maka, sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidaklah berwenang memeriksa sengketa *a quo* karena sengketa *a quo* merupakan sengketa keperdataan, dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan diputus tanpa perlu dilakukan pengujian secara keseluruhan tentang kewenangan, prosedur, dan substansi suatu Keputusan Tata Usaha Negara/diputus dalam Putusan Sela;

- II. Eksepsi Premtoir (Daluwarsa) - Gugatan Yang Diajukan Penggugat Telah Lewat Tenggang Waktu Menggugat Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 55

Halaman 23 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

1. Bahwa terkait dengan Daluwarsa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Tergugat II Intervensi mengacu pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang mengatur sebagai berikut :

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

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* haruslah memperhatikan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari setelah diumumkannya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dalam hal ini adalah 90 hari setelah saat diterimanya atau diumumkannya perubahan kepemilikan atas dari Penggugat menjadi milik Sdr. Henry Mahendra sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama (sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama) yang dilakukan oleh Tergugat;

2. Bahwa dalam hal ini perlu Tergugat II Intervensi sampaikan bahwa sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama (sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama), bahwa Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat telah tercatat, diperiksa dan disesuaikan dengan daftar oleh Tergugat pada tanggal 19 Desember 2017;
3. Bahwa kemudian pada tanggal 11 pebruari 2019 staff daripada Pihak Tergugat II Intervensi menghampiri rumah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama

Halaman 24 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama) dan untuk mengingatkan Penggugat untuk segera meninggalkan rumah tersebut;

4. Bahwa kemudian Penggugat pun mengakui hal tersebut dalam gugatan perkara *a quo* pada halaman 2 Bagian ke III mengenai Jangka Waktu point nomor 2 yang menyatakan sebagai berikut :

“III JANGKA WAKTU

1. *Bahwa berdasarkan Pasal 55.....*
2. *Bahwa Penggugat menerima pemberitahuan tentang telah terbitnya sertipikat hak milik Nomor 5282/Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Jakarta atas nama Benny Kusnadi tersebut adalah saat datang utusan dari saudara Benny Kusnadi yang bernama Sri pada tanggal 11 Pebruari 2019 dan juga dengan datangnya somasi pertama pada tanggal 10 April 2019 dari kuasa hukum Benny Kusnadi yaitu WIEM Law Firm kepada Penggugat;*
3. *Bahwa menurut Peraturan Mahkamah Agung.....”;*

5. Bahwa sehingga dengan mengacu pada tanggal perubahan hak kepemilikan atas rumah tersebut tercatat oleh Tergugat yaitu pada tanggal 19 Desember 2017, sehingga 90 (sembilan puluh) hari masa tenggang Waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sudah jelas telah terlampaui;
6. Bahwa apabila pun mengacu pada pengakuan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Perubahan Kepemilikan Hak Atas Tanah tersebut yaitu pada tanggal 11 Pebruari 2019 yaitu pada saat utusan Tergugat II Intervensi datang ke rumah tersebut sebagaimana telah diuraikan pada point nomor 3 dan 4 dalam bagian ini, maka sehingga 90 (sembilan puluh) hari masa tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara pun sudah jelas

Halaman 25 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terlampaui karena jatuh pada tanggal 13 Mei 2019 sedangkan Penggugat mengajukan gugatan *a quo* pada tanggal 16 Mei 2019;

7. Bahwa karena gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara telah melampaui tenggang waktu (daluwarsa) untuk mengajukan gugatan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara tata usaha negara *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II intervensi;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama (sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama) diketahui bahwa Penggugat telah mengalihkan kepemilikan rumah sesuai sertipikat tersebut kepada Sdr. Henry Mahendra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017, tertanggal 01 Nopember 2017 yang dibuat oleh PPAT Relawati, S.H., Tergugat II Intervensi memperoleh sebidang tanah dan bangunan tersebut dari Sdr. Henry Mahendra yang semula memiliki sebidang tanah dan bangunan tersebut yang sebelumnya berstatus Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, yang kemudian dialihkan kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 111/2017 tanggal 28 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Herlina Tobing

Halaman 26 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manullang, S.H. dan pembelannya dilakukan melalui mekanisme kredit yang dibiayai oleh BANK MNC sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Kredit Nomor 96 Tanggal 28 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H. sehingga sebidang tanah dan Bangunan tersebut dibebani oleh Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 13/2018 tanggal 01 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H. serta telah tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 1566/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

4. Bahwa kemudian setelah Tergugat II Intervensi menjadi pemilik dari sebidang tanah dan bangunan tersebut, Tergugat II Intervensi melakukan peningkatan hak terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut, yang semula Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan menjadi Hak Milik Nomor : 05282/Grogol Selatan sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 05282/Grogol Selatan , sehingga sudahlah jelas bahwa Tergugat II Intervensi adalah Pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor : 05282/Grogol Selatan (objek sengketa);
5. Bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya dalam pendaftaran tanah seharusnya dilakukan pengukuran, hal tersebut tidaklah benar karena pada dasarnya sesuai Pasal 42 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

"Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali";

Perbuatan Hukum yang mensyaratkan pengukuran tanah dilakukan jika Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang

Halaman 27 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali karena yang berubah adalah data fisiknya, sedangkan dalam peralihan kepemilikan Hak Guna Bangunan dari Penggugat kepada Henry Mahendra tidak terjadi perubahan data fisik tetapi yang berubah adalah data yuridis sehingga pengukuran tidak dipersyaratkan, sebagaimana yang akan Tergugat II Intervensi uraikan kemudian dalam jawaban ini;

6. Bahwa merupakan suatu kekeliruan dalam hal Penggugat mendalilkan bahwa peralihan hak atas tanah turut pula dilakukan penerbitan sertipikat, karena berdasarkan Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah diatur bahwa :

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini”;

Lebih lanjut, mengenai yang termasuk Kategori Perubahan Data Yuridis maka Tergugat II Intervensi mengacu pada Pasal 94 angka 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur sebagai berikut :

“Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a. *peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;*
- b. *peralihan hak karena pewarisan;*
- c. *peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;*
- d. *pembebanan Hak Tanggungan;*
- e. *peralihan Hak Tanggungan;*
- f. *hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;*
- g. *pembagian hak bersama;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;*
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;*
- j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah”;*

Lebih lanjut dalam Pasal 105 Angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah diatur sebagai berikut :

“Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;*
- b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;*
- c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;*
- d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak”;*

Sehingga perbuatan hukum terhadap rumah sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama (sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama) adalah Jual Beli dari Penggugat kepada Sdr, Henry Mahendra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017 yang dibuat oleh PPAT Relawati, S.H. sehingga termasuk dalam kategori perubahan data yuridis dan bahkan dalam hal Tergugat II Intervensi membebani rumah tersebut dengan Hak Tanggungan hal tersebut pun merupakan perubahan data yuridis, maka yang dilakukan oleh Tergugat adalah mencatatnya dalam daftar umum, dan bukan melakukan penerbitan sertipikat melainkan dilakukanya pemeliharaan data terhadap sertipikat tersebut, sehingga

Halaman 29 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah sangat keliru dalam hal telah mendalilkan dalam gugatannya adanya penerbitan sertipikat;

7. Bahwa kemudian Penggugat dalam gugatan *a quo* pada bagian ke-IV poin nomor 5 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa “dalam Pendaftaran Tanah, seharusnya dilakukan pengukuran.” Sehingga Tergugat II Intervensi mengacu pada Pasal 103 Angka 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur Dokumen untuk Pencatatan sebagai berikut :

“Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. bukti identitas penerima hak;
- f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang”;

Kemudian hal tersebut pun dipertegas dalam Pasal 104 Angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur sebagai berikut :

Halaman 30 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



"Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain dari pada yang disebut dalam Pasal 103 ayat (1) atau ayat (2), kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi";

Bahwa kemudian dalam Ketentuan tersebut tidak pernah mensyaratkan adanya dokumen terkait pengukuran ataupun hal lainnya terkait pengukuran dalam hal adanya pemindahan hak atas tanah yang dalam hal ini adalah jual beli baik dari Penggugat kepada Sdr. Henry Mahendra, dan dari Sdr. Henry Mahendra kepada Tergugat II Intervensi, sehingga Penggugat telah keliru dalam hal mendalilkan bahwa adanya syarat untuk dilakukan pengukuran terkait adanya jual beli, sehingga jual beli rumah sebagaimana termaktub dalam Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 03760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017 tertanggal 01 Nopember 2017 yang dibuat oleh PPAT Relawati, S.H., antara Penggugat dengan Sdr. Henry Mahendra sah dan mengikat secara hukum serta jual beli rumah sebagaimana termaktub dalam Akta Jual Beli Nomor : 111/2017 tertanggal 28 Desember 2017 yang dibuat oleh PPAT Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H., antara Sdr. Henry Mahendra dengan Tergugat II Intervensi serta Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 03760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama adalah sah dan mengikat secara hukum;

8. Bahwa kemudian Tergugat II Intervensi sebelumnya memperoleh rumah dan tanah tersebut berstatus hak guna bangunan sebagaimana termaktub dalam Sertipkat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama (sebelumnya Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama) dan kemudian Tergugat II Intervensi meningkatkan statusnya dari hak guna bangunan menjadi hak milik pada tanggal 20 Pebruari sehingga sebelumnya Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama dicoret dan dituliskan dengan tinta hitam pada sertipkat yang bersangkutan dengan tulisan Sertipkat Hak Milik

Halaman 31 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama, kemudian Tergugat II Intervensi mengacu pada Pasal 2 angka 1 Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang mengatur sebagai berikut :

"Permohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana contoh dalam Lampiran I Keputusan ini dengan disertai :

- a. *sertipikat tanah yang bersangkutan*
- b. *bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa :*
 - 1) *fotocopy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau*
 - 2) *surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila Izin Mendirikan Bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi berwenang*
- c. *fotocopy SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 M2 atau lebih);*
- d. *bukti identitas pemohon;*
- e. *pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) M2 dengan menggunakan contoh sebagaimana Lampiran II Keputusan ini."*

Sehingga mengacu Pada Ketentuan tersebut sama sekali tidak mensyaratkan adanya dokumen pengukuran ataupun hal lainnya terkait pengukuran, sehingga semakin jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam mendalilkan bahwa seharusnya diadakanya pengukuran sehingga peningkatan hak atas tanah semula Hak Guna Bangunan : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama menjadi Hak Milik Nomor : 05282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama atas nama Tergugat II Intervensi sah dan mengikat secara hukum;

9. Bahwa rumah dan tanah tersebut dibebani oleh hak tanggungan demi jaminan pelunasan hutang Tergugat II Intervensi terhadap Bank MNC sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama (sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan

Halaman 32 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 3760/Grogol Selatan, (Kebayoran Lama) dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 1566/2018 Kota Jakarta Selatan, kemudian Tergugat II Intervensi mengacu pada Pasal 117 Angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur sebagai berikut :

“Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambatlambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah termaksud huruf b;
- d. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
- e. Surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76;
- f. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilaku-kan melalui kuasa.”

Sehingga dari ketentuan tersebut pun tidak ada yang mensyaratkan terkait dokumen pengukuran ataupun hal lainnya terkait pengukuran, jadi Penggugat telah keliru dalam hal mendalilkan bahwa adanya syarat untuk dilakukan pengukuran terkait adanya pemberian hak tanggungan

Halaman 33 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 13/2018 tertanggal 01 Maret 2018 yang dibuat oleh PPAT Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H, serta Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 1566/2018 adalah sah dan mengikat;

10. Bahwa sebagaimana telah Tegugat II Intervensi uraikan dalam jawaban ini pada poin nomor 4 sampai dengan 9 dalam jawaban terhadap pokok perkara ini, maka dengan mengacu pada Pasal 94 ayat (1) *juncto* Pasal 105 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka Jual Beli antara Penggugat dengan Sdr. Henry Mahendra dan Jual Beli dari Sdr. Henry Mahendra kepada Tergugat II Intervensi tidak menerbitkan sertipikat baru, melainkan dilakukannya pemeliharaan data dengan mencoret dan menulis pemegang hak barunya dalam sertipikat tersebut khususnya data yuridis dalam sertipikat tersebut, kemudian perbuatan hukum terhadap rumah sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama (sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama) yaitu dan sesuai Pasal 103 angka 2 *juncto* Pasal 104 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 2 angka 1 Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, sehingga dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah keliru, sesat dan tidak berdasar dan perlu Tergugat II Intervensi mempertegas sekali lagi bahwa sesungguhnya permasalahan Penggugat adalah masih adanya Hak Penggugat yang belum dibayar oleh Sdr. Henry Mahendra dan bukanlah

Halaman 34 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/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)



sengketa administrasi, karena Penggugat sama sekali tidak dapat mendalilkan dan mengkonstruksikan apa sesungguhnya kesalahan administrasi yang dilakukan oleh Tergugat;

11. Bahwa Penggugat mendalilkan belum pernah menandatangani akte jual-beli didepan Notaris Relawati S.H., tetapi dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

“Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”.

12. Maka mengacu pada ketentuan tersebut, PPAT tidak akan menerbitkan akta jual beli jika salah satu pihak tidak bersedia untuk melakukan perbuatan hukum tersebut, dan jika Penggugat mendalilkan belum pernah menandatangani akta jual beli tersebut berarti tanda tangan tersebut adalah palsu, dan pemalsuan tanda tangan merupakan tidak pidana kejahatan pemalsuan surat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 ayat (1) Jo Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, sehingga dalil Penggugat tersebut yang mengatakan bahwa ia belum pernah menandatangani akta jual beli tersebut harus dibuktikan dengan putusan Hakim Pengadilan Negeri mengenai yang berkekuatan hukum tetap terkait Tindak Pidana Pemalsuan Tanda Tangan;
13. Bahwa Penggugat selalu mendalilkan bahwa ia tidak pernah menandatangani akta jual beli, tetapi dengan terbitnya akta jual beli tersebut dan telah didaftarkan pada Tergugat, maka sebenarnya Penggugat telah menandatangani akta tersebut, tetapi jika Penggugat tetap bersikukuh bahwa ia tidak pernah menandatangani akta tersebut ataupun apabila

Halaman 35 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bermaksud bahwa adanya pemalsuan tanda tangan, maka haruslah mengacu Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang mengatur mengenai tindak pidana pemalsuan dokumen, sehingga Tergugat II intervensi mensomir Penggugat untuk membuktikan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap mengenai tindak pidana pemalsuan tanda tangan sebagaimana diatur dalam berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor : 111/2017 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H., dan perihal dengan pelunasan pembayaran, itu adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Sdr. Henry Mahendra yang tidak ada kaitannya dengan Tergugat II Intervensi;

14. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II Intervensi dalam Jawaban ini pada poin nomor 1 sampai dengan 13 maka jual beli sebidang tanah Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 03760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 16/2017 tertanggal 01 Nopember 2017 yang dibuat oleh PPAT Relawati, S.H., antara Penggugat dengan Sdr. Henry mahendra, jual beli sebidang tanah Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 03760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 111/2017 tertanggal 28 Desember 2017 yang dibuat oleh PPAT Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H., antara Sdr. Henry Mahendra dengan Tergugat II Intervensi, peningkatan hak atas tanah semula Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama menjadi Hak Milik Nomor : 05282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama atas nama Tergugat II Intervensi, Seripikat Hak Tanggungan Nomor : 1566/2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 13/2018 tertanggal 01 Maret 2018 yang dibuat oleh PPAT Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H., telah sesuai dengan Ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

Halaman 36 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/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)



1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Keputusan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, sehingga perbuatan hukum terhadap Rumah tersebut sah dan mengikat para pihak, sehingga Tergugat II Intervensi adalah pemegang sah Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama;

15. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik sehingga Tergugat II Intervensi perlu dilindungi, dan Tergugat II Intervensi mengacu pada poin nomor 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang mengatur sebagai berikut :

"Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*
- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
 - *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
 - *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - o *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
 - o *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
 - o *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*
- b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:*
- *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau;*
 - *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*

Halaman 37 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

Sehingga dengan mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut maka Tergugat II Intervensi perlu menegaskan bahwa melakukan jual beli terhadap sebidang tanah Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 03760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 111/2017 tertanggal 28 Desember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H., sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan sebelumnya dalam Jawaban ini telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta Tergugat II Intervensi memperoleh tanah tersebut langsung dari Sdr. Henry Mahendra selaku Pemilik sah dari rumah tersebut sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama (Sebelumnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama), sehingga Tergugat II Intervensi telah memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana digariskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sehingga Tergugat II Intervensi haruslah dilindungi;

16. Bahwa kemudian Tergugat II Intervensi Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Tentang Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman

Halaman 38 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Pada Bagian Hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum Poin IX yang telah mengatur sebagai berikut:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”;

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Sehingga mengacu pada Ketentuan tersebut sudah jelas bahwa dalam hal Penggugat merasa dirugikan karena Sdr. Henry Mahendra belum membayar lunas jual beli rumah tersebut dan Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga sudah sepatutnya Tergugat II Intervensi diberikan perlindungan, dan Penggugat dapat menuntut haknya dengan mengajukan gugatan ganti rugi kepada Sdr. Henry Mahendra, yang artinya gugatan ganti rugi (gugatan keperdataan) tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri;

17. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II Intervensi telah uraikan dalam Jawaban ini maka sudahlah jelas bahwa dalil-dalil gugatan adalah keliru, sesat dan tidak berdasar, sehingga dengan ini Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tata Usaha Negara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian, bantahan-bantahan terhadap Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tata Usaha Negara *a quo* untuk memeriksa dan memutus perkara Tata Usaha Negara *a quo* sebagai berikut :

PRIMAIR

- DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

Halaman 39 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sengketa perdata;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah aluwarda;
5. Menyatakan Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
6. Memutus Eksepsi ini dalam perkara *a quo*;

- DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Jawaban terhadap Pokok Perkara Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli Rumah sebagaimana termaktub dalam Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 03760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017 tertanggal 01 Nopember 2017 yang dibuat oleh PPAT RELAWATI, S.H., antara Penggugat dengan Sdr. Henry Mahendra Sah dan Mengikat Secara Hukum;
3. Menyatakan Jual Beli Rumah sebagaimana termaktub dalam Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 03760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 111/2017 tertanggal 28 Desember 2017 yang dibuat oleh PPAT Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H., antara Sdr. Henry Mahendra dengan Tergugat II Intervensi Sah dan Mengikat Secara Hukum;
4. Menyatakan Peningkatan Hak Atas Tanah semula Hak Guna Bangunan Nomor : 3760/Grogol Selatan, Kebayoran Lama menjadi Hak Milik Nomor : 05282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama atas nama Tergugat II Intervensi Sah dan Mengikat Secara Hukum;

Halaman 40 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 1566/2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 13/2018 tertanggal 01 Maret 2018 yang dibuat oleh PPAT Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H, Sah dan Mengikat secara hukum;
6. Menyatakan Tergugat II Intervensi sebagai Pemegang Sah Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, Kebayoran Lama;
7. Menyatakan Tergugat II Intervensi adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi;
8. Menolak Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* untuk seluruhnya;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tata Usaha Negara Aquo, berpendapat Lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut didalam kesimpulannya nanti;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup, telah dilegalisir dan telah dicocokkan dengan aslinya, serta telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-14, adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3760/Kel. Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur Nomor : 00081/2010, tanggal 05-11-2010, luas 205 M2, atas nama Rifqi Ramadhani. (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 41 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Sertipikat Hak Milik No.5282/Kel. Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur Nomor : 00081/2010, tanggal 05-11-2010, luas 205 M2, atas nama Benny Kusnadi. (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti P-3 : Perjanjian Utama Jual Beli Sebuah Rumah Tinggal dan Sebidang Tanah Dengan Aturan Pembayaran Secara Termin antara Rifqi Ramadhani (Penjual) dengan Henry Mahendra (Pembeli). Tanggal 26 Oktober 2017, Tanah dan Bangunan SHGB No.3760, Terletak di Jalan Rawa Simprug III No.10 A, RT.006, RW.05, Grogol Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Luas Tanah 205 M2. (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Tanda Terima Dokumen tanggal 25 Oktober 2017 dari Rifqi Ramadhani berupa : 1 (Satu) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3760/Grogol Selatan, Tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur No.00081/2010, Tanggal 5 Nopember 2010, Luas 205 M2, Atas Nama Rifqi Ramadhani, yang menerima Kantor Notaris & PPAT Relawati, S.H. (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Addendum Dari Perjanjian Utama Jual Beli Sebuah Rumah Tinggal dan Sebidang Tanah Dengan Aturan Pembayaran Secara Termin Antara Rifqi Ramadhani Dengan Henry Mahendra Untuk Tanah dan Bangunan No.SHM/HGB No.376, tanggal 1 Januari 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : Perjanjian Tambahan Dari Perjanjian Utama Jual Beli Sebuah Rumah Tinggal dan Sebidang Tanah Dengan Aturan Pembayaran Secara Termin antara Rifqi Ramadhani (Penjual) dengan Henry Mahendra (Pembeli). Tanggal 18 Pebruari 2019, Tanah dan Bangunan SHGB No.3760, Terletak di Jalan Rawa

Halaman 42 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simprug III No.10 A, RT.006, RW.05, Grogol Selatan,
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Luas Tanah 205 M2.

(Fotokopi sesuai dengan asli);

7. Bukti P-7 : Surat Pernyataan Bersama Antara Henry Mahendra dengan Rifqi Ramadhani tanggal 12 April 2019, yang menyatakan bahwa tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No.16/2017, tanggal 1 Nopember 2017 yang dibuat oleh Relawati, S.H., selaku PPAT. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Tanda Bukti Laporan Nomor : LP/755/K/IV/2019/PMJ/Restro Jaksel, tanggal 7 April 2019 oleh Rifqi Ramadhani, yang diterbitkan oleh An. Kapolres Metro Jak Sel. (Fotokopi sesuai asli);
9. Bukti P-9 : Surat a.n. Kepala Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan kepada Sdr. Rifqi Ramadhani Nomor : B/1694/VII/2019/Reskrim Jaksel, tanggal 22 Juli 2019, Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP). (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P-10 : Surat Rifqi Ramadhani kepada Sdr. Henry Mahendra, tanggal 25 April 2019, Perihal : Somasi Kedua dan Terakhir. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P-11 : Surat Rifqi Ramadhani kepada Kantor Advokat/Konsultan Hukum Wiem Law Firm, tanggal 18 April 2019, Perihal Tanggapan/Jawaban Atas Surat No.028/WIEM-SOM/IV/2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-12 : Bukti Penerimaan Negara Bukan Pajak Atas Surat Perintah Setor dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan

Halaman 43 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Berkas Permohonan 33106/2019 atas nama Rifqi Ramadhani, tanggal 9 April 2019 untuk Pelayanan Pendaftaran Pencatatan Blokir Alas Hak Milik No.09.0206.02.1.05282. (Fotokopi sesuai dengan asli);

13. Bukti P-13 : Surat Rifqi Ramadhani kepada Kepala Unit Pelayanan Pajak dan Restribusi Daerah tanggal 16 Mei 2019, Perihal Permohonan Pemblokiran SPPT No.31.71. 010.005.006-0768.0. (Fotokopi tanda terima asli);
14. Bukti P-14 : Peringatan dari Rifqi Ramadhani kepada Henry Mahendra melalui Media Elektronik berupa e-mail, Massage dan WhatsApp Messenger. (Fotokopi dari fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup, telah dilegalisir dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, serta diberi tanda T-1 sampai dengan T-20 , sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik No.5282/Kel. Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur Nomor : 00081/2010, tanggal 05-11-2010, luas 205 M2, atas nama Benny Kusnadi. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Akta Jual Beli Nomor 16/2017, tanggal 1 Nopember 2017 antara Tuan Rifqi Ramadhani (Penjual) dengan Henry Mahendra (Pembeli), yang dibuat oleh dan dihadapan Relawati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Atas Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan No.3760/Grogol Selatan, Terletak di Jalan Rawa Simprug III No.10 A, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Luas Tanah 205 M2. (Fotokopi sesuai salinannya);

Halaman 44 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T-3 : Formulir Peralihan Hak Jual Beli Atas Nama Henry Mahendra yang diajukan oleh Rostikawati selaku Kuasa dari Henry Mahendra kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, tanggal 1 Nopember 2017. (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T-4 : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Rostikawati. (Fotokopi sesuai dengan legalisir notaris);
5. Bukti T-5 : Surat Kuasa Khusus dari Henry Mahendra kepada Relawati, S.H. untuk mengajukan Permohonan Balik Nama di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, tanggal 31 Oktober 2017. (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 54214/2017, tanggal 1 Nopember 2017 yang diajukan oleh Relawati, S.H. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 54214/2017, tanggal 1 Nopember 2017 yang diajukan oleh Relawati, S.H. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Surat Pernyataan dari Rifqi Ramadhan tanggal 1 Nopember 2017. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Kartu Tanda Penduduk, Kartu Peserta BPJS Ketenagakerjaan dan Kartu Keluarga Atas Nama Rifqi Ramadhani. (Fotokopi sesuai dengan legalisir notaris);
10. Bukti T-10 : Kartu Tanda Penduduk, Kartu NPWP serta Kartu Keluarga Atas Nama Henry Mahendra. (Fotokopi sesuai dengan legalisir notaris);

Halaman 45 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T-11 : Cetakan Kode Billing Atas Nama Rifqi Ramadhani. (Fotokopi sesuai dengan legalisir notaris);
12. Bukti T-12 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2018, tanggal 1 Maret 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Herlina Tobing Manullang, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan salinannya);
13. Bukti T-13 : Akta Jual Beli Nomor 111/2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Herlina Tobing Manullang, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (Fotokopi sesuai dengan salinannya);
14. Bukti T-14 : Formulir Peralihan Hak Jual Beli Atas Nama Henry Mahendra yang diajukan oleh Muhamad Tohir selaku Kuasa dari Bennu Kusnadi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, tanggal 6 Pebruari 2018. (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15 : Surat Kuasa Khusus dari Benny Kusnadi kepada Muhamad Tohir, S.H. untuk mengajukan Pendaftaran Peralihan Hak di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, tanggal 6 Pebruari 2018. (Fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T-16 : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Muhamad Tohir. (Fotokopi sesuai legalisir notaris);
17. Bukti T-17 : Kartu NPWP, Kartu Tanda Penduduk serta Kartu Keluarga Atas Nama Benny Kusnadi. (Fotokopi sesuai legalisir notaris);
18. Bukti T-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2017 atas nama Rifqi Ramadhani. (Fotokopi sesuai legalisir notaris);

Halaman 46 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti T-19 : Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor : LP-637/WPJ.30/KP.0503/2017, tanggal 21 Desember 2017. (Fotokopi sesuai dengan legalisir notaris);
20. Bukti T-20 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 112/2017, tanggal 28 Desember 2017. (Fotokopi sesuai dengan legalisir notaris);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup, telah dilegalisir dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, serta diberi tanda T.II.INT-1 sampai dengan T.II.INT-10, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.INT-1 : Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Benny Kusnadi. (Fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti T.II.INT-2 : Akta Jual Beli Nomor : 111/2017, tanggal 28 Desember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Herlina Tobing Manulang, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta. (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T.II.INT-3 : Sertipikat Hak Milik Nomor : 5282/Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur tanggal 5 Nopember 2010, No. 00081/2010, luas : 205 M2, atas nama Benny Kusnadi. (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T.II.INT-4 : Perjanjian Kredit No.96, tanggal 28 Desember 2017 antara Tuan Donny Kushendratno sebagai Pihak Bank dengan Tuan Benny Kusnadi sebagai Pihak Debitur, yang dibuat oleh Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H. Notaris di Jakarta. (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 47 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. BUKti T.II.INT-5 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 13/2018, tanggal 1 Maret 2018, yang dibuat oleh Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta. (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T.II.INT-6 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 1566/2018, tanggal 22 Maret 2018 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank MNC Internasional Tbk, untuk objek Hak Tanggungan Hak Milik No. 5282/Grogol Selatan. . (Fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti T.II.INT-7 : Surat Dosen/Advokat/Pengacara Publik kepada Saudara Penghuni Jalan Rawa Simprug III No.10 A, RT./RW.006/005, Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Nomor : 027/WIEM-SOM/IV/2019, tanggal 10 April 2019, Perihal : Surat Peringatan (Somatie). (Fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T.II.INT-8 : Surat Rifqi Ramadhani kepada Kantor Advokat/Konsultan Hukum Wiem Law Firm, tanggal 12 April 2019, Perihal : Tanggapan/Jawaban Atas Surat No.027/Wiem-SOM/IV/2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T.II.INT-9 : Surat Dosen/Advokat/Pengacara Publik kepada Saudara Penghuni Jalan Rawa Simprug III No.10 A, RT./RW.006/005, Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Nomor : 028/WIEM-SOM/IV/2019, tanggal 18 April 2019, Perihal : Somasi Kedua dan Terakhir. (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 48 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti T.II.INT-10 : Surat Rifqi Ramadhani kepada Kantor Advokat/Konsultan Hukum Wiem Law Firm, tanggal 12 April 2019, Perihal : Tanggapan/Jawaban Atas Surat No.028/Wiem-SOM/IV/2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi bernama Esti Eriyani, Tonie Kurnianto dan Afryan Alfarizi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. ESTI ERIYANI

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Asisten Rumah Tangga di keluarga Pak Rifqi (Penggugat) sejak 4 tahun yang lalu dan sampai sekarang masih bekerja di keluarga tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Pak Henry Mahendra datang ke rumah Pak Rifqi (Penggugat) dan bermaksud akan melakukan transaksi jual beli rumah ;
- Bahwa Saksi menerima tamu yang mengaku sebagai orang suruhan Pak Benny namanya Ibu Sri pada bulan Pebruari 2019 dan Saksi langsung menghubungi Pak Rifqi (Penggugat) dan kakak Penggugat, setelah Pak Rifqi (Penggugat) dan kakak Penggugat datang, orang suruhan Pak Benny tersebut mengatakan kalau rumah tersebut telah menjadi milik Pak Benny Kusnadi dan nama di sertifikatnya juga sudah dibalik nama menjadi Benny Kusnadi;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Pak Rifqi (Penggugat) mempunyai masalah dengan Pak Henry Mahendra tentang pembayaran jual beli rumah yang belum lunas;

Halaman 49 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat Saksi Pak Henry datang ke rumah Pak Rifqi (Penggugat) sekitar tahun 2017 untuk melakukan transaksi jual beli rumah, tetapi Saksi tidak tahu apakah ada pembayaran atau tidak;
- Bahwa pada saat orang suruhan Pak Benny datang ke rumah, menunjukkan bukti surat rumah yang menjelaskan bahwa rumah tersebut telah dibalik nama ke atas nama Pak Benny dan menunjukkan juga foto-foto transaksi jual beli antara Pak Henry dengan Pak Benny;

2. TONIE KURNIANTO

- Bahwa Saksi tahu kalau Pak Rifqi (Penggugat) memiliki tanah dan rumah yang sudah dijual tetapi lupa alamatnya, seingat Saksi rumahnya di daerah Permata Hijau, awalnya Pak Rifqi (Penggugat) bilang ke Saksi kalau mau menjual rumahnya dan Saksi tawarkan ke Pak Henry Mahendra yang merupakan teman Saksi 1 kampus dan 1 fakultas. Akhirnya mereka bertemu dan melakukan transaksi jual beli dengan janji setelah memberikan DP maka dalam jangka waktu 6 bulan sisanya akan dilunasi; Jadi Saksi sebagai perantara jual beli antara Pak Henry dengan Pak Rifqi;
- Bahwa pada saat Saksi menawarkan rumah Pak Rifqi (Penggugat) kepada Pak Henry hanya membawa fotokopi sertipikat rumah dan setelah jual beli rumah tersebut *deal*, nanti akan dibawa ke Notaris dari Pak Henry;
- Bahwa seingat Saksi harga jual rumah tersebut 3,35 M dan pada saat pergi ke Notaris yang dari Henry Saksi tidak ikut karena sedang berada di Bandung. Saksi baru tahu kalau pembayaran Pak Henry Mahendra belum lunas sampai dengan tahun 2018, setelah Saksi dan Pak Rifqi bertemu di McDonald's Kemang ;

Halaman 50 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi kalau Pak Rifqi (Penggugat) telah menyerahkan asli dari sertipikat rumah tersebut kepada Notaris Relawati, S.H. karena Pak Henry sudah memberikan DP yang dibayar secara bertahap pertama sebesar 700 jutaan dan setelah ditagih-tagih baru dibayar sisanya sehingga total DP nya 990 jutaan;
- Bahwa setahu Saksi kalau Pak Rifqi (Penggugat) menyerahkan asli sertipikat hanya untuk pengecekan di Kantor Pertanahan dan Pak Rifqi (Penggugat) serta Pak Henry datang ke Kantor Notaris Rewati, S.H. hanya membuat pengikatan jual beli saja dan nanti setelah lunas baru buat Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi baru tahu kalau rumah tersebut telah dijual lagi oleh Pak Henry Mahendra kepada pihak lain (Pak Benny) setelah diadakan pertemuan di McDonald's Kemang tahun 2018 dan Saksi tidak pernah bertemu dengan Pak Benny. Pada pertemuan tersebut membicarakan kalau Pak Henry Mahendra minta waktu untuk melunasi pembelian rumah tersebut, namun sampai saat ini belum dilunasi juga oleh Pak Henry;
- Bahwa setahu Saksi setelah Pak Rifqi (Penggugat) tahu kalau sertipatnya telah dibalik nama, Pak Rifqi dan Pak Afrian pergi ke Notaris mau menanyakan mengapa sertipikat tanah tersebut bisa balik nama sedangkan Pak Rifqi belum tandatangan Akta Jual Beli. Pada saat tiba di Kantor Notaris, tidak ketemu dengan Notarisnya, hanya ketemu dengan adminnya saja dan dicarikan berkasnya;
- Bahwa setahu Saksi antara Pak Rifqi (Penggugat) dengan Pak Henry belum ada Akta Jual Belinya dan penyerahan asli sertipikat hanya sebatas jaminan saja karena sudah ada uang DP dari Pak Henry;
- Bahwa setahu Saksi, Pak Rifqi sudah membuat laporan terhadap Pak Henry di Kantor Polisi dan Saksi sudah mendapat panggilan dari

Halaman 51 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepolisian untuk memberikan keterangan mengenai penipuan dan pemalsuan masalah Akta Jual Beli serta peralihan sertifikat tanah ke atas nama Pak Benny dan Saksi telah hadir memenuhi panggilan polisi tersebut;

- Bahwa sepengetahuan Saksi terhadap Notaris Relawati, S.H. belum dilaporkan oleh Pak Rofqi (Penggugat);

3. AFRYAN ALFARIZI

- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Pak Henry Mahendra pertama di McDonald's Kemang dan yang kedua di Carefour Seskoal dam dalam pertemuan itu Saksi baru tahu kalau Pak Henry belum melunasi pembelian rumah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah ikut menandatangani perjanjian-perjanjian sebagai Saksi terkait transaksi jual beli rumah Penggugat dengan Pak Henry yang belum ada pelunasan tersebut pada saat pertemuan di Carefour;
- Bahwa Saksi pernah diajak pergi ke Kantor Notaris Relawati, S.H. diajak Penggugat dan pada waktu di Kantor Notaris tersebut Saksi dan Pak Rifqi bertemu dengan resepsionisnya dan diberitahu kalau Ibu Relawati tidak ada di kantor dan disarankan agar nanti menelepon kembali dan membuat perjanjian untuk bertemu;

Bahwa Pengadilan telah memanggil Notaris Relawati, S.H. untuk meminta keterangannya sehubungan dengan Akta Jual Beli Nomor : Nomor 16/2017, tanggal 1 Nopember 2017 antara Tuan Rifqi Ramadhani (Penjual) dengan Henry Mahendra (Pembeli), yang telah diterbitkan oleh Notaris Relawati, S.H., dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 52 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RELAWATI, S.H.

- Bahwa Saksi menjelaskan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 16/2017 hadir Pihak Penjual (Pak Rifqi) dan Pihak Pembeli (Pak Henry Mahendra) dan sebelum menandatangani Saksi bacakan dulu isi dari Akta Jual Beli tersebut, setelah mereka setuju baru menandatangani Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada perjanjian yang dibuat diantara Penjual dan Pembeli sebelum mereka menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 16/2017;
- Bahwa Saksi menjelaskan yang ditandatangani oleh Pak Rifqi dan Pak Henry adalah Akta Jual Beli Nomor : 16/2017, karena Pak Henry telah membayar PPH dan PPHTB;
- Bahwa seingat Saksi Pak Rifqi telah menyetujui harga pembelian rumah tersebut sesuai dengan yang tertera di Akta Jual Beli Nomor : 16/2017, yaitu sebesar Rp.1.180.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta rupiah) dan tidak ada klausul lain yang menyangkut harga penjualan rumah sebesar Rp.3.400.000.000,- (Tiga milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi menjelaskan tidak perlu bukti pelunasan dan Saksi cukup menanyakan kepada Para Pihak apakah pembayarannya sudah lunas atau belum dan sudah diterima atau belum uangnya dan Para Pihak menjawab sudah;
- Bahwa seingat Saksi tidak pernah ada keterangan apa-apa dari Para Pihak pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017. Pada dasarnya kedua belah pihak sudah sepakat dan telah tertuang dalam akta jual beli tersebut. Dijelaskan bahwa terhadap keseluruhan isi akta tersebut diakui kebenarannya dan mereka baru menandatangani;

Halaman 53 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjelaskan syarat membuat akta jual beli yaitu 1. ada sertipikat asli dan Saksi harus mengecek di Kantor Pertanahan setempat (dilakukan pada tanggal 26 Oktober 2017), 2 pembayaran PPH (tanggal 31 Oktober 2017) dan BPHTB (pada tanggal 1 Nopember 2017), 3. Para Pihak hadir dengan menunjukkan identitas masing-masing, selanjutnya melakukan tanda tangan. Jadi semua persyaratan sudah terpenuhi;
- Bahwa seingat Saksi Pak Rifqi datang ke Kantor Saksi hanya 1 kali atau 2 kali dan pada saat Pak Rifqi dan Pak Henry datang tidak membawa saksi ;
- Bahwa Saksi menjelaskan apabila Pak Henry tidak mengakui telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 16/2017, maka mengapa Pak Henry membayar PPH dan PPHTB. Jadi Saksi membuat Akta Jual Beli telah sesuai dengan SOP yang ada;
- Bahwa seingat Saksi Pak Rifqi dan Pak Henry menandatangani Akta Jual Beli pada tanggal 31 Oktober 2017 dan Pak Henry telah membayar PPHTB pada tanggal 30 Oktober 2017 dan penandatanganan akta jual beli tidak harus sama dengan pembayaran pajak;
- Bahwa Saksi menjelaskan penyerahan asli dari sertipikat setelah dicek di Kantor Pertanahan setempat dan dengan adanya Akta Jual Beli Nomor : 16/2017 maka yang berhak atas sertipikat tersebut adalah Pembeli yaitu Pak Henry;
- Bahwa Saksi telah dipanggil Pihak Kepolisian tetapi pada saat itu Saksi tidak bisa hadir dan mohon waktu lagi untuk bisa hadir;
- Bahwa seingat Saksi asli sertipikat telah diserahkan kepada Saksi untuk cek bersih di Kantor Pertanahan setempat dan setelah penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017, asli sertipikat Saksi serahkan kepada Pak Henry selaku

Halaman 54 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli untuk di validasi dan melakukan balik nama sendiri di Kantor Pertanahan;

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi atau ahli dalam perkara ini, walaupun Pengadilan telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu ;

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya yang diserahkan melalui Meja Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 September 2019, yang untuk mempersingkat isi Putusan, maka Kesimpulan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi di Persidangan menunjuk pada Berita Acara Sidang didalam perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini;

Bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan pembatalan atau dinyatakan tidak sah Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5282/Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur No. 00081/2010, tanggal 05 Nopember 2010, luas 205 m² atas nama Benny Kusnadi. Sepanjang peralihan No.208/4619/18, tanggal 7 Pebruari 2018 atas nama Benny Kusnadi dan peralihan No. 208/40396/17, tanggal 02 Nopember 2017 atas nama Henry Mahendra;

Halaman 55 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Absolute*)

Bahwa gugatan ini telah salah diajukan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena sengketa ini adalah murni mengenai sengketa keperdataan/kepemilikan yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dimana Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan alasan Penggugat masih mengakui tanah *a quo* adalah miliknya sehingga berdasar dalil tersebut semestinya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri karena gugatan tersebut adalah gugatan perdata, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima/No ;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Telah Daluarsa

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dimana sesuai dalil Penggugat baru mengetahuinya setelah adanya utusan dari Benny Kusnadi tertanggal 11 Pebruari 2019 dan somasi pertama tertanggal 10 April 2019 yang kemudian ditindaklanjuti dengan pengajuan keberatan dan tidak ada tanggapan sehingga terhitung tertanggal 26 April 2019 dari surat keberatan tersebut diterima Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, di dalam Repliknya, Penggugat telah mengajukan sangkalannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah perubahan atas nama dalam objek sengketa telah tidak sesuai dengan peraturan

Halaman 56 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan karena Penggugat belum pernah menandatangani Akta Jual Beli di depan Notaris, baru sebatas pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa tidak sesuai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana penerbitan sertifikat harus didasarkan oleh data fisik dan data yuridis yang benar, sehingga jelas dengan diketahuinya tindakan Tergugat yang telah melakukan perubahan nama yang melanggar ketentuan undang-undang, maka tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi pun mengandung cacat hukum, karena itu seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi harus harus dinyatakan ditolak;

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dasar gugatannya, di Persidangan Penggugat mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-14 dan mengajukan 3 orang saksi yakni Esti Eriyani, Tonie Kurnianto, Afryan Alfarizi, sebaliknya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya di Persidangan Tergugat mengajukan pula alat bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-20 tanpa mengajukan saksi, sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan alat bukti surat bertanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-10 dan tidak mengajukan saksi, akan tetapi Pengadilan memanggil saksi Relawati S.H. yang merupakan Notaris PPAT yang menjadi saksi bersama untuk didengar keterangannya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama surat gugatan, jawaban dan seluruh proses jawab-jawab serta pembuktian antara Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang di antaranya berkaitan dengan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha

Halaman 57 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut sebagai "Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara") yang menggariskan ketentuan bahwa eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ambtshalve*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, 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 Hakim untuk memeriksa segi kewenangan absolut Pengadilan, sehingga 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*, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim mengambil sikap untuk terlebih dahulu memberikan penilaian hukum perihal eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan tersebut;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa perihal kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 25 ayat (1) dan (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 4 serta Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku kekuasaan kehakiman yang bertugas dan berwenang

Halaman 58 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara, di mana menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 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 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, 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 konkrit, 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, di antaranya adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara diatas 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. Subjek 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

Halaman 59 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Negara 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 objek 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 individual, konkrit 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 eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa dalam perkara ini pihak yang menjadi subjek hukum/pihak berperkara adalah Penggugat yang merupakan orang perseorangan yang termasuk kategori orang atau badan hukum swasta dan sebagai pihak Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga memenuhi kualifikasi sebagai Penggugat maupun Tergugat yang dapat menjadi pihak/subjek hukum dalam Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk menentukan objek gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa didalam posita gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Keputusan Tergugat dan paralel dengan posita tersebut selanjutnya di dalam petitumnya Penggugat mengajukan tuntutan agar Keputusan Tergugat tersebut dinyatakan batal atau

Halaman 60 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah, adapun objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5282/Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur No. 00081/2010, tanggal 05 Nopember 2010, luas 205 m² atas nama Benny Kusnadi. Sepanjang peralihan No.208/4619/18, tanggal 7 Pebruari 2018 atas nama Benny Kusnadi dan peralihan No. 208/40396/17, tanggal 02 Nopember 2017 atas nama Henry Mahendra; yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang memenuhi unsur Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengandung tindakan hukum Tata Usaha Negara dan bersifat individual, konkrit dan final serta menimbulkan akibat hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pokok gugatan Penggugat termasuk dalam wewenang absolut Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya atas dasar eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa karena gugatan Penggugat adalah peralihan sengketa keperdataan/kepemilikan tanah dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam menyusun surat gugatannya Penggugat tidak menggunakan alasan yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yaitu perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi sebagaimana alasan dalam gugatan perdata di Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa dikarenakan belum menandatangani akta jual beli baru sebatas perikatan menurut Majelis Hakim dalil tersebut adalah dalil yang menunjukkan hubungan hukum antara Penggugat dan tanah dimaksud ;

Menimbang, bahwa disamping itu ukuran pengajuan gugatan atas suatu pelanggaran hukum adalah harus dilihat dari kualifikasi perbuatan apa yang

Halaman 61 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan Tergugat dan lingkup peraturan apa yang dilanggar, bila menyangkut hukum perdata maka Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili dan menyelesaikannya tapi apabila yang dilanggar peraturan hukum administrasi (hukum publik) maka Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili dan menyelesaikannya ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim objek sengketa *in litis* dalam perkara ini sebagaimana dipertimbangkan diatas adalah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan sekaligus sebagai bukti hak keperdataan akan tetapi yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah terkait dengan keabsahan (*rechmatigheid*) peralihan sertipikat hak milik yang akan diuji menurut hukum administrasi dan bukan menguji mengenai kepemilikan tanahnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa, karena objek sengketa bukan menjadi kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara karena menyangkut Kepemilikan tidak beralasan hukum dan oleh karenanya eksepsi Tergugat terkait dengan kompetensi absolut (kepemilikan) haruslah dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara secara limitatif telah diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara“;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan pembatalan atau tidak sah dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 5282/Grogol Selatan, tanggal 13 Juli 2011, Surat Ukur No. 00081/2010,

Halaman 62 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 05 Nopember 2010, luas 205 m² atas nama Benny Kusnadi. Sepanjang peralihan No.208/4619/18, tanggal 7 Pebruari 2018 atas nama Benny Kusnadi dan peralihan No. 208/40396/17, tanggal 02 Nopember 2017 atas nama Henry Mahendra; dengan demikian dapat dipahami bahwa Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara *in litis*;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993 jo Yurisprudensi Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994, Jo Yuisprudensi Nomor : 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Mei 2002, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak saat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya pada halaman pertama Penggugat mendalilkan baru mengetahui atas objek sengketa tersebut setelah adanya utusan dari Benny Kusnadi tertanggal 11 Pebruari 2019 dan somasi pertama tertanggal 10 April 2019 yang kemudian ditindaklanjuti dengan pengajuan keberatan dan tidak ada tanggapan sehingga terhitung tertanggal 26 April 2019 dari surat keberatan tersebut diterima Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi melalui bukti T.II.Int-7 yakni surat peringatan somasi tertanggal 10 April 2019 telah berkesesuaian dengan dalil Penggugat diatas sehingga Majelis Hakim berpendapat frase diketahui secara kasuistis objek sengketa oleh Penggugat dihitung adalah pada somasi pertama tertanggal 10 April 2019 Penggugat dianggap baru mengetahui adanya objek sengketa *a quo* dan apabila dihitung tenggang waktu 90 hari sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan di

Halaman 63 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yaitu pada tanggal 16 Mei 2019 maka belum melewati tenggang waktu pengajuan gugatan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat pengajuan gugatan oleh Penggugat tidak melebihi dari tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 maka merujuk pada ketentuan yuridis normatif pengajuan gugatan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan dalam undang-undang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan Penggugat diajukan telah melewati tenggang waktu (daluarsa), sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tidak beralasan hukum oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima seluruhnya maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap prasyarat formal pengajuan gugatan dan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta mempunyai kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari uraian dasar gugatan Penggugat yang diuraikan dalam gugatannya setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka (9) , angka (10), Pasal 55, Pasal 56

Halaman 64 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan juga telah mengajukan prosedur keberatan secara tertulis sejak diterimanya surat Penggugat kepada Tergugat tertanggal 26 April 2019 maka Penggugat telah melakukan upaya keberatan seperti yang diisyaratkan didalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dan karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah menyatakan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap pokok perkaranya dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan dan repliknya bahwa Tergugat didalam menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik .;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, telah dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam jawaban dan dupliknya, yang menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Jawaban Tergugat II Intervensi, Replik, Duplik, bukti-bukti surat, saksi dan Kesimpulan Para Pihak, bahwa yang menjadi persoalan didalam perkara ini adalah, apakah Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan *a quo* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak bertentangan

Halaman 65 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa paralel dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap penerbitan surat keputusan objek sengketa tersebut diatas maka Majelis Hakim akan melakukan pengujian dari segi kewenangan, prosedur dan substansi dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *in litis* dimana dalam ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat yang tercantum tidak dipenuhi dimana ketentuan pasal ini berlaku secara *a contrario* dimana jika Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk menolak pendaftaran peralihan maka Kepala Kantor Pertanahan juga memiliki kewenangan untuk menerbitkan keputusan pendaftaran peralihan tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa *a quo* adalah telah sesuai dan tepat dengan kewenangan yang ada padanya sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai prosedur dan substansi terbitnya surat keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mencermati dalil Penggugat dalam surat gugatannya dimana Penggugat pada tanggal 26 Oktober

Halaman 66 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 bermaksud menjual sebidang tanah dengan SHGB 3760/grogol selatan atas nama Penggugat kepada Henry Mahendra senilai Rp 3.400.000.000,- dengan menerima uang muka hingga kini Rp 910.000.000,- dan Penggugat belum menanda tangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris Relawati,SH di Jalan Bumi No.5, Mayestik, Kebayoran Baru, juga belum menerima pelunasan sehingga peralihan objek sengketa dari Saudara Henry Mahendra kepada Saudara Benny Kusnadi (Tergugat II Intervensi) tidaklah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan AAUPB yang ada;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi membantah dalil Penggugat dengan menyatakan peralihan objek sengketa antara Henry Mahendra dan Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Menimbang terhadap perbedaan dalil gugatan dan bantahan dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi Majelis Hakim akan mempertimbangkan fakta-fakta sebagai berikut.;

- Bahwa riwayat objek sengketa adalah semula merupakan tanah HGB No. 3760/Grogol Selatan, yang dimohonkan oleh PT. Raka Lahangriyaasri berkedudukan di Jakarta berdasarkan pemecahan bidang tanah HGB No. 3534/Grogol Selatan yang sudah dimatikan sebagaimana Surat Ukur No. 00081/2010, tanggal 5 Nopember 2010, seluas 205 M², terletak di Jalan Rawa Simprug III No. 10 A, RT.006, RW.05, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, terbit tanggal 13 Juli 2011, yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 89/2015, tanggal 20 Maret 2015, yang dibuat Vivi Novita Ranadireksa S.H., M.Kn., selaku PPAT beralih menjadi atas nama Rifqi Ramadhani terdaftar 7 April 2015. Kemudian selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 16/2017, tanggal 1

Halaman 67 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2017 yang dibuat oleh Relawati S.H. selaku PPAT beralih menjadi atas nama Henry Mahendra terdaftar 2 Nopember 2017;

- Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 111/2017, tanggal 28 Desember 2017 yang dibuat oleh Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H., selaku PPAT beralih menjadi atas nama Benny Kusnadi terdaftar 7 Pebruari 2018;

Menimbang, bahwa terhadap fakta hukum diatas inti permasalahan utama dalam sengketa ini adalah apakah Tergugat dalam melakukan peralihan hak telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 45 jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang isinya sebagai berikut;

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
 - a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
 - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;
 - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau;
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan;
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu;
- (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati bukti dari T-2 berupa Akta Jual Beli, bukti T-3 formulir peralihan hak jual beli serta keterangan saksi Notaris Relawati, S.H. selaku PPAT terhadap dalil Penggugat yang menyatakan tidak merasa bertanda tangan di Akta Jual Beli bukti T-2 dimana saksi Notaris Relawati

Halaman 68 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa apa yang tertulis di Akta Jual Beli telah sesuai dengan kenyataan, dimana isi dari akta tersebut telah dibacakan dan telah pula ditandatangani oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan pihak Penggugat menyerahkan sertipikat asli kepada Notaris dan kemudian setelah penandatanganan akta jual beli, maka Pihak Notaris menyerahkan sertipikat tersebut kepada Saudara Henry Mahendra, maka kewajiban saksi Notaris telah selesai dan kemudian dilakukan balik nama terhadap objek sengketa, yang kemudian hari apabila terjadi peralihan terhadap Saudara Henry Mahendra kepada Pihak Tergugat II Intervensi bukan menjadi domain dari saksi Notaris Relawati;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terdapat di Persidangan baik terhadap bukti T-2 dan T-3 serta keterangan saksi Notaris Relawati, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat didalam mengeluarkan objek sengketa telah didasarkan pada ketentuan Pasal 45 jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana salah satu syarat adanya akta jual beli yang dilakukan telah dilampirkan beserta dokumen-dokumen lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan dari Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana didalam menerbitkan objek sengketa dan Tergugat tidak melakukan pengukuran sesuai Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana untuk dalil Penggugat mengenai Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana keputusan yang dikeluarkan Tergugat haruslah didasarkan pada data fisik dan data yuridis, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa data yuridis yang disajikan mengenai akta jual beli yang menjadi pokok permasalahan telah diuraikan diatas dimana akta jual beli yang mendasari peralihan/terbitnya objek

Halaman 69 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa diakui dan tidak ada pemalsuan data sehingga untuk penyajian data yuridis telah sesuai mengenai data fisik pun tidak ada perubahan semenjak peralihan yang dilakukan beberapa kali dari Penggugat sampai dengan kepada Tergugat II Intervensi karena masih berupa tanah dan bangunan yang sampai hari ini masih didiami oleh Penggugat sehingga terhadap dalil ini tidak terbukti kebenarannya sehingga haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana setiap peralihan haruslah dilakukan pengukuran ulang, Majelis Hakim berpendapat objek sengketa terbit tahun 2017, sehingga peraturan yang relevan untuk diterapkan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana di dalam peraturan ini syarat untuk sahnya peralihan hak diatur oleh ketentuan Pasal 45 jo Pasal 37, adapun pengaturan mengenai perlu atau tidaknya dilakukan pengukuran ulang diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Keenam Pemeliharaan dan Perbaikan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 42 dimana dinyatakan:

(1) *Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali;*

Dan penerbitan objek sengketa *a quo* ini bukanlah merupakan kualifikasi dari pengaturan Pasal 42 ayat (1) tersebut, tidak ada ketentuan yang mengharuskan dilakukannya pengukuran ulang, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan terhadap dalil Penggugat tidak terbukti kebenarannya sehingga haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa Tergugat dari segi prosedur substansi dikeluarkannya objek sengketa telah melakukan analisis dan prosedur untuk melengkapi dokumen yang dibutuhkan sebagai syarat terbitnya objek sengketa sehingga telah sesuai

Halaman 70 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketentuan yang mendasarinya, maka Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat dari segi prosedural substansi dikeluarkannya objek sengketa telah tepat dimana Tergugat telah berlaku cermat dalam mengeluarkan objek sengketa *a quo* sehingga tindakan Tergugat telah sesuai dengan AUPB yang mendasarinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai bukti-bukti yang diajukan Para Pihak namun tidak ada relevansinya dengan sengketa ini sehingga tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dianggap telah dikesampingkan akan tetapi tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya oleh Pengadilan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Pihak Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar Putusan ini;

Mengingat, pasal-pasal dalam Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;

Halaman 71 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.445.000.- (Empat ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 30 September 2019 oleh kami MUHAMAD ILHAM, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, RONI ERRY SAPUTRO, S.H., M.H. dan INDAH MAYASARI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari Kamis, tanggal 3 Oktober 2019** oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **DIAH KUMALA DEWI, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

RONI ERRY SAPUTRO, S.H., M.H.

MUHAMAD ILHAM, S.H., M.H.

INDAH MAYASARI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

DIAH KUMALA DEWI, S.H., M.H.

Halaman 72 dari 73 halaman Putusan Nomor: 103/G/2019/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 125.000,-
3. Panggilan-panggilan	Rp. 238.000,-
4. Meterai Putusan Sela	Rp. 6.000,-
5. Redaksi Putusan Sela	Rp. 10.000,-
6. Leges Putusan Sela	Rp. 10.000,-
7. Meterai Putusan	Rp. 6.000,-
8. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
9. Leges	Rp. 10.000,-
	----- +
Jumlah	Rp. 445.000,-

(Empat ratus empat puluh lima ribu rupiah)

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)