



**P U T U S A N**

**NOMOR : 82/G/2008/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 seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara : -----

1. N a m a : **H. RAMDHONI**  
Pekerjaan : Dagang  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Alamat : Cipayung RT. 002 RW 002 Kel.  
Cipayung Kecamatan Cipayung,  
Jakarta Timur
2. N a m a : **S U D I R O**  
Pekerjaan : Dagang  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Alamat : Jl. Raya Cipayung No. 18 RT. 002  
RW 002  
Cipayung, Jakarta Timur
3. N a m a : **INAH SETIATY**  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Alamat : Jl. Tengki No. 25 RT. 002 RW  
002  
Cipayung, Jakarta Timur
4. N a m a : **ESIH SUMIARTI**  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Alamat : Jl. Masjid No. 2 RT. 005 RW 002  
Cipayung, Jakarta Timur
5. N a m a : **ASMI KOMALASARI**  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Halaman 1 dari 51 halaman Putusan Nomor  
82/G/2008/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Jl. Bambu Petung II 1 RT. 005

RW 004

Cipayung, Jakarta Timur

6. Nama : **DUDUNG**

Pekerjaan : Dagang

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Jl. Raya Cipayung RT. 017 RW

002

Cipayung, Jakarta Timur

7. Nama : **SINDUN**

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Cipayung RT. 002 RW 002

Cipayung, Jakarta Timur

yang dalam perkara ini  
memberikan kuasa kepada :

1. **MAMAN SUKMANA, SH.**

2. **MOCH. SALIUS, SH.**

keduanya Warga Negara Indonesia,,  
Pekerjaan Advokat dan Pengacara,  
pada kantor pada Kantor  
**WIDMANTARA & ASSOCIATES,**  
beralamat di Jalan KH. Syahdan  
No. 42 Palmerah, Jakarta 11480  
berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus No. : 05/SK/W/V/08  
tanggal 20 Mei 2008 selanjutnya  
disebut sebagai

-----  
**PARA**

2



**PENGGUGAT,**

**M E L A W A N :**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA  
TIMUR,** berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Pulo  
Gebang, Jakarta Timur, yang dalam perkara ini  
memberikan kuasa kepada :

-----  
1. **ADMIRAL FAISAL, SH. M.Si ;**  
-----

Kasi Sengketa, Konflik dan  
Perkara Pertanahan ;  
-----

-----  
2. **BAMBANG BHAROTO, SH. ;**  
-----

Kasubsi Sengketa, Konflik  
Pertanahan ; -

-----  
3. **RINI WINDARSIH, S.Si ;**  
-----

Kasubsi Pendaftaran Hak ;  
-----

-----  
4. **HERI SUSILOWATI, SH. ;**  
-----

Staf Subsi Perkara  
Pertanahan ; -----

-----  
5. **NUR ICHWAN, SH. ;**  
-----

Staf Subsi Sengketa, Konflik  
Pertanahan;

-----  
6. **R A T I J O, SH. ;**  
-----

Staf Subsi Perkara  
Pertanahan ; -----

**S. DWI YUWONO, SH. A.Ptnh ;**

Halaman 3 dari 51 halaman Putusan Nomor  
82/G/2008/PTUN.JKT.



-----  
Staf                      Subsidi                      Perkara  
Pertahanan ; -----

masing- masing adalah Pegawai  
pada Kantor Pertanahan Kota  
Administrasi Jakarta Timur,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
Nomor : 280/ - 2008 tanggal  
9 Juli 2008, Selanjutnya  
disebut sebagai

-----  
**TERGUGAT :**

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

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta Nomor : 82 / PEN – DIS / 2008 /  
PTUN – JKT, tanggal **24 Juni**  
**2008** tentang Penetapan Persidangan Perkara  
dengan acara biasa ;

-----  
-----  
Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta Nomor : 82/PEN/2008/PTUN-JKT,  
tanggal **24 Juni 2008** tentang Penunjukkan Susunan  
Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara  
gugatan ini ;

-----  
-----  
Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan  
Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 82 / PEN-HS /  
2008/ PTUN – JKT, tanggal **26 Juni 2008**, tentang  
Penetapan Hari Sidang Pemeriksaan Persiapan ;

-----  
-----  
Telah membaca Surat Gugatan Penggugat tertanggal  
**18 Juni 2008** yang terdaftar di Kepaniteraan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tanggal  
**24 Juli 2008** di bawah register perkara nomor :  
82/G/2008/PTUN - JKT ;

-----  
Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

-----  
Telah membaca Surat- surat dan Bukti - bukti dari  
Penggugat, dan Tergugat di persidangan ;

-----  
Telah mendengarkan keterangan dari pihak - pihak yang  
bersengketa dipersidangan ;

## TENTANG DUDUK SENGKETA :

Bahwa Penggugat telah mengajukan surat  
gugatannya tertanggal **18 Juni 2008**, yang diterima  
dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata  
Usaha Negara Jakarta pada tanggal 18 Juni  
2008

dibawah Register Perkara Nomor : **82/G/2008/PTUN-JKT**,  
dan telah pula diperbaiki / disempurnakan pada tanggal  
**24 Juli 2008**, dengan mengemukakan alasan sebagai  
berikut : -----

Yang menjadi Objek Sengketa adalah :

-----  
Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 /  
Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar  
Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077/1995 terletak di  
Desa / Kelurahan Cipayung seluas 2.148 M2 atas nama :

-----  
1. NYONYA BOEDI ILHAM, 2. LINO IRSAD ILHAM, 3. ARY  
ESPHANDI ILHAM, 4. NANDI PINTA ILHAM, 5. FILO ALFART  
ILHAM. -----

Halaman 5 dari 51 halaman Putusan Nomor  
82/G/2008/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun yang menjadi dasar permasalahan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

-----  
-----

Bahwa para Penggugat adalah selaku ahli waris dari pemilik tanah adat JIHH BIN NYAUNG sesuai dengan Girik No. C 287 Persil 29 d III seluas 2.390 M2 terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, RT. 006 RW. 01, Jakarta Timur (Bukti P – 1) ; -----

Bahwa Para Penggugat sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris yang diketahui Lurah dan Camat Cipayung benar adalah ahli waris dari JIHH BIN NYAUNG atas objek tanah terletak di Jl. Cemara Kavling Cipayung, RT. 002 RW.08 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas 2.930 M2 berdasarkan Girik C No. 287 Persil 39 d III dan letter C Kelurahan Cipayung dengan batas – batas sebagai berikut :

-----  
- Sebelah Utara : Jl. Cemara Kavling Cipayung

;

- Sebelah Utara : Jl. Akasia ;

-----

- Sebelah Utara : Jl. Lingkungan (Cemara I) ;

-----

- Sebelah Utara : Tanah kavling Bp. Leo ;

-----

Adalah benar hak milik JIHH BIN NYAUNG almarhum yaitu peninggalannya yang belum dibagi kepada ahli warisnya yang sah. ( Bukti P – 2) ;

-----  
-----

3. Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18/1.711.1 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Cipayung tertanggal 21 Februari 2007 tanah milik Para Penggugat Girik C No. 287 Persil 39 Blok d III seluas 2.930 M2 terletak di Jl. Cemara kavling Cipayung RT.002 RW 08 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur masih tercatat atas nama almarhum orang tua Para Penggugat yaitu DJIIH BIN NYAUNG. (Bukti P - 3) ;

4. Bahwa sampai dengan saat ini Para Penggugat tidak pernah menjual, menggadaikan atau mengalihkan tanah miliknya tersebut kepada pihak manapun baik sebagian maupun seluruhnya ;
5. Bahwa kepemilikan Para Penggugat tersebut dipertegas lagi dengan adanya Surat dari Panglima Kodam V Jaya tertanggal 7 Maret 1974 serta Surat Kepala Zeni Kodam Jaya tertanggal 24 Juli 2007 yang pada pokoknya menyatakan tanah milik Para Penggugat tidak termasuk areal yang dibebaskan dan juga bekan asset milik TNI - AD ( Bukti P - 4 dan P - 6) ;
6. Bahwa Para Penggugat hingga kini masih membayar tagihan Pajak Bumi dan Bangunan atas Girik C No. 287 Persil 39 Blok d III seluas 2.930 M2 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur. (Bukti P - 7) ;
7. Bahwa ketika pada tanggal 27 Maret 2008 Para Penggugat hendak mengajukan permohonan Sertipikat melalui Tergugat, tepatnya pada saat Para Penggugat hendak mengajukan permohonan pengukuran yang juga dibuktikan dengan adanya memo dari Kepala Seksi PHT Kantor Pertanahan Kota

Halaman 7 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Timur tertanggal 27 Maret 2008, ternyata diatas tanah milik Para Penggugat dengan Girik C No. 287 Persil 39 Blok d III serta letter C Kelurahan Cipayang telah timbul Sertipikat HGB No. 241 / Cipayang tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995

No. 3077 / 1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayang seluas 2.148 M2 atas nama NYONYA BOEDI ALHAM cs. Padahal sama sekali Para Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan objek tanah miliknya tersebut kepada siapapun. ;

8. Bahwa dengan demikian Para penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan atau diminta oleh Pasal 55 Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 angka V (lima) point 3 secara tegas diatur :

- “ Bagi mereka yang dituju oleh Suatu keputusan Tata Usaha Negara tentang yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis, sejak saat merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui ada keputusan tersebut “ .

9. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat tersebut Tergugat telah melanggar Azas – Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yaitu :



-----  
**a. Azas Kepastian Hukum**

Selain teknis prosedural yang tidak diperhatikan oleh Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat tersebut, Para Penggugat merasa keberatan berdasarkan hal - hal sebagai berikut :

-----  
-----  
- Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek a quo berdasarkan Girik C No. 287/Cipayung Persil 39 d III seluas 2.930 M2 terletak di Jl. Cemara Kavling Cipayung RT. 002 RW. 08 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur terbukti dengan masih tercatatnya letter C serta Girik No. 287 Persil 39C d III seluas 2.930 M2 di Kelurahan Cipayung yang dikuatkan oleh surat keterangan No. 18/1.711.11 tertanggal 21 Februari 2008, serta surat pernyataan tidak sengketa yang juga wajib ditanda tangani Lurah Cipayung tertanggal 22 Februari 2008, karena apabila sudah ada penjualan atau peralihan hak maka surat Girik tersebut harus dipecah ;

-----  
-----  
- Para Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan objek a quo kepada siapapun ;

-----  
-----  
- Penerbitan Sertipikat diatas tanah milik Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat karena tidak mengacu kepada alasan yang benar dimana permohonan Sertipikat HGB No. 241 / Cipayung tanggal 2

Halaman 9 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.



Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077/1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung seluas 2.148 M2 berdasarkan SK 239/HGB/BPN/97 tentang Pemberian HGB atas tanah di Kotamadya Jakarta Timur, yang berarti awalnya objek tersebut adalah tanah negara padahal Para Penggugat tidak pernah merasa menerima uang pembebasan sehingga sampai dengan saat ini lokasi tanah yang dikuasai Para Penggugat masih berstatus tanah Girik / Adat sehingga tidak mungkin timbul Sertipikat Hak Guna Bangunan.

-----  
-----  
Hal ini diperkuat lagi Surat Panglima Kodam V Jaya tertanggal 7 Maret 1974 yang menegaskan bahwa tanah milik adat C. No. 287 di Kelurahan Cipayung tidak termasuk dalam daftar tanah dan gambar yang telah dibayarkan haknya oleh panitia Oentegening Tanah Cijantung tahun 1958 untuk masyarakat Cijantung, Susukan Gedong. Serta surat Kepala Zeni Daerah Militer Jaya / Jayakarta No. B/127/VI/2007 tertanggal 24 Juli 2007 yang menegaskan tanah girik C No. 287 / Cipayung atas nama H. Djih bin Nyaung bukan termasuk Asset TNI AD ;

**b. Azas Kecermatan**

Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan penelitian terlebih dahulu apakah si pemohon Sertipikat adalah benar – benar sebagai pihak yang berhak atas objek yang dimohonkannya, minimal Para Penggugat tidak pernah dihubungi sekalipun oleh Tergugat padahal Para penggugat masih sebagai pemilik yang sah



berdasarkan Girik No. 287 / Persil 39 C d III seluas 2.930 M2 dan sampai dengan saat ini tidak pernah menjualnya kepada pihak manapun. Seharusnya sebagai aparatur pemerintah yang bertanggung jawab setiap langkah dalam pengambilan keputusan khususnya penerbitan sertipikat tersebut haruslah didasarkan kepada azas – azas umum pemerintahan yang baik seperti melakukan cross checking terlebih dahulu ;

-----  
--

#### Azas Prosedur

Bahwa secara teknis prosedur Tergugat telah lalai kerana dengan semena – mena telah menerbitkan Sertipikat diatas tanah milik Para penggugat. Kelalaian tersebut ditandai dengan tidak pernah adanya pemberitahuan dari Tergugat kepada Para Penggugat baik secara lisan maupun tertulis karena sesuai dengan prosedur penerbitan Sertipikat haruslah melalui tahapan – tahapan seperti pengecekan di lapangan, pengumuman di tingkat kelurahan maupun di mass media yang secara luas peredarannya sehingga para penggugat mengetahuinya atau setidaknya tergugat dapat menanyakan atau mengecek secara langsung pada masyarakat sekitar dimana objek tersebut terletak. -----

10. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat HGB No. 241 / Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077 / 1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung seluas 2.148 M2, Jakarta Timur atas nama Ny. Boedi Ilham CS telah melanggar Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, khususnya Pasal 25 dan 26 yang pada pokoknya menegaskan

Halaman 11 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.



perlunya surat bukti tentang kepemilikan tanah yang dikuatkan oleh Lurah atau Kepala Desa setempat yang mengetahui asal usul riwayat tanah di wilayahnya. ---

Sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut :

- -----
- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku ; -----
  - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ; -----

Dengan diterbitkannya Sertipikat HGB No. 241 / Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077 / 1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung seluas 2.148 M2, Jakarta Timur atas nama Ny. Boedi Ilham CS oleh Tergugat mengakibatkan kerugian Para penggugat yang tidak sedikit karena tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya secara maksimal.

-----

Oleh karenanya keputusan Tergugat dengan menerbitkan Sertipikat HGB No. 241 / Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077 / 1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung seluas 2.148 M2, mengandung hal – hal sebagai berikut :

- a. Cacat hukum dimana Tergugat telah menerbitkan Sertipikat tanpa alas hak yang benar.



(Melanggar azas Kecermatan) ; --

b. Menyalahi prosedur tentang penerbitan Sertipikat karena Para Penggugat sebagai pemegang hak atas objek tersebut tidak pernah diberitahu sebelumnya. (Melanggar azas Prosedur) ; -

c. Melanggar hak subyektif dimana secara material pemohon Sertipikat bukan pihak yang berhak atas objek tersebut. (Melanggar Azas Kepastian Hukum).

Maka berdasarkan hal -hal sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, khususnya yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----

2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat HGB No. 241 / Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077 / 1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung seluas 2.148 M2, Jakarta Timur atas nama 1. BOEDI ILHAM. 2. LINO IRSAD ILHAM, 3. ARY ESPHANDI ILHAM, 4. NANDI PINTA ILHAM, 5. FILO ALFART ILHAM ; -----

3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat HGB No. 241 / Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077 / 1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung seluas



2.148 M2, Jakarta Timur atas nama 1. BOEDI ILHAM. 2. LINO IRSAD ILHAM, 3. ARY ESPHANDI ILHAM, 4. NANDI PINTA ILHAM, 5. FILO ALFART ILHAM ;

- 4. Memerintahkan Tergugat untuk menerbitkan atau memproses permohonan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, pada hari selasa tanggal 21 Agustus 2008 dalam acara Jawaban Tergugat, para pihak telah datang menghadap di persidangan, diwakili oleh kuasa hukumnya masing-masing yang nama-nama dan surat kuasa khususnya masing-masing sebagaimana tersebut diatas ;

Bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan Jawaban Tertulis pada persidangan tanggal 21 Agustus 2008 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, sebagaimana dalil gugatannya Penggugat pada halaman 2 dalam posita angka 1 s/d 2 Penggugat pada pokoknya menyatakan :

“ Bahwa, Para Penggugat adalah selaku ahli waris dari pemilik tanah adat JIHH bin NYAUNG sesuai dengan Girik C No. 287 Persil 29 D III seluas +/- 2.930 M2 yang terletak di RT 006/01, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung



berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang diketahui Lurah dan Camat Cipayung tanpa menyebutkan tanggal dan nomor “ ;

-----  
Berdasarkan dalil tersebut diatas jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada Pengakuan adanya kepemilikan atas bidang tanah a quo berdasarkan warisan, sehingga terlebih dahulu harus diperiksa / dibuktikan dan diputuskan secara keperdataan oleh Badan peradilan yang berwenang yaitu : Badan

Peradilan Umum dan bukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini dan memutus Perkara ini terlebih dahulu dengan mengabulkan eksepsi TERGUGAT ; -----

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

a. Bahwa, Penggugat mendalilkan gugatannya dalam perkara a quo in casu objeknya adalah Hak Guna Bangunan Nomor 241/Cipayung tanggal 2 Januari 1988, Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 Nomor 3077/1995, tercatat atas nama **Ny. BOEDI ILHAM, Cs.** ;

-----  
--  
Oleh karena itu, Ny. BOEDI ILHAM, Cs selaku pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan No. 241/Cipayung yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo harus ditarik sebagai pihak untuk membela dan mempertahankan hak dan kepentingannya atas bidang tanah dimaksud sesuai dengan Pasal 83 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang – Undang

Halaman 15 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 5 Tahun 1986, oleh karena itu TERGGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menarik Ny. BOEDI ILHAM, Cs. Sebagai pihak dalam perkara ini ; ---

- b. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan sertipikat bidang tanah a quo in casu Hak Guna Bangunan No. 241/Cipayung tersebut berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 16 Mei 1997 No. 239/HGB/BPN/97 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah di Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan demikian Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang telah menerbitkan produk tata usaha negara berupa Surat Keputusan sebagaimana tersebut diatas, juga harus ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini untuk memberikan keterangan / penjelasan serta mempertahankan kebenaran terhadap produk Tata Usaha Negara yang telah diterbitkannya, oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada

Majelis Hakim yang Terhormat untuk dapat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai Pihak dalam perkara ini ;

- 
- c. Bahwa Sertipikat hak Guna Bangunan No. 241 / Cipayung tersebut merupakan pembaruan dari 3 (tiga sertipikat) yaitu :
- 1) Hak Guna Bangunan No. 9 / Cipayung diterbitkan tanggal 28 April 1975, Gambar Situasi No. 40/558/1975 tanggal 26 April

16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1975 seluas 788 M2 tercatat atas nama ADHI SULAIMAN berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Ibukota Jakarta tanggal 14 April 1975 Nomor 632/105/I/HGB/T/I/1975 ;

2) Hak Guna Bangunan No. 13 / Cipayung diterbitkan tanggal 28 April 1975, Gambar Situasi No. 39/558/1975 tanggal 26 April 1975 seluas 297 M2 tercatat atas nama ADHI SULAIMAN berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Ibukota Jakarta tanggal 14 April 1975 Nomor 634/105/I/HGB/T/I/1975 ;

3) Hak Guna Bangunan No. 15 / Cipayung diterbitkan tanggal 28 April 1975, Gambar Situasi No. 38/558/1975 tanggal 26 April 1975 seluas 1.120 M2 tercatat atas nama ADHI SULAIMAN berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Ibukota Jakarta tanggal 3 Maret 1975 Nomor 350/62/I/HGB/T/I/1975 ;

Bahwa, ketiga sertipikat tersebut diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan demikian Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang telah menerbitkan produk tata usaha negara berupa Surat Keputusan sebagaimana tersebut diatas, juga harus ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini untuk memberikan keterangan / penjelasan serta mempertahankan kebenaran terhadap produk Tata Usaha yang telah

Halaman 17 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/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)



diterbitkannya, oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk dapat menarik Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Pihak dalam perkara ini ; ---

### 3. GUGATAN PENGGUGAT KADALUARSA

Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

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

Bahwa berdasarkan fakta hukum, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 / Cipayung telah diterbitkan oleh TERGUGAT pada tanggal 2 Januari 1998 merupakan pembaruan dan penggabungan dari 3 (tiga) sertipikat yang diterbitkan tanggal 28 April 1975, sedangkan gugatan yang berkaitan dengan tanah a quo baru diajukan oleh Penggugat pada tanggal 18 Juni 2008, sehingga mengakibatkan gugatan Para Penggugat

18



yang diajukan sekarang ini telah kadaluarsa ;

-----  
Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar menerima seluruh eksepsi Tergugat dan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat 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 menjadi objek gugatan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah bidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241/Cipayung yang diterbitkan oleh TERGUGAT tanggal 2 Januari 1998, yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 26 Juni 1995 No. 3077/1995 seluas 2.148 M2 tercatat atas nama **Ny. BOEDI ILHAM** ;  
-----
4. Bahwa, benar TERGUGAT telah menerbitkan sertipikat atas tanah a quo tersebut di atas berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 16 Mei 1997 No.239/HGB/BPN/97 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah di Kotamadya Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, merupakan pembaruan dan penggabungan



dari 3 (tiga) sertipikat yaitu : HGB No. 9, 13 dan 15 / Cipayung ketiganya tercatat atas nama ADHI SULAIMAN yang diterbitkan tanggal 28 April 1975 yang telah beralih kepada ILHAM berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Juni 1979 No. 68/1979, 69/1979, dan 70/1979 yang dibuat dihadapan Hobropoerwanto selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah berakhir haknya pada tanggal 28 Februari 1995 dan telah dimohonkan pembaruannya oleh Ny. BOEDI ILHAM ; -----

5. Bahwa, TERGUGAT menolak dengan tegas dalil – dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 pada positanya angka 1 dan 2 yang mendasarkan bukti kepemilikan atas bidang tanah a quo dengan Girik C, 287 persil 29 d. III seluas 2.930 M2 terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung RT. 006 / 01, Jakarta Timur karena berdasarkan fakta hukum tanah dimaksud berada diatas tanah yang telah bersertipikat dengan Hak Guna bangunan No. 241 / Cipayung tercatat atas nama **Ny. BOEDI ILHAM** ; -----

6. Bahwa, TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 positanya angka 3 yang menyatakan “ ..... sesuai dengan Surat Keterangan No. 18/1.711.1 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Cipayung tertanggal 21 Februari 2007 tanah milik Para penggugat Girik C, 287 persil 39 blok d. II seluas 2.930 M2 di Jalan Cemara Kavling Cipayung RT. 002/08 Kelurahan Cipayung Jakarta Timur masih tercatat atas nama

almarhum orang tua Penggugat yaitu DJIHH BIN NYAUNG” adalah tidak berdasar dan terkesan mengada-ada karena di dalam Girik C, 287 persil 39 blok d. II **tidak menunjukkan letak tanah secara detil** begitupun pada buku leter C Desa



yang dijadikan petunjuk / pedoman dalam Surat Keterangan No. 18/ 1.711.1 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Cipayung tanggal 21 Februari 2007 juga tidak menunjuk letak yang pasti sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, adapun letak tanah yang dibuat oleh Penggugat hanyalah mengada – ada dan terkesan memaksa dengan memasukkan letak tanah Girik tersebut dengan menunjuk pada letak tanah HGB No. 241 / Cipayung, dan Lurah Cipayung pada saat proses pensertipikatan tanah a quo adalah salah satu anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A yang ikut menandatangani Pemeriksaan tanah a quo, ini berarti Lurah selaku kepala wilayah telah mengetahui bahwa objek tanah dimaksud adalah milik dari **Ny. BOEDI ILHAM** dan bukan milik **Penggugat** ;

7. Bahwa, TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 positanya angka 4 dan 7 menyatakan “ *sampai saat ini para Penggugat tidak pernah menjual, mengadakan atau mengalihkan tanah miliknya kepada pihak manapun baik sebagian maupun seluruhnya* “ karena Penggugat tidak pernah menguasai, mengusahakan dan memanfaatkan tanah a quo secara fisik dan yuridis ;

8. Bahwa, TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 positanya angka 5 yang menyatakan “ *bahwa kepemilikan Para penggugat tersebut dipertegas lagi adanya Surat dari Panglima Kodam V Jaya tertanggal 7 Maret 1974 serta ..... dst* “ penafsiran yang berlebihan dari Penggugat apabila menganggap

Halaman 21 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.



Surat dari Panglima Kodam V Jaya untuk mempertegas kepemilikan dari Penggugat karena surat dimaksud hanya menyatakan tanah milik Para Penggugat **tidak termasuk areal yang dibebaskan**, ini bukan berarti tanah Penggugat berada dilokasi tersebut dan belum dibebaskan, melainkan karena memang tanah Penggugat yang mendasarkan pada Girik C No. 287 persil 39 Blok d II **letaknya tidak jelas** ; ---

9. Bahwa, TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 positanya angka 6 yang menyatakan ‘ Bahwa Para penggugat hingga kini masih membayar tagihan Pajak Bumi dan Bangunan atas Girik C. No. 287 persil 39 Blok d II seluas 2.930 M2 ..... dst “ karena berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menjelaskan bahwa Tanda pembayaran / pelunasan pajak **bukan** merupakan **bukti kepemilikan hak** ;  
-----

10. Bahwa, TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 positanya angka 8 dan 9 yang menyatakan “ Bahwa dalam penerbitan sertipikat tersebut Tergugat telah melanggar azas – azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) yakni ..... dst “ karena TERGUGAT telah menerbitkan sertipikat tanah a quo sudah sesuai dengan persyaratan dan prosedur baik tehnik maupun yuridis yang telah diatur oleh ketentuan dan perundang – undangan yang berlaku ( UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, PP. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 tentang Ketentuan – ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas



tanah) oleh karena TERGUGAT menolak dalil –  
dalil Penggugat antara lain :

**a. Azas Kepastian Hukum**

Bahwa, Penggugat dalam menerbitkan  
sertipikat atas tanah a quo sudah sesuai  
dengan prosedur dan dasar hukum yang berlaku  
dimana TERGUGAT telah memeriksa dan menelit  
surat – surat bukti kepemilikan atas tanah  
yang diajukan kepada TERGUGAT, Subjek dan  
Objeknya dimana pemeriksaan tanah dimaksud  
dilaksanakan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah  
A sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Badan  
Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 1992  
tanggal 17 Mei 1992 ;

**Azas Kecermatan dan c. Azas Prosedur**

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada  
halaman 4 angka 9 huruf b dan c yang  
pada pokoknya menyatakan

*“ TERGUGAT tidak pernah melakukan  
penelitian dan telah lalai karena semena –  
mena telah menerbitkan sertipikat diatas  
tanah yang diakui milik Penggugat ditandai  
dengan tidak adanya pemberitahuan kepada  
Para Penggugat baik secara lisan maupun  
tertulis, bahwa untuk jawaban ini telah  
Tergugat “ , karena dalam proses penerbitan  
sertipikat, oleh TERGUGAT terlebih dahulu  
dilakukan pengukuran atas bidang tanah a quo  
dan TERGUGAT telah melakukan  
2 (dua) kali pengukuran yaitu pengukuran  
atas tanah Hak Guna Bangunan No. 9, 13 dan*

Halaman 23 dari 51 halaman Putusan Nomor  
82/G/2008/PTUN.JKT.



15 / Cipayung yang masing – masing telah diterbitkan Gambar Situasinya dan atas tanah Hak Guna Bangunan No. 241 / Cipayung telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, dimana pengukuran dimaksud dilaksanakan sesuai dengan batas – batas yang ditunjuk, diketahui dan disetujui oleh pemilik tanah yang berbatasan. Dengan demikian apabila Penggugat merasa memiliki tanah a quo sudah sepatutnya Penggugat mengetahui atau bahkan menolak dilakukannya pengukuran tersebut, namun secara fakta hukum pengukuran tersebut berjalan dengan sempurna tanpa ada hambatan dan keberatan dari siapapun ;

-----  
-  
Berdasarkan uraian tersebut diatas jelas bahwa tindakan TERGUGAT menerbitkan sertipikat tanah a quo sudah sesuai dengan persyaratan dan prosedur hukum yang berlaku dan didasarkan pada azas – azas umum pemerintahan yang baik ;

- -  
11. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada halaman 3 positanya angka 10 yang menyatakan *“Penerbitan sertipikat HGB No. 241 / Cipayung telah melanggar Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 khususnya pasal 25 dan 26 yang pada pokoknya menegaskan perlunya surat tentang kepemilikan tanah*



*yang dikuatkan oleh lurah atau Kepala Desa setempat yang mengetahui asal usul atau riwayat tanah diwilayahnya sehingga ..... dst, “ ;*

Setelah TERGUGAT membaca dan mencermati isi dari Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 khususnya pasal 25 dan 26 ternyata Kuasa Hukum Para Penggugat telah keliru dan salah dalam menafsirkan kedua pasal tersebut, ini sebagai akibat dari pembacaan pasal-pasal yang hanya sepotong – potong sehingga mengakibatkan penafsiran dan pola pikir yang sempit, disini terlihat sangat jelas, bahwa Para penggugat tidak memahami hukum pertanahan secara baik. Perlu Tergugat jelaskan bahwa surat bukti asli tidak harus dikuatkan oleh Lurah / Kepala Desa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat ;

-----

Dan TERGUGAT menolak dengan tegas dalil – dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan penerbitan sertipikat HGB No. 241 / Cipayung mengandung hal – hal cacat hukum, menyalahi prosedur dan melanggar hak subjektif, hal ini sudah TERGUGAT jawab sebagaimana jawaban tersebut diatas menyangkut dalil – dalil yang sifatnya sama ;

-----

Berkenan dengan hal – hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT , agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 25 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.



DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh eksepsi TERGUGAT ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 241 / Cipayung tanggal 2 Januari 1998 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077 / 1995 ;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada para Penggugat ;

Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal **28 Agustus 2008**, dan atas Replik Penggugat Kuasa Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal **11 September 2008** yang untuk mempersingkat uraian putusan, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat- surat yang telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-10**, sebagai berikut :



1. **Bukti P – 1** : Girik No. C 287 atas nama DJIHH bin NYAUNG tanggal 2 Nopember 1978 terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur. (Fotocopy sesuai dengan asli) ; -----
2. **Bukti P – 2** : Surat Keterangan Waris tanggal 26 Pebruari 2008 yang ditandatangani oleh saksi Ketua RT dan Ketua RW dikeluarkan Kepala Kelurahan Cipayung dan diketahui oleh Camat Cipayung. (Fotocopy sesuai dengan asli) ; -----
3. **Bukti P – 3** : Surat Keterangan Nomor : 18/1.711.1 tanggal 21 Pebruari 2007 yang dikeluarkan oleh Lurah Cipayung menerangkan bahwa Buku C. Girik Nomor : 287 persil d II tercatat atas nama DJIHH bin NYAUNG. (fotocopy sesuai dengan aslinya)
4. **Bukti P – 4** : Surat pernyataan tidak sengketa tanggal 22 Pebruari 2007 yang diketahui oleh Lurah Cipayung, menyatakan bahwa tanah tersebut tidak pernah diperjual belikan dan tidak dalam sengketa pihak lain. ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----  
-----
5. **Bukti P – 5** : Surat dari Komando Daerah Militer Jaya / Jayakarta Nomor : B/127/VI/2007 tanggal 24 Juli 2007 perihal Penjelasan Status Tanah Girik C 287 Kelurahan Cipayung.

Halaman 27 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.



( fotocopy sesuai dengan asli ) ;  
-----  
-----

6. **Bukti P – 6** : Surat dari Komando Wilayah  
Pertahanan II Komando Daerah  
Militer V / Jaya Nomor : B/192 –  
4/III/1974 tanggal 7 Maret 1974  
Perihal Tanah Milik Adat C No. 287  
dan C No: 82/801 di Kelurahan  
Cipayung Kecamatan Pasar Rebo  
Jakarta Timur. (fotocopy sesuai  
dengan aslinya)

7. **Bukti P – 7** : Leter C atas nama DJIIH bin NYAUNG  
(Fotocopy sesuai dengan fotocopy  
yang dilegalisir) ;  
-----  
-----

8. **Bukti P – 8** : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas  
nama Para Penggugat yaitu :  
Ramdhoni, Sindun, Esih  
Sumiarti, Inah Setiaty, Sudiro,  
Asmi Komalasari, dan Dudung  
( Fotocopy sesuai dengan foto copy  
) ;  
-----  
--

9. **Bukti P – 9** : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang  
Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007  
atas nama Djiih bin Nyaung.  
(Fotocopy sesuai dengan fotocopy)

10. **Bukti P – 10** : Surat Tanda Terima Setoran  
atas nama wajib pajak Djiih bin  
Nyaung tanggal 4 Mei 2007. (Foto  
copy sesuai dengan foto copy ) ;  
-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat yang sah dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, serta diberi tanda T-1 sampai dengan T-7, adalah sebagai berikut : -----

1. **Bukti T - 1** : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 9 / Cipayung, seluas 788 M2 atas nama ILHAM. (Fotocopy sesuai dengan asli) ; -----
2. **Bukti T - 2** : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 14 April 1975 No. 632/103/I/HGB/T/1/1975. (Fotocopy sesuai dengan asli) ; -----
3. **Bukti T - 3** : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 13 / Cipayung seluas 297 M2 atas nama ADHI SULAIMAN. (fotocopy sesuai dengan aslinya)
4. **Bukti T - 4** : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 14 April 1975 No. 634/105/I/HGB/T/1/1975. ( fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----
5. **Bukti T - 5** : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 15 / Cipayung seluas 1.120 M2 atas nama ILHAM. ( fotocopy sesuai dengan asli ) ; -----
6. **Bukti T - 6** : Surat Keputusan Gubernur Kepala

Halaman 29 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/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)



Daerah Khusus Ibukota Jakarta  
tanggal 13 Maret 1975 No.  
350/62/I/HGB/T/1/1975. ( fotocopy  
sesuai dengan aslinya ) ;

-----  
-----

7. **Bukti T - 7** : Buku Tanah Hak Guna bangunan No.  
241 / Cipayung, seluas 2.148 M2  
atas nama Ny.  
BOEDI ILHAM. ( Fotocopy sesuai  
dengan aslinya ) ;

-----  
-----

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya  
dipersidangan tanggal 13 Oktober 2008 dan Tergugat  
menyerahkan kesimpulannya dipersidangan tanggal 20  
Oktober 2008, untuk mempersingkat uraian putusan ini,  
maka kesimpulan tersebut tidak dicantumkan dalam  
putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara  
Persidangan Perkara ini ; -----

Bahwa Para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-  
apa lagi dalam perkara ini dan segala sesuatu yang  
tercantum dalam Berita Acara persidangan haruslah  
dianggap telah tercantum dalam putusan ini : -----

Bahwa pada akhirnya Kedua Belah Pihak menyatakan  
mereka tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam  
perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan ;

-----  
-----

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para  
Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas.

-----



**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan eksepsi mengenai :

Eksepsi tentang kompetensi absolut ;

Eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat kurang pihak ;

Eksepsi tentang Gugatan kadaluarsa ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi – eksepsi tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut. -----

**Ad. 1.** Menimbang, bahwa tentang eksepsi kompetensi absolut pengadilan, dipertimbangkan sebagai berikut : -----

Bahwa menurut Tergugat yang dijadikan obyek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 / Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077/1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung seluas 2.148 M2 atas nama Ny. Boedi Ilham, Lino Irsad Ilham, Ary Esphandi Ilham, Nandi Pinta Ilham, Filo Alfart Ilham yang diterbitkan Tergugat .

Bahwa disisi lain posita gugatan para Penggugat menyinggung masalah tanah adat milik ahli waris DJIIH BIN NYAUNG berupa girik C. No. 287 persil 39 D III seluas ± 2.930 M2 di RT 006 / 01 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang diketahui Lurah dan Camat Cipayung.

Bahwa dengan demikian gugatan para Penggugat yang

Halaman 31 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendasarkan kepemilikan atas bidang tanah tersebut diperiksa terlebih dahulu oleh peradilan umum, bukan oleh Peradilan Tata usaha Negara. ----

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi diatas, Majelis Hakim memberi pertimbangan hukum sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa yang dijadikan objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 / Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077/1975 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung seluas 2.148 M2 atas nama Ny. Boedi Ilham, Lino Irsad Ilham, Ary Esphandi Ilham, Nandi Pinta Ilham dan Filo Alfart Ilham (vide bukti T – 7), dan petitum gugatan adalah agar sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dinyatakan batal atau tidak sah. -----

Bahwa, disamping itu, alasan yang dipakai oleh para Penggugat untuk menuntut agar Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah adalah karena sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut cacat hukum, yaitu melanggar asas kecermtan dan kepastian hukum serta menyalahi prosedur penerbitan, maka menurut Majelis Hakim objek yang dipersengketakan (*objectum litis*) yang diminta untuk diputus oleh Pengadilan adalah mengenai keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dan bukan mengenai masalah kepemilikan atas tanah yang diatasnya diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut. -----

Menimbang, bahwa dengan demikian secara absolut Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketanya dengan cara menguji keabsahan sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa *a quo*. -----



Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi tentang kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat tidak berdasar secara hukum sehingga harus ditolak.

**Ad. 2. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak**

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan, yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat adalah penerbitan Sertipikat Hak guna Bangunan No. 241 / Cipayung oleh Tergugat (dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur).

Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 1 butir 6 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh badan hukum perdata.

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan para Penggugat sudah tepat, yaitu ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 tersebut, sehingga gugatan para Penggugat tidak kurang pihak.

Menimbang, bahwa atas dasar itu, eksepsi yang diajukan Tergugat tidak berdasar hukum, maka harus ditolak.

**Ad. 3. Eksepsi Gugatan Para penggugat Kadaluarsa**

Menimbang, bahwa menurut Tergugat sertipikat Hak

Halaman 33 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.





-----  
-----  
Bahwa, padahal untuk dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, seseorang atau badan hukum perdata harus mempunyai kepentingan yang dirugikan oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (Pasal 53 ayat 1 beserta penjelasannya).

-----  
-----  
Bahwa, oleh karena itu bagi pihak ketiga atau yang tidak disebut di dalam Keputusan Tata Usaha Negara, penghitungan tenggang waktu untuk menggugat tidak cukup didasarkan adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan, melainkan harus ditopang oleh fakta yuridis adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi penyebab kepentingan Penggugat dirugikan.

-----  
-----  
Hal ini diperlukan untuk pengajuan gugatan. Penggugat harus mengetahui hal – hal yang dimuat maupun hal – hal yang mendasari pertimbangan hukum penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara untuk dipakai menyusun gugatan. Penggugat harus dapat merumuskan hal – hal atau fakta –fakta cacat hukumnya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sebagai dasar untuk minta agar pengadilan menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara dan atas dasar hal itu minta agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah.

-----  
-----  
Bahwa, dengan demikian, disamping fakta ada kepentingan yang dirugikan, harus disertai pula fakta adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang akan dipersengketakan.



-----  
Menimbang, bahwa oleh karena itu, di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 2 Tahun 1991 dirumuskan, bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut .

-----  
Menimbang, bahwa para Penggugat adalah pihak ketiga atau pihak yang namanya tidak disebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, tetapi para Penggugat sampai dengan saat ini menguasai fisik tanah dimana di atasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut.

-----  
-----  
Bahwa, dalam kasus *a quo*, sesuai faktanya ketika pada tanggal 27 Maret 2008 para Penggugat hendak mengajukan permohonan sertipikat melalui Tergugat, yaitu ketika mengajukan permohonan pengukuran yang juga dibuktikan dengan adanya memo dari Kepala Seksi PHT Kantor

Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tertanggal 27 Maret 2008, ternyata pada saat itulah baru diketahui bahwa di atas tanah milik para Penggugat, yaitu tanah dengan Girik C No. 287 persil 39 d III Kelurahan Cipayung telah diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 / Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 No. 3077/1995 atas nama Ny. Boedi Ilham dkk padahal para Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan objek tanah miliknya tersebut kepada



siapapun.

-----  
-----  
Menimbang, bahwa atas dasar itu menurut Majelis hakim fakta para Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa adalah ketika mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk pengukuran terhadap tanah Girik C No. 287 guna diterbitkan sertipikat dan ternyata berdasarkan memo dari Kepala seksi PHT Kantor Prtanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tertanggal 27 Maret 2008, diatas tanah Girik C No. 287 *a quo* telah diterbitkan sertipikat obyek sengketa. -----

Bahwa, dengan demikian, gugatan para Penggugat masih dalam batas tenggang waktu pengajuan gugatan menurut Pasal 55 Undang – Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena para Penggugat mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa pada tanggal 27 Maret 2008, sedangkan gugatan diajukan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 18 Juni 2008.

-----  
-----  
Menimbang, bahwa atas dasar keseluruhan pertimbangan hukum tersebut diatas, terbukti eksepsi – eksepsi yang diajukan tidak berdasar secara hukum, maka terhadap eksepsi – eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak .

-----  
-----  
Menimbang, bahwa selanjutnya majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum terhadap pokok perkaranya . -----

**DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 37 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dijadikan obyek sengketa adalah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 / Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni No. 3077 / 1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung seluas 2.148 M2 atas nama Ny. Boedi Ilha, Lino Irsad Ilham, Ary Esphandi Ilham, Nandi Pinta Ilham dan Filo Alfart Ilham (vide bukti T - 7). -

Menimbang, bahwa dalam gugatannya para Penggugat menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Para Penggugat adalah ahli waris dari pemilik tanah adapt DJIHH BIN NYAUNG , yaitu Girik No. C 287 persil 39 D III seluas 2.930 M2 terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung RT. 006 RW. 01 Jakarta Timur (vide bukti P - 1) ;
2. Sesuai surat keterangan ahli waris yang diketahui Lurah dan Camat Cipayung para Penggugat benar ahli waris dari DJIHH BIN NYAUNG atas tanah Girik No. C 287 tersebut seluas 2.930 M2 yang belum dibagi kepada ahli warisnya yang sah. (vide bukti P - 2) ;
3. Sesuai surat keterangan No. 18/1.711.1 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Cipayung tanggal 21 Februari 2007 tanah Girik C No. 287 a quo masih tercatat atas nama orang tua para Penggugat, yaitu  
DJIHH                      BIN                      NYAUNG ;
4. Para Penggugat tidak pernah menjual, menggadaikan atau mengalihkan tanah miliknya tersebut kepada pihak manapun baik sebagian maupun seluruhnya ;
5. Kepemilikan para Penggugat dipertegas oleh surat dari Panglima Kodam V Jaya tertanggal 7 Maret 1974

38



serta surat Kepala Zeni Kodam Jaya tertanggal 24 Juli 2007 yang pada pokoknya menyatakan tanah milik para Penggugat tidak termasuk areal yang dibebaskan dan juga bukan asset TNI-AD (vide bukti P – 5 dan P – 6) ; -----

6. Para Penggugat sampai saat ini masih membayar tagihan Pajak Bumi dan Bangunan atas Girik C No. 287 persil 39 d III seluas 2.930M2 Kelurahan Cipayung Kecamatan Cipayung Jakarta Timur (vide bukti P – 7); -----

7. Penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 (Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa) oleh Tergugat di atas Girik C No. 287 persil 39 d III seluas 2.930 M2 milik para Penggugat adalah melanggar asas kepastian hukum, karena berdasarkan SK No. 239/HGB/BPN/97 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Kotamadya Jakarta Timur, berarti awalnya berasal dari tanah Negara. Padahal tanah milik para Penggugat adalah tanah girik / adat, sehingga tidak mungkin di atas tanah girik diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan.

8. Di samping itu para penggugat tidak pernah menerima uang pembebasan tanah, dan sampai dengan saat ini tanah tersebut masih dikuasai oleh para Penggugat dan masih berstatus tanah girik / adat. Hal ini diperkuat dengan surat Panglima Kodam V Jaya yang menegaskan tanah milik adat C No. 287 tersebut tidak termasuk dalam daftar dan gambar yang telah dibayarkan haknya oleh Panitia Oentegening tanah Cijantung tahun 1958 untuk masyarakat Cijantung Susukan Gedong. -----



9. Penerbitan sertipikat obyek sengketa melanggar asas kecermatan dan asas prosedur, karena Tergugat tidak pernah melakukan penelitian terlebih dahulu apakah pemohon sertipikat sebagai pihak yang berhak atas obyek tanah yang dimohonkan, para Penggugat tidak pernah dihubungi oleh Tergugat padahal sebagai pemilik yang sah berdasarkan girik No. 287 tersebut dan sampai dengan saat ini tidak pernah menjual kepada pihak manapun. Disamping itu, tidak pernah ada pemberitahuan dari Tergugat baik lisan maupun tertulis dan tidak ada pengecekan di lapangan sesuai prosedur sebelum sertipikat diterbitkan ;

-----

-----

10. Tergugat juga melanggar Pasal 25 dan 26 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, karena untuk menerbitkan sertipikat perlu ada surat bukti tentang kepemilikan tanah yang dikuatkan oleh Lurah atau Kepala Desa setempat yang mengetahui asal-usul atau riwayat tanah di wilayahnya.

-----

-----

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil – dalil gugatan para Penggugat, untuk menyingkat uraian dalam pertimbangan hukum terhadap bantahan Tergugat tersebut tidak dicantumkan dalam pertimbangan hukum ini, namun sudah tercantum di bagian pokok perkara yang merupakan satu kesatuan dengan putusan.

-----

Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut . ----- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti – bukti tertulis yang diajukan oleh pihak – pihak yang bersengketa ditemukan fakta – fakta sebagai berikut :



-----  
-----  
Bahwa kepemilikan para Penggugat adalah berdasarkan warisan tanah girik No. C 287 persil 39 d III seluas 2.930 M2 terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung RT. 002 RW.08 Kotamadya Jakarta Timur (vide bukti P - 1, P -2, P - 3, dan P - 4) -

Bahwa, Keputusan Tata usaha Negara obyek sengketa, yaitu sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 / Cipayung berasal dari pembaruan tiga sertipikat, yaitu :

-----  
1. Sertipikat Hak Guna bangunan No. 9 / Cipayung diterbitkan tanggal 24 April 1975, Gambar Situasi No. 40/558/1975 tanggal 26 April 1975 seluas 788 M2 tercatat atas nama ADHI SULAIMAN berdasarkan surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Ibu Kota Jakarta tanggal 14 April 1975 No. 632/105/I/HGB/T/I/1975 (vide bukti T - 2) ;

-----  
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 13 / Cipayung diterbitkan tanggal 24 April 1975, Gambar Situasi No. 39/558/1975 tanggal 26 April 1975 seluas 297 M2 tercatat atas nama ADHI SULAIMAN berdasarkan surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Ibu Kota Jakarta tanggal 14 April 1975 No. 634/105/I/HGB/T/I/1975 (vide bukti T - 3) ;

-----  
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 / Cipayung diterbitkan tanggal 28 April 1975, Gambar Situasi No. 38/558/1975 tanggal 26 April 1975 seluas 1.120 M2 tercatat atas nama ADHI SULAIMAN berdasarkan surat

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Ibu Kota  
Halaman 41 dari 51 halaman Putusan Nomor  
82/G/2008/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta      tanggal      3      Maret      1975  
No. 350/62/I/HGB/T/I/1975 (vide bukti T – 5) ; -----

3. Bahwa, ketiga sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diterbitkan atas tanah Negara, yaitu masing-masing untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9 adalah tanah Negara Kav. No. 14, 15, 16, 17, 18 dan 19 Blok K (vide bukti T – 1), untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 13 adalah tanah Negara Kav. No. 22 dan 23 Blok K (vide bukti T – 2), dan untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 15 adalah tanah Negara Kav. No.7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 20, 21 dan 24 Blok K (vide bukti T – 3) .  
-----  
-----

4. Bahwa, selanjutnya ketiga sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dilebur dan menjadi satu sertipikat Hak Guna Bangunan, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 (dalam hal ini Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa / vide bukti T – 7) . -----

Menimbang, bahwa sedangkan tanah girik No. C. 287 persil 39 d III seluas 2.930 M2 terletak di Kelurahan Cipayung RT. 002 RW. 08 atas nama DJIIH BIN NYAUNG / para Penggugat adalah tanah adat .-----

Menimbang, bahwa disamping itu terdapat fakta – fakta sebagai berikut :

1. Para Penggugat sampai dengan saat ini secara fisik masih menguasai tanah girik C No. 287 persil 39 d III seluas 2.930 M2. -----
2. Berdasarkan surat keterangan Lurah Cipayung No. 18/1.711.1 tanggal 21 Februari 2007, pada buku girik C No. 287 persil 39 d III tercatat nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DJIIH BIN NYAUNG terdaftar sebagai wajib pajak sejak tahun 1959 sebagai tanah milik adapt, dan sampai pada tanggal 21 Februari 2007 masih tercatat atas nama DJIIH BIN NYAUNG (vide bukti P - ) .

3. Terhadap tanah girik C No. 287 persil 39 d III seluas 2.930 M2 tersebut sampai dengan saat ini tagihan Pajak Bumi dan Bangunan masih dibayarkan atas nama DJIIH BIN NYAUNG (vide bukti P - 9 dan P - 10) .

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta - fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tanah girik C No. 287 persil 39 d III atas nama DJIIH BIN NYAUNG secara fisik ada dan terbukti faktanya masih dikuasai oleh para Penggugat, masih tercatat dalam buku C Kelurahan Cipayung, dan ada bukti pembayaran tagihan Pajak Bumi dan Bangunan masih atas nama DJIIH BIN NYAUNG.

Menimbang, bahwa dengan demikian, oleh karena tanah milik adat girik C No. 287 persil 39 d III tercatat dalam buku C Kelurahan Cipayung dan DJIIH BIN NYAUNG sudah terdaftar sebagai wajib pajak atas tanah milik adat tersebut sejak tahun 1959, maka secara hukum eksistensi / keberadaan girik C No. 287 persil 39 d III seluas 2.930 M2 harus diakui kebenarannya.

Bahwa, padahal sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 / Cipayung diterbitkan baru pada tanggal 16 Mei

Halaman 43 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/PTUN.JKT.



1997. -----

Bahwa, meskipun Sertipikat Hak Guna Bangunan a quo merupakan pembaruan dan penggabungan sertipikat HGB No. 9 / Cipayung, No. 13 / Cipayung dan No. 15 / Cipayung, akan tetapi ketika sertipikat – sertipikat tersebut diterbitkan, secara hukum eksistensi tanah milik adat girik C No. 287 faktanya sudah ada sejak tahun 1959. -----

Bahwa, meskipun petok atau girik atau surat ketetapan luran Pembangunan Daerah (IPEDA) bukanlah alat pembuktian Hak Milik atas tanah, namun data tentang wajib pajak tanah milik adat girik C No. 287 persil 39 d III sudah tercatat atas nama DJIIH BIN NYAUNG sejak tahun 1959. -----

Bahwa, namun demikian, bagi rakyat pedesaan pada saat itu (dalam hal ini tahun 1959 dimana Undang – Undang Tentang Ketentuan Pokok Agraria belum lahir), pada umumnya belum merasa ada kebutuhan terhadap jaminan kepastian hukum tentang batas – batas dan luas tanah yang di hakinya, karena mereka yakin letak tanah yang bersangkutan sudah diketahui secara pasti, dan warga masyarakat atau tetangga di sekitar lokasi tanah tersebut mengetahui pemiliknya adalah yang bersangkutan, sehingga tidak merupakan persoalan yang memerlukan pembuktian khusus. -----

Bahwa, hal – hal seperti itulah yang menjadi alasan selama ini kenapa catatan nama di dalam buku Pajak Bumi atau buku letter C diakui atau dianggap sebagai alat yang membuktikan haknya atas tanah yang bersangkutan. -----



-----  
Bahwa, disamping itu, faktanya pembayar pajak atas girik No. 287 tersebut tidak berubah dari tahun 1959 sampai dengan saat sekarang, yaitu masih atas nama DJIHH BIN NYAUNG dan tanah secara faktanya juga masih dalam penguasaan para Penggugat, serta tidak disangkal oleh warga masyarakat maupun Lurah yang bersangkutan ( vide bukti P - 2, P - 3, P - 4, P - 9 dan P - 10 ).  
-----

--  
Bahwa, untuk mengejar kebenaran materiil Majelis Hakim telah pula berupaya untuk menarik nama - nama yang tercatat sebagai pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 241 (Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa) yaitu Ny. BOEDI ILHAM dkk untuk membuktikan kebenaran hukum atas kepemilikannya atau memberi kesempatan mempertahankan haknya, namun surat - surat panggilan pengadilan tanggal 17 Juli 2008, tanggal 24 Juli 2008, tanggal 21 Agustus 2008 dan tanggal 28 Agustus 2008 tidak ditanggapi meskipun panggilan tersebut dilakukan secara patut sesuai prosedur yang berlaku. -----

Bahwa, disamping surat - surat panggilan, melalui Tergugat Majelis Hakim juga telah mengupayakan agar pemegang sertipikat obyek sengketa a quo dapat diupayakan untuk masuk dalam proses sengketa yang sedang berjalan tersebut, namun semua upaya tersebut tidak ditanggapi oleh yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan ketidakseriusannya menanggapi gugatan yang diajukan yang terkait dengan kepentingannya.  
-----

Menimbang, bahwa didasari oleh keseluruhan pertimbangan hukum tersebut diatas, menurut Majelis Hakim di dalam proses penerbitan Keputusan Tata Usaha



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara obyek sengketa, Tergugat telah melanggar asas kecermatan, karena seharusnya sebelum menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara a quo terlebih dahulu diteliti semua fakta yang relevan dan mempertimbangkan pula semua kepentingan yang tersangkut dengan proses penerbitannya sebelum Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diterbitkan.

Bahwa, seharusnya oleh karena sertipikat obyek sengketa tersebut dari awalnya berasal dari tanah Negara, maka apabila tanah Negara tersebut berasal dari tanah girik para Penggugat, perlu dilakukan penelitian apakah pemegang girik C No. 287 sudah pernah diganti rugi pembebasannya, karena faktanya para Penggugat tidak pernah merasa diberi ganti rugi pembebasan dan catatan tentang keberadaan girik No. 287 masih tidak berubah di dalam buku C Kelurahan Cipayung ( vide bukti P - 3 ).

Bahwa, seharusnya pula dalam proses penerbitan untuk penggabungan atau pembaruan sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan dalam bentuk sertipikat obyek sengketa tersebut, pihak - pihak yang berkepentingan atau yang tersangkut di dalamnya (dalam hal ini termasuk para Penggugat yang kepentingannya akan dirugikan oleh akibat terbitnya sertipikat tersebut) didengar sebelum Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa dikeluarkan.

Menimbang, bahwa fakta - fakta ini tidak dilakukan oleh Tergugat, sehingga kepentingan para Penggugat dirugikan, dan oleh karena faktanya keberadaan girik C No. 287 persil 39 d III sudah ada sejak tahun 1959 dan

46



masih dalam penguasaan para penggugat, maka terbukti secara hukum penerbitan sertipikat atau Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa

cacat hukum, melanggar asas kecermatan di dalam prosedur penerbitannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Tata usaha Negara Obyek Sengketa telah memenuhi kriteria pasal 53 ayat 2 huruf b undang – undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan atas dasar itu maka harus dibatalkan ; --

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa cacat hukum, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dikabulkan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang – Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang besarnya dicantumkan dalam dictum putusan.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang – Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat bukti yang relevan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya.

Mengingat, Undang – Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah oleh Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan peraturan perundang – undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketanya.

## M E N G A D I L I :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat ;
- Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 241/Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 Nomor : 3077/1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung, seluas 2.148 m2 atas nama : 1. NY. BOEDI ILHAM, 2. LINO IRSAD ILHAM, 3. ARY ESPHANDI ILHAM, 4. NANDI PINTA ILHAM, DAN 5. FILO ALFART ILHAM melanggar asas kecermatan ;
- Membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 241/Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 Nomor : 3077/1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung, seluas 2.148 m2

48



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama : 1. NY. BOEDI ILHAM, 2. LINO IRSAD ILHAM, 3. ARY ESPHANDI ILHAM, 4. NANDI PINTA ILHAM, DAN 5. FILO ALFART ILHAM ;

- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 241/Cipayung tanggal 2 Januari 1988 Gambar Situasi tanggal 28 Juni 1995 Nomor : 3077/1995 terletak di Desa / Kelurahan Cipayung, seluas 2.148 m2 atas nama : 1. NY. BOEDI ILHAM, 2. LINO IRSAD ILHAM, 3. ARY ESPHANDI ILHAM, 4. NANDI PINTA ILHAM, DAN 5. FILO ALFART ILHAM ;
- Memerintahkan Tergugat untuk memproses permohonan Sertipikat Hak Milik atas nama para penggugat terhadap tanah Girik No. 287 persil 39 d III seluas 2.930 m2 terletak di Kelurahan Cipayung RT.006 RW. 01 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 211.000,- (Dua ratus sebelas ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari : **SENIN** tanggal **10 NOPEMBER 2008**, oleh kami : **KADAR SLAMET, SH. M. Hum.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **MULA HAPOSAN SIRAIT, SH. MH.** dan **BAMBANG WICAKSONO, SH. MH.**, masing- masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim

tersebut, dengan dibantu oleh **Hj. YENI YEANWILDA,**

Halaman 49 dari 51 halaman Putusan Nomor 82/G/2008/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

**SE.SH.MH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan  
Tata Usaha Negara Jakarta, dihadiri oleh Kuasa hukum  
para Penggugat, tanpa dihadiri Kuasa Hkum Tergugat ;

-----  
-----

**HAKIM KETUA  
MAJELIS,**

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA**

ttd

ttd

**KADAR SLAMET, SH.**

**M. Hum.**

**MULA HAPOSAN SIRAIT, SH. MH.**

ttd

**BAMBANG WICAKSONO, SH. MH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd

**Hj. YENI YEANIWILDA, SE.SH.MH.**

Rincian Biaya Putusan :

- Kepaniteraan .....	Rp.	200.000,-
- Materai .....	Rp.	6.000,-
- Redaksi .....	Rp.	5.000,-

-----

Rp. 211.000,-

50



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

( Duaratus sebelas ribu rupiah )

Halaman 51 dari 51 halaman Putusan Nomor  
82/G/2008/PTUN.JKT.