



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor :

130/G/2009/PTUN-JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara :

1. **H. M I N O**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Pure Dalam No. 54 Rt. 016 Rw. 016, Kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ;  
-----
2. **S A F U R I**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan, bertempat tinggal di Jl. Lagoa Terusan Gg. II C.1/26 Rt. 004 Rw. 002, Kelurahan Lagoa, kecamatan Koja – Jakarta Utara ; -----
3. **M U D E N I**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Ujung Menteng Rt. 007 Rw. 005, Kelurahan Ujung Menteng, kecamatan Cakung – Jakarta Timur ;
4. **ADAM MAYANI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Pandan Rt. 013 Rw. 002, Kelurahan Ancol, kecamatan Pademangan – Jakarta Utara ; ----
5. **H. ABD. RACHMAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Baru Rt. 011 Rw. 007, Kelurahan Cakung Barat, kecamatan Cakung – Jakarta Timur ; -
6. **S U D I K**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Mangga Rt. 001 Rw. 006, Kelurahan Tugu

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, kecamatan Koja – Jakarta Utara ;

-----

7. **H. B A H R I**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal Kampung Baru Rt. 018 Rw. 007, Kelurahan Cakung Barat, kecamatan Cakung – Jakarta Timur ; -----

8. **MOCH. RAWI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Tipar Timur Rt. 011 Rw. 004, Kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ;

9. **D A C H L A N**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Tipar Timur Rt. 011 Rw. 004, Kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ;

10. **HOSIN WADORA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. H. Murtadho Rt. 007 Rw. 012, Kelurahan Tugu Utara, kecamatan Koja – Jakarta Utara ;

-----

11. **H. MOH. DJAUHARI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Taruna Rt. 012 Rw. 003, Kelurahan Pulogadung, kecamatan Pulogadung – Jakarta Timur ;

-----

12. **TSAMROTUL JANNAH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di DSN Tonggun, desa Banjar, kecamatan Gelis - Kota Bangkalan ; -----

13. **S O N A J I**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. B IV / 20 Rt. 008 Rw. 005, Kelurahan Rawa Badak Utara, kecamatan Koja – Jakarta Utara ;

-----

14. **WAGE ABDURRAHMAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Sukapura Rt. 002 Rw. 004, Kelurahan Sukapura, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ;

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

15. **H. B E S U N I**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Semper No. 60 Rt. 003 Rw. 003, Kelurahan Semper Timur, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ;

16. **S U K K I**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan, bertempat tinggal di Jl. Tipar Cakung Rt. 005 Rw. 005, Kelurahan Sukapura, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara,

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama **H. TURAJI, SH, M.Hum dan SILVESTER MANIS, SH**, keduanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat pada kantor ‘GLOBAL LAW FIRM’, beralamat di Lingga Dharma Building Jl. Warung Buncit Raya No. 17 Jakarta 12550, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 047/SK/GLF/09 tanggal 10 Agustus 2009, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGUGAT** ; -----

L A W A

N

**WALIKOTA JAKARTA UTARA** berkedudukan di Jl. Yos Sudarso No. 27 – 29 Jakarta Utara ;

-  
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. Dra. **LAKSMI KARUNI K, M.Si**

;

2. Drs. **NUGROHO MULYO** ;

3. **TRI LESTARI, SH** ;

4. **ACHMAD MUHIDDIN, SH**.

5. **IWAN HERY S, SH** ; 70 halaman Putusan Nomor : 1001/G/2009/PT/3/S/2009

Semuanya PNS pada bagian Hukum Kantor Walikota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Jl.

Yos Sudarso No. 27 – 29 Jakarta Utara,

berdasarkan Surat Kuasa No. 4170/- 1.87 tanggal

24 Agustus 2009, untuk selanjutnya disebut

sebagai **TERGUGAT** ;

-----  
-----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;

-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta Nomor : 130/PEN-DIS/2009/PTUN-JKT tanggal 13  
Agustus 2009 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;

-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta Nomor : 130/PEN/2009/PTUN-JKT tanggal 13  
Agustus 2009 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;

-----

-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan  
Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 130/PEN-HS/2009/PTUN-JKT  
tanggal 18 Agustus 2009 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ;

-----

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara serta  
telah mendengar keterangan para pihak dan saksi dalam  
sengketa ini ; -----

## TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan  
tertanggal 11 Agustus 2009 yang diterima dan didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada  
tanggal 11 Agustus 2009 dengan Register Perkara Nomor :  
130/G/2009/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada tanggal 3

### 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

September 2009, yang mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

## I. OBJEK GUGATAN

Bahwa objek gugatan dalam perkara ini adalah Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ;

## II. TENTANG TENGGANG WAKTU

Bahwa gugatan ini diajukan masih berada dalam tenggang waktu sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986, karena Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dalam perkara ini yaitu Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara yang dikeluarkan oleh Tergugat, diterima/diketahui oleh Para Penggugat tanggal 10 Agustus 2009, sedangkan gugatan ini didaftar ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 11 Agustus 2009 ;

## III. PROLOG.

Riwayat Kepemilikan Tanah Berikut Bangunan.

1. Bahwa Penggugat 1 sampai dengan XVI, masing-masing memiliki bidang-bidang tanah yang merupakan bagian dari tanah garapan warga yang lain seluas 18.000 M2 terletak di Jl. Raya Cakung Cilincing, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - sebelah Timur : Jl. Raya Cacing sepanjang 213 M ;
  - sebelah Selatan 5 dari 70 Salafmanai Putranan PT. KBN sepanjang 155 M ;



- sebelah Timur : Tanah PT. Lingga Cipta Bersama (LCB) sepanjang 213 M ;

- sebelah Timur : Tanah PT. Super Crane sepanjang 83 M ;

2. Kepemilikan Penggugat 1 sampai dengan XVI atas bidang tanah dimaksud poin 1 di atas, berdasarkan title (alas hak) akta jual beli berikut ini :

1) Akta Jual Beli Nomor : 118/PPAT/VIII/2000 tanggal 14 Agustus 2000, sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) SLAMET MUSIYANTO, SH ;

-----  
-----

2) Akta Jual Beli tanggal 11 Juni 2006 atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan Safuri (Pembeli). Akta Jual Beli tersebut sudah di Waarmerking pada kantor Handoyo, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;

-----

3) Akta Waarmerking Nomor : 14/reg/XII/2006 tanggal 7 Desember 2006. jual beli dan peralihan hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan MUDENI (Pembeli) yang dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I NYOMAN RAKA, SH, MH ;

-----

4) Akta Waarmerking Nomor : 10/reg/XII/2006 tanggal 7 Desember 2006, jual beli dan peralihan hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan ADAM MAYANI (Pembeli) yang dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I NYOMAN RAKA, SH, MH.

5) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan H. ABD. RACHMAN (Pembeli) pada tanggal 11 Juni 2005 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 185/W/2006 tanggal 13 Juni 2006 pada HANDOYO, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;

-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan SUDIK (Pembeli) pada tanggal 25 Maret 2007 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 94/W/2007 tanggal 2 April 2007 pada HANDOYO, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;

7) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan BAHRI (Pembeli) pada tanggal 11 Juni 2005 yang

sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 190/W/2006 tanggal 13 Juni 2006 pada HANDOYO, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;

8) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan MOCH. RAWI (Pembeli) pada tanggal 11 Juni 2006 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 526/W/2006 tanggal 21 Desember 2006 pada HANDOYO, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;

9) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan HOSIN WADORA (Pembeli) pada tanggal 11 Juni 2006 yang sudah di Waarmerking dengan Register Nomor : 59/W/2008 tanggal 18 Pebruari 2008 pada HANDOYO, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;

10) Akta Waarmerking Nomor : 07/reg/XII/2006 tanggal 7 Desember 2006 Jual Beli dan Peralihan Hak anata SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan MOH. DJAUHARI (Pembeli) yang dibuat pada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I NYOMAN RAKA, SH, MH.

11) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan SAMROTUL JANNAH (Pembeli) pada tanggal 25 Maret 2007 yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah di Waarmerking dengan Register Nomor :  
92/W/2007 tanggal 2 April 2007 pada HANDOYO, SH,  
Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di  
Jakarta ; -----

12) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara  
SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan SONAJI  
(Pembeli) pada tanggal 11 Juni 2006 yang sudah di  
Waarmerking dengan Register Nomor : 58/W/2008  
tanggal 18 April 2008 pada HANDOYO, SH, Notaris  
dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;  
-----

13) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara  
SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan WAGE ABD.  
RAHMAN (Pembeli) pada tanggal 25 Maret 2007 yang  
sudah di Waarmerking dengan Register Nomor :  
93/W/2007 tanggal 2 April 2007 pada HANDOYO, SH,  
Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di  
Jakarta ; -----

14) Akta Waarmerking Nomor : 09/reg/XII/2006  
tanggal 7 Desember 2006 Jual Beli dan Peralihan  
Hak anata SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan  
ZAINI (Pembeli) yang dibuat pada Notaris dan  
Pejabat Pembuat Akta Tanah I NYOMAN RAKA, SH, MH ;  
-----

15) Akta Waarmerking Nomor : 16/reg/XII/2006  
tanggal 7 Desember 2006 Jual Beli dan Peralihan  
Hak antara SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan  
SUKKI (Pembeli) yang dibuat pada Notaris dan  
Pejabat Pembuat Akta Tanah I NYOMAN RAKA, SH, MH ;  
-----

16) Akta Jual Beli dan Peralihan Hak antara  
SAKIM/TAKRIM Bin KASIM (Penjual) dengan MASHURI  
(Pembeli) pada tanggal 9 Juni 2005 yang sudah di  
Waarmerking dengan Register Nomor : 186/W/2006  
tanggal 13 Juni 2006 pada HANDOYO, SH, Notaris dan  
Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;  
-----

3. Bahwa bidang tanah milik Para Penggugat dimaksud

## 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

berasal dari tanah Eigendom Verponding (onderwerp)  
No. 48407NV seluas 50.000 M2, berdasarkan Hot  
Verponding Induk 6342, Acte Van Eigendom Nummer 250  
dengan pecahan 4635 dan 6431 Kampung Rawa Phetu ;

-----

4. Bukti bahwa tanah objek milik Para Penggugat berasal dari Eigendom Verponding adalah berdasarkan data berikut ini :

1) Bahwa Eigendom Verponding No. 6342 adalah peninggalan nenek moyang Oei It Tjong (ditulis dalam bahasa Cina) didalamnya antara lain tertulis Eigendom Verponding No. 4635, terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----

2) Bahwa tanah Eigendom Verponding ini kemudian diserahkan kepada anak sulung Oei It Tjong bernama Asmuni dengan hak sepenuhnya, didalamnya antara lain tertulis Eigendom Verponding No. 4635 (tertulis dalam bahasa Cina), terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----

3) Surat Ny. Cornelis De Koning Carolis Lynis (ditulis dalam bahasa Belanda), terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----

-----

4) Avte Van Eigendom Nummer 250, didalamnya tertulis pecahan Acta Van Verponding Nummer 4635 (ditulis dalam bahasa Belanda), terlampir terjemahan resminya (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; --

5) Surat Departemen Kehakiman RI Kantor Wilayah VII Dep. Kehakiman DKI Jaya Balai Harta Peninggalan No. W7.Ga.Ht.1956/II/IV/2001 tanggal 25 Oktober 2001 perihal Kejelasan Tentang Eigendom yang ditujukan kepada sdr. Nurdin Amin, Jl. Baru Gg. II kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang berisi

Halaman 9 dari 70 halaman Putusan Nomor :  
pemberian ijin kepada sdr. Nurdin Amin untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus peninggalan dari Alm. Oey Eng Nio, Oey It Tjiong, Gouw Tjeng Han dan Tan Goan Liong berupa tanah bekas Eigendom Verponding antara lain No. 4653 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

6) Turunan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 149/Pdt.P.2001/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Oktober 2001 antara lain berisi pemberian izin kepada sdr. Nurdin Amin untuk mengurus peninggalan dari Alm. Oey Eng Nio, Oey It Tjiong, Gouw Tjeng Han dan Tan Goan Liong berupa tanah bekas Eigendom Verponding antara lain No. 4653 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

5. Bahwa tanah Eigendom Verponding dimaksud pada poin 4 di atas, dalam sejarah perjalanannya sampai dengan tanggal 24 September 1980, tidak diproses konversi oleh pemiliknya ataupun ahli warisnya yang terdahulu atau kuasanya ;

6. Bahwa nyata secara fisik, tanah bekas hak barat tersebut dikuasai dan digarap secara terus menerus dan konsisten oleh Sakim/Takrim Bin Kasim sejak tahun 1970. Kemudian sejak tahun 2000 sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim menjual tanah garapan tersebut kepada Penggugat I s/d Penggugat XVI (vide uraian poin 2 di atas) ;

## Tentang Status Tanah Bekas Hak Barat dan Penguasaannya.

7. Bahwa tindakan nyata sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim menguasai secara fisik dan menggarap tanah objek sengketa selama 30 tahun, tidak pernah diganggu gugat oleh siapapun dan pihak manapun termasuk Negara i.c. Pemerintah. Kemudian tanah objek sengketa beralih kepada Para Penggugat yang juga secara fisik menguasai tanah itu sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang, sehingga total penguasaan dan penggarapan baik oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan Para Penggugat adalah selama 39 tahun berturut-turut ;

8. Tindakan penguasaan fisik secara nyata baik sdr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sakim/Takrim Bin Kasim maupun oleh Para Penggugat adalah tindakan yang sah dan dibenarkan menurut hukum. Hal ini sesuai dengan jiwa dan semangat serta perintah Undang-Undang Pokok Agraria beserta ketentuan pelaksanaannya terkait dengan ketentuan-ketentuan konversi serta pendaftaran tanah, antara lain Ketentuan Keppres 32 tahun 1979, pada

hakekatnya mengatur hak-hak tanah yang tunduk kepada K.U.H. Perdata Barat berakhir tanggal 24 September 1980 dan pemilik yang lama jika tidak memperbaharui haknya atau tanahnya diperlukan oleh pemerintah atau telah menjadi daerah perkampungan maka tanah itu akan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara kembali. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979, mengatur akibat-akibat dari ketentuan Keppres 32 tahun 1979 tersebut. Jika tanah itu diperlukan Pemerintah untuk pembangunan atau tanah itu telah menjadi daerah perkampungan, maka tanah itu akan diberikan kepada Pemerintah dan untuk perkampungan tersebut.

Bahwa tanah yang demikian ini, bilamana di atasnya ada "penggarap tanah", maka "hak garap" tersebut dapat diakui oleh Pemerintah. Dan hak garap di atas tanah ex Recht van Eigendom ini, oleh "pemegang hak garap", dapat dialihkan (dipindahtangankan) kepada pihak lain melalui "transaksi pelepasan hak garap tanah" atau dikenal masyarakat dengan istilah "pembebasan tanah". (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 866K/Pdt/1991 tanggal 8 Oktober 1991) ; -----

9. Bahwa penguasaan tanah obyek sengketa oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan kemudian beralih dan dikuasai oleh Para Penggugat diperkuat pula dengan ketentuan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 24 ayat (2) berikut penjelasannya yang berbunyi : Halaman 70 halaman Putusan Tersebut secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan (Para Penggugat) sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;

-----  
-----

2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa / Kelurahan yang bersangkutan

ataupun pihak lain. Selanjutnya ketentuan di atas diperjelas lagi dalam memori penjelasan pasal 24 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 dimaksud ;

-----  
-----

Bahwa pada kenyataannya, bahwa tanah objek sengketa yang dikuasai oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan kemudian oleh Para Penggugat, tidak pernah diganggu oleh pihak manapun, termasuk masyarakat adat setempat juga pemerintah ;

-----

10. Bahwa sungguh tak terduga, bahwa tanah yang pernah dikuasai oleh sdr. Sakim/Takrim Bin Kasim dan kemudian beralih dan dikuasai oleh Para Penggugat selama kurang lebih 39 tahun tanpa gangguan dari pihak manapun, ternyata telah terbit sertifikat tanda bukti hak milik atas nama orang lain dan celaknya lagi dasar penerbitan title (alas hak) akta jual beli tersebut didasarkan kepada tanah adat dan dari alas hak inilah menjadi dasar penerbitan sertifikat ; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa padahal dari uraian poin 4 di atas dan didukung dengan data dan fakta yang ada, maka tidak dapat disangkal bahwa tanah milik Para Penggugat di atas adalah nyata tanah Eigendom Verponding, tanah hak barat bukan tanah hak adat. Oleh karena itu penerbitan title (alas hak) serta penerbitan sertifikat tanda bukti hak atas tanah tersebut dalam perkara ini yang mendasarkan diri kepada hak adat adalah pendasaran yang salah dan menyesatkan, sehingga atas penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut telah digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Register Perkara Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 10 Desember 2008 dan saat ini sedang dalam pemeriksaan tingkat banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, berdasarkan Akta Banding No. 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 25 Juni 2009 ; -----

IV. **Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, melanggar Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1987 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta ; ---**

12. Riwayat dikelurakannya Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009.

Bahwa Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, adalah Surat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perintah Bongkar terhadap bangunan-bangunan yang tidak mempunyai Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), namun kenyataannya bahwa alasan Surat Perintah Bongkar yang dikeluarkan Tergugat didasarkan pada permohonan penertiban dan pembongkaran bangunan/gubuk liar di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 dengan luas 19.511 M2 yang terletak di kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara. Hal ini dapat dicermati melalui fakta-fakta berikut ini :

a. Surat Undangan No. 505/- 1.756.2 tanggal 5 November 2008 dengan acara Membahas Permohonan Penertiban dan Pembongkaran bangunan/gubuk liar di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 dengan luas 19.511 M2 yang terletak di kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;

b. Nota Dinas dari Subdinas Ketertiban Masyarakat kepada Kepala Dinas Tramtib dan Linmas Propinsi DKI Jakarta tanggal 13 November 2008 hal Membahas Permohonan Penertiban dan Pembongkaran bangunan/gubuk liar di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 dengan luas 19.511 M2 yang terletak di kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;

Yang antara lain berisi :

1) berbunyi "bahwa tanah Sertifikat Hak Milik :

- SHM No. 3018/Semper Barat a.n. H. Makbul  
L : 4500 M2

- SHM No. 3019 / Semper Barat a.n. Tengku Azhari L : 1686 M2.

- SHM No. 3028/Semper Barat a.n. Masnah L :  
4500 M2

- SHM No. 3030/Semper Barat a.n. H. Rohanda L :  
3190 M2

### 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

- SHM No. 42/Semper Barat a.n. Ny. Sadima  
L : 1635 M2

Berdasarkan penjelasan BPN Jakarta Utara,  
sertifikat hak milik tersebut di atas benar  
tercatat sesuai nomor dan nama pada Register  
Buku Tanah. Selanjutnya dijelaskan bahwa tanah  
sertifikat tidak dalam sengketa ;

-----

2) Butir (4) berbunyi "bahwa di atas tanah  
tersebut terdapat bangunan/gubuk tanpa ijin  
yang berhak  $\pm$  65 unit bangunan dan 1 unit  
masjid, dari jumlah bangunan tersebut 7 unit  
telah/pernah di SPB oleh Sudin P2B Jakarta  
Utara ; -----

3) Butir (5) berbunyi " para peserta rapat  
sepakat untuk menghindari hal-hal perlawanan  
yang bersifat fisik dan administratif oleh  
para penghuni bangunan/gubuk tanpa ijin yang  
berhak, diharapkan agar Dinas Tramtib dan  
Linmas Provinsi DKI Jakarta dan Biro Hukum  
Provinsi Jakarta terlebih dahulu membuat  
Instruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta  
tentang penertiban bangunan/gubuk di atas  
tanah tersebut ; --

c. Nota Dinas dari Subdis Ketertiban Masyarakat  
kepada Kepala Dinas Tramtib dan Linmas Provinsi  
DKI Jakarta tanggal 27 November 2008 hal  
Sosialisasi rencana Penertiban dan Pembongkaran  
bangunan/gubuk liar di atas tanah Sertifikat Hak  
Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C  
No. 1757 dengan luas 19.511 M2 yang terletak di  
kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Kota  
Adminsitration Jakarta Utara.

Yang antara lain berisi :

a. Butir (2) berbunyi "bahwa para pemilik  
bangunan yang berada di atas sertifikat hak  
milik dan tanah milik adat tersebut di atas  
diminta agar segera mengosongkan tanah dan  
membongkar sendiri Bangunannya. Putusan Nomor  
digunakan oleh pemiliknya (H. Makbul CS) ;

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Dalam surat berbunyi “untuk lebih terjalinnya hubungan pemilik tanah dan pemilik bangunan/barang khususnya kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta diharapkan rapat lanjutan lebih memfokuskan kepada penyelesaian secara musyawarah (kerohiman) dan terkoordinasi “ ;

d. Surat Undangan No. 549/- 1.756.2 tanggal 21 November 2008 dengan acara Sosialisasi rencana Penertiban dan Pembongkaran bangunan/gubuk liar di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 dengan luas 19.511 M2 yang terletak di kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara ;

e. Surat keberatan dari Kuasa Hukum Penggugat No. 060/Sum/GLF/XII/2008 tanggal 10 Desember 2008 perihal Keberatan para pemilik hak garap atas tanah seluas kurang lebih 18.000 M2 yang berasal dari sebagian tanah ex Eigendom Verponding No. 48407/W seluas kurang lebih 50.000 M2 yang terletak di kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara yang saat ini secara melawan hukum telah diplotting menjadi SHM No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 / Semper Barat dan tanah milik adat No. 1757 dengan luas kurang lebih 19.511 M2 ;

f. Surat undangan No. 639/- 1.756.2 tanggal 15 Desember 2008 dengan acara Membahas keberatan para pemilik hak garap yang mengaku atas tanah, berasal dari sebagian tanah ex Eigendom Verponding No. 48407 seluas ± 50.000 M2 yang terletak di kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Kota



**putusan.mahkamahagung.go.id**

Administrasi Jakarta Utara :

g. Perkara Tata Usaha Negara No. 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 10 Desember 2008 tentang obyek sengketa Tata Usaha Negara yaitu Sertifikat Hak Milik No. 3018 a.n H. Makbul Bin Engkong, No. 3019 a.n Tengku Azhari, No. 3029 a.n Masnah, No. 3030 a.n H. Rohanda, No. 42 a.n Ny. Sadima, yang masing-masing terletak di kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara

h. Putusan Tata Usaha Negara Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 18 Juni 2009 antara H. Mino, dkk melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, H. Makbul Bin Engkong, Tengku Azhari, Masnah dan Ny. Sadima :

Bahwa berdasarkan seluruh fakta-fakta dan data yang diuraikan di atas telah membuktikan dan tidak terbantahkan bahwa Surat Perintah Bongkar Nomor : 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang

Pembongkaran Bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan girik C No. 1757 persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Jakarta Utara bukan didasarkan pada tidak adanya Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tetapi atas permohonan H. Makbul, CS yang mengaku sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan girik C No. 1757 persil 20 S.III ;

13. Beberapa pasal Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997 tentang Pelaksanaan Perumahan Rakyat dan Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibukota Jakarta, yang dilanggar oleh Tergugat sehubungan dikeluarkannya Surat Perintah Bongkar (SPB) a quo, yaitu sebagai berikut :

Dalam Bab II

1. pasal 2 ayat (2) menyebutkan "tindakan penertiban terhadap fisik bangunan dimaksudkan agar bangunan yang melanggar dapat disesuaikan kembali dengan izin yang diterbitkan" ; -----
2. pasal 3 menyebutkan "tujuan tindakan penertiban terhadap fisik bangunan dan sanksi terhadap pelaku pembangunan dimaksud agar pembangunan fisik kota tetap mengacu pada RUTR yang sudah ditetapkan dan para pelaku pembangunan tetap mempunyai tanggung jawab terhadap tercapainya tertib bangunan dan lingkungan ;  
-----  
-----

Bahwa berdasarkan uraian tentang fakta-fakta dan data yang melatarbelakangi dikeluarkannya Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, mempunyai maksud dan tujuan untuk memenuhi permohonan H. Makbul, CS bukan bermaksud agar bangunan yang melanggar dapat disesuaikan kembali dengan izin yang diterbitkan (vide pasal 2 SK Gubernur No. 1098 tahun 1997) dan tidak

bertujuan agar pembangunan fisik kota tetap mengacu pada RUTR yang sudah ditetapkan (vide pasal 3 SK Gubernur No. 1068 tahun 1997).

Maka secara meyakinkan dan berdasarkan bukti kuat Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, telah melanggar Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997 ;

### 3. Pasal 16

- ayat (1) menyebutkan “terhadap kegiatan membangun tanpa ijin mulai dari tahap persiapan sampai dengan tahap sebelum pondasi dikenakan SP4 sedini mungkin ;

- ayat (2) menyebutkan “kegiatan tahap persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini antara lain :

- a. pematangan tanah ;
- b. pembuatan pagar dan bedeng kerja ;
- c. pemasangan blowplaak (papan Bantu penentuan as bangunan) ;

- ayat (3) menyebutkan “ untuk bangunan tambahan / perubahan bangunan yang tidak ada pekerjaan pondasi, SP4 dikenakan pada saat pekerjaan tahap persiapan dimulai” ;

- ayat (7) menyebutkan “SP4 ini dikenakan secara sendiri-sendiri untuk setiap unit bangunan/kegiatan yang melanggar ;

Pada kenyataannya Tergugat tidak melaksanakan ketentuan pasal ini karena sejak tahun 2000 Penggugat menguruk dan meratakan (pematangan) tanah hingga menjadi pekarangan, Tergugat tidak menegur apalagi mengeluarkan SP4 (Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan) untuk setiap unit rumah Para Penggugat bahkan Para Penggugat secara leluasa membangun rumah sendiri 70 rumah hingga Agustus 2008 tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun ;



Namun tiba-tiba atas permintaan H. Makbul, CS, Tergugat mengeluarkan Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara yang dikemas dengan dalih bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Dengan demikian jelas Surat Perintah Bongkar (SPB) tersebut melanggar Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka Surat Perintah Bongkar (SPB) tersebut harus dibatalkan ;

4. Pasal 18

- ayat (4) menyebutkan “SPB disiapkan oleh Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota cq. Seksi Penertiban untuk ditandatangani oleh Kepala Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota/Walikotamadya ;

- ayat (5) menyebutkan “SPB yang ditandatangani oleh Kepala Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini terhadap kegiatan membangun tanpa ijin yang belum dihuni dan tidak dalam sengketa, tidak termasuk bangunan Pemerintah dan atau bangunan sosial ibadah dan atau bangunan pada lingkungan dengan persyaratan khusus (antara lain lingkungan KDB rendah, cagar budaya, Kepulauan Seribu, Daerah Militer) ;

Bahwa berdasarkan pasal 18 ayat (4) dan (5) tersebut





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas, SPB yang ditandatangani Walikota adalah terhadap kegiatan membangun tanpa ijin yang belum dihuni dan tidak dalam sengketa, tidak termasuk bangunan pemerintah dan atau bangunan social ibadah. Bahwa jelas bangunan Para Penggugat telah dihuni bertahun-tahun oleh Para Penggugat dan keluarganya karena merupakan rumah satu-satunya Para Penggugat. Bahwa selain itu, dilokasi tanah Para Penggugat berdiri sebuah tempat ibadah yang permanen yang biasa dipergunakan oleh Para Penggugat dan warga lainnya untuk melaksanakan ibadah ;

-----

14. Tanah berikut bangunan, sertifikat tanda bukti hak milik sebagai dasar permohonan dikeluarkannya Surat Perintah Bongkar Nomor : 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 sedang digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Bahwa secara faktual, sah dan meyakinkan bahwa tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang hendak dibongkar berdasarkan Surat Perintah Bongkar Nomor : 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 adalah hak milik Para Penggugat, maka klien kami mengajukan gugatan pembatalan sertifikat tanda bukti hak milik atas tanah obyek sengketa ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Bahwa kuasa hukum Para Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat bahwa tanah yang di atasnya berdiri bangunan-bangunan Para Penggugat sedang ada sengketa Tata Usaha Negara yaitu sengketa atas keabsahan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan girik C No. 1767 persil 20 S.III atas nama H. Makbul, CS dan saat ini sedang dalam pemeriksaan tingkat banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta berdasarkan Akta Banding No. 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 25 Juni 2009.

Bahwa namun ketika proses perkara ini sedang berjalan, Para Penggugat baru lahngati Pmendapan Nomor 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 25 Juni 2009 surat peringatan dari Walikota Jakarta Utara untuk

### 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

mengosongkan tanah dan membongkar seluruh bangunan milik Para Penggugat, sampai akhirnya Para Penggugat mendapat Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut jelaslah Surat Perintah Bongkar (SPB) yang dikeluarkan oleh Tergugat melanggar pasal 18 ayat (4) dan (5) Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997, maka Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20

S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara harus dibatalkan dan Tergugat diwajibkan untuk mencabut Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ;

### **V. Tindakan Tergugat mengeluarkan Surat Perintah Bongkar Nomor : 3929/- 1.785 jelas tindakan yang sewenang-wenang dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik.**

Indroharto, SH, dengan mengutip pendapat Prof. Dr. F.H Burkens dan Prof. Van Den Burg mengemukakan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, antara lain :

- 1) Azas Kecermatan Formil (Principle of Carefullnes).

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Azas ini menekankan bahwa pada waktu mempersiapkan pembentukan suatu keputusan, maka instansi (Pejabat/Badan Tata Usaha Negara) yang mengeluarkan keputusan itu haruslah bersikap jujur. Untuk itu sebelumnya harus sudah diperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta-fakta yang relevan, semua kepentingan yang terkait dan semua kepentingan pihak ketiga ;

## 2) Azas Fair Play.

Bahwa sebelum mengeluarkan suatu keputusan, harus disertai dengan suatu pertimbangan yang memadai. Dari pertimbangan itu akan menjadi jelas tentang alasan dan dasar dikeluarkannya keputusan tersebut, dengan didukung oleh fakta-fakta hukum yang benar dan relevan serta mendukung keputusan yang bersangkutan. -----

## 3) Azas Pertimbangan.

Bahwa suatu keputusan yang dikeluarkan harus disertai dengan suatu pertimbangan yang memadai. Dari pertimbangan itu akan menjadi jelas tentang alasan dan dasar dikeluarkannya keputusan tersebut dengan didukung oleh fakta-fakta hukum yang benar dan relevan serta mendukung keputusan bersangkutan ;

## 4) Azas Persamaan.

Bahwa atas hal-hal atau keadaan-keadaan yang sama harus diperlakukan secara sama ;

## 5) Azas Kecermatan Materil.

Bahwa suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat/Badan Tata Usaha Negara tidak boleh menimbulkan kerugian yang tidak perlu ; ----

## 6) Azas Keseimbangan.

Bahwa sanksi yang ditetapkan oleh keputusan Pejabat/Badan Tata Usaha Negara harus seimbang dengan kesalahan yang dilakukan ; -----

Bahwa apabila Halima<sup>23</sup> dari 70 beberapa Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang sudah kami kemukakan di

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, maka dalil- dalil berikut ini jelas membuktikan bahwa Tergugat telah bertindak sewenang- wenang dan melanggar Azas- Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu bahwa :

- 1) Tergugat tidak mengindahkan fakta hukum bahwa tanah obyek yang di atasnya berdiri bangunan milik Para Penggugat sedang berada dalam sengketa Tata Usaha Negara Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT, yang putusannya belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa dalam praktek hukum, suatu obyek yang sedang berada dalam sengketa (pidana, perdata maupun TUN) biasanya obyek sengketa berada dalam status quo (entah obyek itu disita atau tidak) sambil menunggu sampai ada putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), hal ini bertujuan untuk menghindari tindakan- tindakan prematur yang dapat melanggar hukum serta hal- hal lain yang tidak diinginkan bersama yang dapat saja menimbulkan permasalahan hukum baru dan dapat merugikan banyak pihak. Itulah konsekwensi dari sebuah bangsa yang tunduk pada hukum sebagai panglima ;

-----  
--

- 2) Tergugat tidak mengindahkan fakta hukum bahwa telah terjadi perbedaan prinsip mengenai riwayat status tanah obyek yang di atasnya berdiri bangunan milik Para Penggugat berasal dari tanah Eigendom Verponding, sedangkan pihak ketiga mengklaim bahwa tanah tersebut berasal dari tanah adat.

Bahwa pengklaiman yang berbeda dari kedua belah pihak tentang riwayat tanah tersebut belum mendapatkan kepastian hukum tentang kebenarannya. Apakah tanah tersebut berasal dari tanah adat atau berasal dari tanah Eigendom Verponding ;

-----

- 3) Tergugat telah sengaja, tahu dan mau membiarkan Para Penggugat membangun rumah/bangunan tanpa IMB dan ternyata selama itu juga tidak pernah ditegur dan diperingatkan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat membangun rumah di atas tanah milik mereka pada tahun 2000. namun sejak awal membangun hingga tahun 2008, Tergugat tidak pernah menegur, melarang atau melakukan tindakan lainnya sehubungan dengan bangunan- bangunan rumah Para Penggugat.

Bahwa tanah yang diatasnya telah dibangun rumah oleh Para Penggugat, semula adalah rawa dengan kedalaman kurang lebih 2 meter. Bahwa tidak ada pihak manapun yang menegur, melarang atau keberatan sejak Para Penggugat menguruk tanah miliknya menjadi pekarangan, selanjutnya membangun rumah.

Bahwa Para Penggugat menguruk tanah dan membangun rumah tersebut secara terbuka dan dapat disaksikan oleh siapapun termasuk Tergugat. Apalagi lokasi tanah Para Penggugat berada ditepi jalan arteri tol Cakung – Cilincing.

Bahwa sekiranya masih dikeluarkannya SPB (Surat Perintah Bongkar) oleh Tergugat semata- mata tidak adanya IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), maka sejak awal pembangunan rumah Para Penggugat sudah semestinya diperingatkan atau dilarang. Namun kenyataannya Tergugat membiarkan Para Penggugat membangun rumah hingga menempatnya selama bertahun- tahun. Tiba- tiba tahun 2008 dimulai dengan surat undangan untuk sosialisasi sesuai surat No. 505/- 1.756.2 tanggal 5 November 2008 dan berujung dengan SPB No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, Tergugat memerintahkan membongkar bangunan- bangunan milik Para Penggugat.

Bahwa berdasarkan surat sosialisasi No. 505/- 1.756.2 tanggal 5 Nopember 2008 beserta surat- surat berikutnya Habinan 25 dari 70 hal landasan dan surat- surat tersebut adalah adanya dugaan bahwa Para Penggugat

### 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

mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain, adapun Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya sebagai bungkus keberpihakan Tergugat kepada pihak yang mengklaim mempunyai sertifikat atas tanah tersebut. Jelaslah tindakan Tergugat tersebut telah melanggar keadilan dan fair play.

Bahwa Para Penggugat juga menilai bahwa Tergugat dalam membuat Keputusan Tata Usaha Negara ini tidak mempertimbangkan secara sungguh-sungguh, tidak fair dan tidak adil. Karena pada kenyataannya, banyak bangunan diwilayah Kotamadya Jakarta Utara yang tidak mempunyai IMB, akan tetapi Tergugat membiarkannya saja tanpa peduli, tindakan Tergugat ini jelas melanggar Azas keadilan dan fair play ;

-----

-----

- 4) Tergugat seharusnya tidak mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang memihak kepada salah satu pihak i.c pihak ketiga dengan menegasikan hak dan kepentingan Para Penggugat, karena belum diketahui secara jelas menurut hukum siapa yang berhak atas tanah tersebut, menunggu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap ; --
- 5) Bahwa Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, yang dikeluarkan oleh Tergugat dengan alasan tidak ada IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) adalah alasan yang tidak konsisten dengan surat-surat peringatan sebelumnya, yaitu surat peringatan No. 2915/- 1.785.52 tanggal 18 Juni 2009, No. 2981/- 1.786.52 tanggal 24 Juni 2009, No. 3005/- 1.785.52 tanggal 2 Juli 2009 dikeluarkan dengan alasan bahwa Para Penggugat dianggap mendirikan bangunan/gubuk tidak mendapat ijin dari pemilik atau kuasanya ;





**VII. Mohon Penetapan Penangguhan Pelaksanaan Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009.**

Bahwa selain berdasarkan dalil- dalil tersebut di atas, perlu kami kemukakan pula fakta- fakta berikut ini untuk memperteguh permohonan kami kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, kiranya berkenan menetapkan penangguhan pelaksanaan dan pada akhirnya membatalkan Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ; -----

Bahwa adapun beberapa alasan yang mendesak untuk dikeluarkan Penetapan Penangguhan Pelaksanaan SPB a quo adalah :

- 1) Bahwa Para Penggugat adalah warga negara yang memiliki kemampuan ekonomi sangat terbatas dan pas-pasan, sekedar bertahan hidup dari kesulitan yang mendera ; -----
- 2) Bahwa diantara Para Penggugat, memang sedang mengelola usaha rumah tangga kecil- kecilan yang sepatutnya mendapat perhatian serius dari pemerintah setempat, dalam hal ini Tergugat, bukannya dengan cara membumihanguskan usaha Para Penggugat ; -----
- 3) Bahwa Para Penggugat tidak memiliki hunian lain kecuali tempat tinggal yang hendak dibongkar oleh Tergugat ; -----
- 4) Bahwa Para Penggugat, secara tanggung renteng/bahumembahu telah susah payah mendirikan rumah ibadah yang menjadi pusat kegiatan keagamaan Para Penggugat beserta keluarganya, juga menjadi tempat kegiatan keagamaan yang digunakan oleh warga kampung dan orang-orang yang tinggal disekitar untuk melaksanakan ibadah saat melewati Jl. Cakung –



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cilincing

- 5) Bahwa penangguhan pelaksanaan SPB a quo tidak akan mengganggu ketertiban dan kepentingan umum ;

Bahwa berdasarkan semua hal beserta dalil- dalil tersebut di atas, maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta i.c. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, memeriksa, mengadili dan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Utara ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Utara ;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;

Bahwa, terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 September 2009 yang selengkapny mengemukakan hal- hal sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. DALAM EKSEPSI

A. Para Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan.

1. Bahwa Para Penggugat mempermasalahkan Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 yang dikeluarkan Tergugat in casu Walikota Jakarta Utara yang ditujukan kepada pemilik bangunan di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ;

2. Bahwa dalam gugatannya identitas berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Para Penggugat tidak beralamat dilokasi a quo yaitu Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

3. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek gugatan a quo, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan, dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

B. Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur pasal 1 butir 3 UU No. 5 Tahun 1986.

4. Bahwa yang menjadi gugatan Para Penggugat adalah Surat Keputusan Walikota Jakarta Utara No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ;

5. Bahwa obyek gugatan a quo bersifat umum, yaitu

### 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

ditujukan kepada setiap orang tanpa pandang bulu, kelas, suku dan agama, tetapi

ditujukan kepada semua warga yang menghuni/menempati, menggunakan atau memanfaatkan tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara ; -----

6. Bahwa oleh karena surat Tergugat yang menjadi obyek gugatan a quo tidak bersifat individual, sudah pasti obyek gugatan a quo tidak menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat, dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ; -----

Berdasarkan seluruh alasan-alasan tersebut, maka cukup beralasan bagi Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ; -----

## II. DALAM PERMOHONAN PENANGGUHAN.

7. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya halaman 23 Romawi 7 mohon Penetapan Penangguhan Pelaksanaan SPB No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 ; -----

8. Bahwa Penangguhan tersebut harus ditolak dan dikesampingkan, bangunan harus segera dibongkar karena :

- a. Bangunan tersebut didirikan tanpa IMB yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sehingga melanggar Perda Provinsi DKI Jakarta No. 7 tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah DKI Jakarta dan Perda Provinsi DKI Jakarta No. 8 tahun 2007 tentang Ketertiban Umum ; -----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 51 tahun 1960, khususnya pasal 2 menyebutkan “Dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah” ; -----
- b. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 7 tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dalam pasal 5 ayat (1) ditegaskan “setiap kegiatan membangun dan menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dalam wilayah DKI Jakarta harus memiliki ijin dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta” ; -----
- c. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 8 tahun 2007 tentang Ketertiban Umum Dalam Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ; -----
- d. Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 886 tahun 1983 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Penertiban Penguasaan/Pemakaian Tanah Tanpa Hak di Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- e. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta ; -----

12. Bahwa Tergugat mengeluarkan surat yang menjadi obyek gugatan Para Penggugat sesuai dengan kewenangan Tergugat, antara lain :

- a. Pasal 3 ayat (1) tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak atau Kuasanya, karena Para Penggugat terbukti menempati lahan secara melawan hukum (tanpa ijin) yang mana dalam pasal 1 ayat (3) disebutkan : “Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan tanpa

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ijin yang berhak atau kuasanya yang sah yang ada  
didaerahnya masing-masing” ;

-----

- b. Undang-Undang No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah khususnya pasal 21 (a) ditegaskan “Dalam menyelenggarakan otonomi daerah, daerah mempunyai hak mengatur dan mengurus sendiri pemerintahannya” ;

-----

13. Bahwa selain berdasarkan ketentuan-ketentuan butir 12 tersebut di atas, Tergugat mengeluarkan Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 telah menggunakan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu dengan :

- a. Sosialisasi kepada masyarakat yang dilakukan oleh Satpol PP Provinsi DKI Jakarta, yang intinya menegaskan bahwa bangunan di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Jakarta Utara akan segera dibongkar/ditertibkan karena melanggar ketertiban umum ; ---

- b. Pemberitahuan Walikota Jakarta Utara No. 2951/- 1.785.52 tanggal 18 Juni 2009 yang ditujukan kepada pemilik bangunan di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ;

-----

---

- c. Surat Peringatan I Walikota Jakarta Utara No. 2981/- 1.785.52 tanggal 24 Juni 2009 yang ditujukan kepada pemilik bangunan di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang intinya untuk segera membongkar/mengosongkan sendiri bangunan yang berada di atas tanah SHM tersebut dalam jangka waktu 7x24 jam ; -----

- d. Bahwa Surat Peringatan 701 hal-hal yang berkaitan dengan pemilikan bangunan, Walikota Jakarta Utara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan Surat Peringatan II No. 3005/- 1.785.52 tanggal 2 Juli 2009 yang ditujukan kepada pemilik bangunan

di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang intinya untuk segera membongkar/mengosongkan sendiri bangunan yang berada di atas tanah SHM tersebut dalam jangka waktu 3x24 jam ;

-----

e. Bahwa Surat Peringatan II tersebut tidak dilaksanakan oleh para pemilik bangunan, maka Walikota Jakarta Utara mengeluarkan Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 (obyek gugatan a quo) ;

-----

-----

14. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat halaman 14 alinea terakhir menyebutkan : “.... bahwa SPB a quo diterbitkan bukan didasarkan pada tidak adanya surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tetapi atas permohonan H. Makbul, CS, yang mengaku sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 persil 20 S.III” ;

-----

-----

15. Bahwa dalil tersebut tidak benar dan harus ditolak, karena surat perintah bongkar a quo diterbitkan berdasarkan alasan-alasan tersebut pada poin 11 huruf (a, b, c, d) dan poin 12 huruf (a, b) Jawaban Tergugat ; -----

16. Bahwa perlu Tergugat jelaskan sebagai berikut :

a. Berawal adanya laporan dari pemilik SHM No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan tanah milik adat Girik C No. 1757 persil 20 S.III sdr. H. Makbul Bin Engkong kepada Ka. Sudin P2B Jakarta Utara yang intinya bahwa di atas tanah miliknya telah berdiri bangunan tanpa IMB ; -----

b. Bahwa setelah dilakukan pembahasan dan penelitian oleh Sudin P2B Jakarta Utara, ternyata benar

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilokasi telah berdiri bangunan tanpa IMB, maka pada tahun 2007 terhadap bangunan-bangunan tersebut Sudin P2B Jakarta Utara telah memberikan tindakan berupa :

b.1. Surat Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4)

;

b.2. Surat Penyegehan ;

b.3. Surat Perintah Bongkar yang ditandatangani oleh Ka.Sudin P2b Jakarta Utara ;

-----  
-----

c. Bahwa SPB yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas P2B Jakarta Utara tersebut tidak bisa dilaksanakan, karena berdasarkan fakta dilapangan ternyata bangunan tersebut tanpa ijin dan telah dihuni, sehingga berdasarkan pasal 18 ayat (6) huruf (b) Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1068 tahun 1997 yang berwenang mengeluarkan SPB adalah Walikota Jakarta Utara ; -----

d. Atas alasan tersebut di atas, Ka. Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) Kota Jakarta Utara dengan suratnya No. 458/- 1.785.1 tanggal 8 Juni 2009 yang ditujukan kepada Walikota Jakarta Utara, mengusulkan dikeluarkan SPB Walikota Jakarta Utara terhadap kegiatan pembangunan tanpa IMB di atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ; -----

17. Bahwa dalil Para Penggugat poin 13 yang intinya mengatakan :

'..... bahwa SPB ditandatangani Walikota terhadap kegiatan membangun tanpa ijin dan belum dihuni, sedangkan dilokasi a quo bangunan Para Penggugat telah dihuni bertahun-tahun bersama keluarganya karena merupakan rumah satu-satunya Para Penggugat, sehingga SPB tersebut bertentangan dengan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1068 pasal 18 ayat (4) dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(5)”

18. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak beralasan dan tidak berdasar hukum ; -----

19. Bahwa Para Penggugat dalam hal ini telah salah dan tidak memahami dalam mengartikan sebuah pasal dan ayat yang tercantum dalam keputusan Gubernur, maka seharusnya Para Penggugat apabila membaca undang-undang atau peraturan lainnya jangan sepotong-sepotong karena akan mengurangi arti dan makna bahkan akan salah dalam menerapkannya ; -----

20. Bahwa dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1098 pasal 18 ayat (6) butir b dijelaskan sebagai berikut :

**Pasal 18 ayat (6) b** : SPB yang ditandatangani oleh Walikotamadya (setelah diparaf oleh Kepala Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini adalah terhadap kegiatan :

- a. Membangun tanpa ijin ...
- b. Membangun tanpa ijin dan sudah dihuni,
- c. Berdasarkan pertimbangan ... ;

**Pasal 18 ayat (4)** : SPB disiapkan oleh Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota cq. Seksi Penertiban untuk ditandatangani oleh Ka. Sudin Pengawasan Pembangunan Kota / Walikotamadya ; -----

**Pasal 18 ayat (5)** : SPB yang ditandatangani oleh Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini terhadap kegiatan membangun tanpa ijin yang belum dihuni dan tidak dalam sengketa .. ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa berdasarkan poin 20 tersebut di atas, Surat Perintah Bongkar a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat in casu Walikota Jakarta Utara tidak bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1068 tahun 1991, karena seperti yang Para Penggugat sedniri akui bahwa bangunan yang akan dibongkar tersebut tanpa ijin dan telah dihuni bersama keluarganya ;

22. Bahwa Tergugat tidak perlu menanggapi dalil Para Penggugat sepanjang mengenai kepemilikan Para Penggugat, karena masalah kepemilikan jelas merupakan kewenangan Pengadilan Umum dan bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, namun demikian kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk diketahui bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan girik C No. 1757 persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 08 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing, Jakarta Utara keabsahannya telah diuji oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara Nomor : 193/G.TUN/2008/PTUN-JKT yang telah diputus pada tanggal 18 Juni 2009 yang sampai pada saat ini masih dalam pemeriksaan tingkat banding ;

Berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

## II. DALAM PERMOHONAN PENANGGUHAN :

- Menolak permohonan Penangguhan SPB No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 ;

## III. DALAM POKOK PERKARA : 37 dari 70 halaman Putusan Nomor :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;



-----  
- Biaya perkara menurut hukum ;  
-----

Bahwa, terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 5 Oktober 2009 yang selengkapnya mengemukakan hal-hal sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

Bahwa, terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 12 Oktober 2009 yang selengkapnya mengemukakan hal-hal sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

Bahwa, untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat yang telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan asli / fotocopynya, bukti mana diberi tanda bukti P-1 s/d P-38, yang terdiri dari :

1. Bukti P-1 : copy Sertifikat Hak Milik No. 3018 / kelurahan Semper Barat tanggal 15 Maret 2000 Gambar Situasi tanggal 13 Maret 2000 No. 03577/2000 seluas 4.500 M2 atas nama H. Makbul Bin Engkong (copy dari copy) ;  
-----

2. Bukti P-2 : copy Sertifikat Hak Milik No. 3019 / kelurahan Semper Barat tanggal 15 Maret 2000 Gambar Situasi tanggal 13 Maret 2000 No. 03578/2000 seluas 1.686 M2 atas nama Tengku Azhari (copy dari copy) ;  
-----  
-----

3. Bukti P-3 : copy Sertifikat Hak Milik No. 3029 / kelurahan Semper Barat tanggal 15 Maret 2000 Gambar Situasi tanggal 13 Maret 2000 No. 03605/2000 seluas 4.500 M2 atas nama Masnah (copy dari copy) ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4 : copy Sertifikat Hak Milik No. 3030 /  
kelurahan Semper Barat tanggal 15 Maret 2000  
Gambar Situasi tanggal 13 Maret 2000 No.  
03606/2000 seluas 3.190 M2 atas nama Hj.  
Rohanda (copy dari copy) ;

5. Bukti P-5 : copy Sertifikat Hak Milik No. 42 /  
kelurahan Semper Barat tanggal 15 Maret 2000  
Gambar Situasi tanggal 6 April 1995 No.  
889/1995 seluas 1.635 M2 atas nama Sadima  
(copy dari copy) ;

6. Bukti P-6a : copy surat Kepala Dinas Tramtib dan  
Linmas Provinsi DKI Jakarta No. 505/- 1.756.2  
tanggal 5 November 2008 perihal Undangan  
Rapat (copy dari copy) ;

7. Bukti P-6b : copy Daftar Hadir Rapat tertanggal 13  
November 2008 (copy dari copy) ;

8. Bukti P-6c : copy Nota Dinas Sub Dinas Ketertiban  
Masyarakat tertanggal 13 November 2008 (copy  
dari copy) ;

9. Bukti P-6d : copy surat Kepala Dinas Tramtib dan  
Linmas Provinsi DKI Jakarta No. 549/- 1.756.2  
tanggal 21 November 2008 perihal Undangan  
Rapat (copy sesuai dengan aslinya) ;

10. Bukti P-6e : copy Daftar Hadir Rapat tertanggal 27  
November 2008 (copy dari copy) ;

11. Bukti P-6f : copy Nota Dinas Sub Dinas Ketertiban

--- Halaman 39 dari 70 halaman Putusan Nomor : ---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masyarakat tertanggal 27 November 2008 (copy dari copy) ; -----

12. Bukti P-6g : copy surat Kepala Dinas Tramtib dan Linmas Provinsi DKI Jakarta No. 639/- 1.756.2 tanggal 15 Desember 2008 perihal Undangan Rapat (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

13. Bukti P-6h : copy surat Walikotamadya Jakarta Utara No. 2915/- 1.785.52 tanggal 18 Juni 2009 perihal Pemberitahuan (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

14. Bukti P-6i : copy surat Walikota Jakarta Utara No. 2981/- 1.785.52 tanggal 24 Juni 2009 perihal Surat Peringatan I (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

15. Bukti P-6j : copy surat Walikota Jakarta Utara No. 3005/- 1.785.52 tanggal 2 Juli 2009 perihal Surat Peringatan II (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

16. Bukti P-6k : copy Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

17. Bukti P-7 : copy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT tanggal 18 Juni 2009 (copy sesuai salinan resminya) ; -----

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bukti P-8 : copy Akta Permohonan Banding Nomor : 193  
/ G / 2008 / PTUN-JKT tanggal 25 Juni 2009  
(copy sesuai dengan aslinya) ;  
-----  
-----

19. Bukti P-9a : copy terjemahan Acta Eigendom Verponding  
No. 6342 yang diterjemahkan oleh Penterjemah  
resmi ARI FREDERIK TANGKAU tertanggal 28 Juni  
1998 (copy dari copy) ; -----

20. Bukti P-9b : copy terjemahan tanah persil 6342 yang  
diterjemahkan oleh Penterjemah resmi HIDAYAT  
SURJADIHARDJA tertanggal 22 November 1995  
(copy dari copy) ;  
-----

21. Bukti P-9c : copy terjemahan tanah persil Blok G  
Afdeling Batavia yang diterjemahkan oleh  
Penterjemah resmi HIDAYAT SURJADIHARDJA  
tertanggal 13 November 1995 (copy dari  
copy) ;  
-----  
-----

22. Bukti P-9d : copy terjemahan surat Cornelius De  
Koning Carolus Lynes yang diterjemahkan oleh  
Penterjemah resmi ARI FREDERIK TANGKAU  
tertanggal 6 April 1998 (copy dari copy) ;  
-----

23. Bukti P-9e : copy terjemahan Akta Hak Milik Nomor 250  
yang diterjemahkan oleh Penterjemah resmi ARI  
FREDERIK TANGKAU (copy dari copy) ;  
-----

24. Bukti P-10 : copy Akta Jual Beli Rumah Di Atas Tanah  
Garapan No. 118/PPAT/VIII/2000 tanggal 14  
Agustus 2000 antara SAKIM selaku Penjual  
dengan H. MINO selaku Pembeli dibuat oleh dan  
dihadapan SLAMET MUSYANTO, SH, PPAT di  
Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ;  
-----

25. Bukti P-11 : copy Akta Jual Beli tanah dan Perakitan Nomor Hak  
Milikan 1201/G/1999/PTUN-JKT  
tertanggal 11 Juni 2006 antara SAKIM selaku



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual dengan SAFURI selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh HANDOYO, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

26. Bukti P-12 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 4 Desember 2006 antara SAKIM selaku Penjual dengan MUDENI selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh I NYOMAN RAKA, SH, MH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

27. Bukti P-13 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 4 Desember 2006 antara SAKIM selaku Penjual dengan ADAM MAYANI selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh I NYOMAN RAKA, SH, MH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; --

28. Bukti P-14 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 11 Juni 2005 antara SAKIM selaku Penjual dengan H. ABD. RACHMAN

selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh HANDOYO, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; --

29. Bukti P-15 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 25 Maret 2007 antara SAKIM selaku Penjual dengan SUDIK selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh HANDOYO, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

30. Bukti P-16 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 11 Juni 2005 antara SAKIM selaku Penjual dengan BAHRI selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh HANDOYO, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

32. Bukti P-17 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 11 Juni 2006 antara SAKIM selaku Penjual dengan MOCH. RAWI selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh HANDOYO, SH, Notaris dan

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

33. Bukti P-18 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 11 Juni 2006 antara SAKIM selaku Penjual dengan HOSIN WADORA selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh HANDOYO, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

34. Bukti P-19 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 4 Desember 2006 antara SAKIM selaku Penjual dengan MOH. DJAUHARI selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh I NYOMAN RAKA, SH, MH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

35. Bukti P-20 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 25 Maret 2007 antara SAKIM selaku Penjual dengan TSAMROTUL DJANNAH selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh HANDOYO, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; --

36. Bukti P-21 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 11 Juni 2006 antara SAKIM selaku Penjual dengan SONAJI selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh HANDOYO, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

36. Bukti P-22 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 25 Maret 2007 antara SAKIM selaku Penjual dengan WAGE ABD. RAHMAN selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh HANDOYO, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; --

37. Bukti P-23 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 4 Desember 2006 antara SAKIM selaku Penjual dengan I ZAINI selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh I NYOMAN RAKA, SH,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

38. Bukti P-24 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 4 Desember 2006 antara SAKIM selaku Penjual dengan SUKKI selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh I NYOMAN RAKA, SH, MH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

39. Bukti P-25 : copy Jual Beli dan Peralihan Hak tertanggal 9 Juni 2005 antara SAKIM selaku Penjual dengan MASHURI selaku Pembeli yang diwaarmerking oleh HANDOYO, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

40. Bukti P-27 : copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2000 a.n H. MINO, letak obyek pajak di Jl. Tipar Timur Rt. 016 Rw. 04 kelurahan Semper Barat (copy sesuai dengan aslinya) ; ---

41. Bukti P-28 : copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2001 a.n H. MINO, letak obyek pajak di Jl. Tipar Timur Rt. 016 Rw. 04 kelurahan Semper Barat (copy sesuai dengan aslinya) ; ---

42. Bukti P-29 : copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2002 a.n H. MINO, letak obyek pajak di Jl. Tipar Timur Rt. 016 Rw. 04 kelurahan Semper Barat (copy sesuai dengan aslinya) ; ---

43. Bukti P-30 : copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2003 a.n H. MINO, letak obyek pajak di Jl. Tipar Timur Rt. 016 Rw. 04 kelurahan Semper Barat (copy sesuai dengan aslinya) ; ---

44. Bukti P-31 : copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2004 a.n H. MINO, letak obyek pajak di Jl. Tipar Timur Rt. 016 Rw. 04 kelurahan Semper Barat (copy sesuai dengan aslinya) ; ---

45. Bukti P-32 : copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PBB tahun 2005 a.n H. MINO, letak obyek pajak di Jl. Tipar Timur Rt. 016 Rw. 04 kelurahan Semper Barat (copy sesuai dengan aslinya) ;

---

46. Bukti P-33 : copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2006 a.n H. MINO, letak obyek pajak di Jl. Tipar Timur Rt. 016 Rw. 04 kelurahan Semper Barat (copy sesuai dengan aslinya) ;

---

47. Bukti P-34 : copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2007 a.n H. MINO, letak obyek pajak di Jl. Tipar Timur Rt. 016 Rw. 04 kelurahan Semper Barat (copy sesuai dengan aslinya) ;

---

48. Bukti P-35 : copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2008 a.n H. MINO, letak obyek pajak di Jl. Tipar Timur Rt. 016 Rw. 04 kelurahan Semper Barat (copy sesuai dengan aslinya) ;

---

49. Bukti P-37 : copy Surat Pengoperan Hak Tanah Garapan tertanggal 17 April 2000 antara SAKIM dengan H. MINO, didaftarkan di kantor Notaris YULINA SIANIPAR, SH (copy dari copy) ; -----

50. Bukti P-38 : copy Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta (copy dari copy)

Bahwa, untuk memperkuat dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat yang telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan asli / fotocopynya, bukti mana diberi tanda bukti T-1 s/d T-34, yang terdiri dari :

1. Bukti T-1 : copy Undang-Undang No. 51 PRP tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya (copy dari copy) ;

--- Halaman - 45 - dari - 70 - halaman - Putusan - Nomor : 1001/G/2004/PT.3MA

2. Bukti T-2 : copy Undang-Undang No. 32 tahun 2004

### 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 Pemerintahan Daerah (copy dari  
copy) ; -----

3. Bukti T-3 : copy Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 7  
tahun 1991 tentang Bangunan dalam Wilayah  
Daerah Khusus Ibukota Jakarta Daerah (copy  
dari copy) ;  
-----

4. Bukti T-4 : copy Keputusan Gubernur Kepala Daerah  
Khusus Ibukota Jakarta No. 1068 tahun 1997  
tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban  
Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan  
di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Daerah (copy  
dari copy) ;  
-----

5. Bukti T-5 : copy Surat Perintah Penghentian  
Pekerjaan Pembangunan (SP4) No.  
107/SP.4/U/I/2007 tanggal 24 Januari 2007  
yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas  
Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah  
Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan  
aslinya) ;  
-----

6. Bukti T-6 : copy Surat Penyegehan No.  
107/SP/U/I/2007 tanggal 25 Januari 2007 yang  
dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan  
dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya  
Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;  
-----

7. Bukti T-7 : copy Surat Perintah Bongkar (SPB) No.  
107/P2B/I/SPB/JU/2007 tanggal 26 Januari 2007  
yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas  
Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah  
Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan  
aslinya) ;  
-----

8. Bukti T-8 : copy Surat Perintah Penghentian  
Pekerjaan Pembangunan (SP4) No.  
108/SP.4/U/I/2007 tanggal 24 Januari 2007

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

9. Bukti T-9 : copy Surat Penyegehan No. 108/SP/U/2007 tanggal 25 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

10. Bukti T-10 : copy Surat Perintah Bongkar (SPB) No. 108/P2B/I/SPB/JU/2007 tanggal 26 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

11. Bukti T-11 : copy Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) No. 109/SP.4/U/I/2007 tanggal 24 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

12. Bukti T-12 : copy Surat Penyegehan No. 109/SP/U/2007 tanggal 25 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

13. Bukti T-13 : copy Surat Perintah Bongkar (SPB) No. 109/P2B/I/SPB/JU/2007 tanggal 26 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

--- Halaman - 47 - dari - 70 - halaman - Putusan Nomor : 10013/P2B/PTU/2007

14. Bukti T-14 : copy Surat Perintah Penghentian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan Pembangunan (SP4) No.  
110/SP.4/U/I/2007 tanggal 24 Januari 2007  
yang

dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

15. Bukti T-15 : copy Surat Penyegehan No. 110/SP/U/2007 tanggal 25 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

16. Bukti T-16 : copy Surat Perintah Bongkar (SPB) No. 110/P2B/I/SPB/JU/2007 tanggal 26 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

17. Bukti T-17 : copy Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) No. 111/SP.4/U/I/2007 tanggal 24 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

18. Bukti T-18 : copy Surat Penyegehan No. 111/SP/U/2007 tanggal 25 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

19. Bukti T-19 : copy Surat Perintah Bongkar (SPB) No. 111/P2B/I/SPB/JU/2007 tanggal 26 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

20. Bukti T-20 : copy Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) No. 112/SP.4/U/I/2007 tanggal 24 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

21. Bukti T-21 : copy Surat Penyegehan No. 112/SP/U/2007 tanggal 25 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

22. Bukti T-22 : copy Surat Perintah Bongkar (SPB) No. 112/P2B/I/SPB/JU/2007 tanggal 26 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

23. Bukti T-23 : copy Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) No. 113/SP.4/U/I/2007 tanggal 24 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

24. Bukti T-24 : copy Surat Penyegehan No. 113/SP/U/2007 tanggal 25 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bukti T-25 : copy Surat Perintah Bongkar (SPB) No. 113/P2B/I/SPB/JU/2007 tanggal 26 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

26. Bukti T-26 : copy Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) No. 114/SP.4/U/I/2007 tanggal 24 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

27. Bukti T-27 : copy Surat Penyegehan No. 114/SP/U/2007 tanggal 25 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

28. Bukti T-28 : copy Surat Perintah Bongkar (SPB) No. 114/P2B/I/SPB/JU/2007 tanggal 26 Januari 2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

29. Bukti T-29 : copy Surat Kepala Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 458/1.785.1

tanggal 8 Juni 2009 perihal Usul SPB (copy sesuai dengan aslinya) ;

30. Bukti T-30 : copy surat Walikotamadya Jakarta Utara No. 2915/- 1.785.52 tanggal 18 Juni 2009 perihal Pemberitahuan (copy sesuai dengan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya)

31. Bukti T-31 : copy surat Walikotamadya Jakarta Utara No. 2981/- 1.785.52 tanggal 24 Juni 2009 perihal Surat Peringatan I (copy sesuai dengan aslinya) ;

32. Bukti T-32 : copy surat Walikotamadya Jakarta Utara No. 3005/- 1.785.52 tanggal 2 Juli 2009 perihal Surat Peringatan II (copy sesuai dengan aslinya) ;

33. Bukti T-33 : copy Surat Perintah Bongkar No. 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009 tentang Pembongkaran bangunan tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas Sertifikat Hak Milik No. 3018, 3019, 3029, 3030, 42 dan Girik C No. 1757 Persil 20 S.III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Rt. 015 Rw. 04 kelurahan Semper Barat, kecamatan Cilincing – Jakarta Utara (copy sesuai dengan aslinya) ;

34. Bukti T-34 : copy surat H. Makbul tertanggal 12 Januari 2007 yang ditujukan kepada Kasie P2B kecamatan Cilincing (copy sesuai dengan aslinya) ;

Bahwa, dipersidangan telah didengar keterangan 2 (dua) orang saksi Para Penggugat di bawah sumpah menerangkan hal-hal sebagai berikut :

## **SAKSI PERTAMA BERNAMA DZHURI :**

- Bahwa saksi memiliki tanah dan rumah dilokasi yang hendak dibongkar tersebut ;
- Bahwa saksi memperoleh tanah tersebut dengan cara oper garap dari Sarkim dan Takdim ; 70 halaman Putusan Nomor : 10012/2009/Pdt.G.1000/2009
- Bahwa saksi membangun rumah sejak tahun 1999 ;

### 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 bangunan yang berada dilokasi tersebut berjumlah  $\pm$  93 rumah
- Bahwa pada saat itu, tanah dilokasi tersebut masih berupa rawa dan saksi kemudian menimbunnya ;
- Bahwa benar saksi juga termasuk yang diperintahkan untuk membongkar bangunan rumahnya oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak ikut menggugat, karena pada saat itu saksi sedang pulang kampung ;
- Bahwa benar Para Penggugat memiliki rumah dan tanah dilokasi yang hendak dibongkar tersebut ;
- Bahwa benar bangunan rumah saksi dan Para Penggugat tidak memiliki IMB
- Bahwa saksi dan para penghuni yang lain tidak pernah membayar PBB, kecuali Penggugat H. MINO ;
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah mendapat teguran, peringatan dari siapapun juga ;
- Bahwa benar kalau sertifikat- sertifikat yang terkait dengan lahan dimana saksi membangun rumah tersebut sedang dalam sengketa dan saat ini sedang diperiksa di Pengadilan Tinggi TUN Jakarta ;

### **SAKSI KEDUA BERNAMA MOHAMAD YUSUP :**

- Bahwa saksi memiliki tanah dan rumah dilokasi yang hendak dibongkar tersebut dengan luas 7 x 12 M ;
- Bahwa saksi memperoleh tanah tersebut dengan cara oper garap dari Sarkim Bin Takrim ;
- Bahwa saksi membangun rumah sejak tahun 1999 ;
- Bahwa bangunan yang berada dilokasi tersebut berjumlah  $\pm$  93 rumah ;
- Bahwa pada saat itu, tanah dilokasi tersebut masih berupa rawa dan saksi kemudian menguruknya ;
- Bahwa benar saksi juga termasuk yang diperintahkan untuk membongkar bangunan rumahnya oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak ikut menggugat, karena pada saat itu saksi sedang pulang kampung ;
- Bahwa benar Para Penggugat memiliki rumah dan tanah dilokasi yang hendak dibongkar tersebut ;
- Bahwa benar bangunan rumah saksi dan Para Penggugat tidak memiliki IMB

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dan para penghuni yang lain tidak pernah membayar PBB, kecuali Penggugat H. MINO ;
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah mendapat teguran, peringatan dari siapapun juga ;
- Bahwa benar kalau lahan dimana saksi membangun rumah tersebut sedang dalam sengketa dan saat ini sedang diperiksa di Pengadilan Tinggi TUN Jakarta ;

Bahwa, dipersidangan telah pula didengar keterangan dari **H. MAKBUL Bin ENKONG**, selaku pemegang SHM-SHM tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang diperintahkan untuk dibongkar, yang di bawah sumpah menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa benar, tanah dilokasi tersebut adalah milik kami bersama anggota keluarga yang lain ;
- Bahwa luas keseluruhan dari tanah tersebut  $\pm 2$  Ha ;
- Bahwa tanah tersebut saksi beli dari H. MUGNI dan berasal dari girik No. C 139 dan jual beli dilakukan oleh dan dihadapan Camat Cilincing selaku PPAT
- Bahwa sejak dibeli, tanah tersebut ditanami padi dan kangkung oleh teman dan kerabat saksi selaku para penggarap dengan cara bagi hasil ;
- bahwa sejak saksi menjadi Lurah yaitu pada tahun 1975, saksi tidak fokus lagi mengurus tanah saksi tersebut ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sarkim Bin Takrim ;
- Bahwa SHM-SHM tersebut terbit pada tahun 2000 dan pada saat dilakukan pengukuran dalam rangka proses penerbitan SHM-SHM itu, di atas tanah tersebut tidak ada bangunan ;
- Bahwa benar pada tahun 2007 saksi melapor kepada Kepala Seksi Tramtib kecamatan Cilincing, karena di atas tanah milik saksi telah berdiri  $\pm 9$  bangunan rumah dan meminta agar aparat membongkar bangunan tersebut
- Bahwa saksi tidak kenal siapa pemilik bangunan-bangunan di atas tanah saksi ;
- Bahwa benar saksi mengajukan permohonan kepada Walikota untuk melakukan penertiban terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah milik saksi ;
- Bahwa rumah Para Penggugat berdiri di atas tanah yang

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk jalur hijau dan bukan berdiri di atas tanah saksi ;

- Bahwa benar SHM-SHM atas nama saksi dan keluarga sedang disengketakan di PTUN Jakarta yang saat ini dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Tinggi TUN Jakarta ;

Bahwa, Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 16 Desember 2009 yang selengkapny mengemukakan hal-hal sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ; -----

Bahwa, baik Para Penggugat maupun Tergugat menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan dan selanjutnya mohon Putusan ; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama terhadap apa yang menjadi maksud dan tujuan serta alasan gugatan Para Penggugat, Jawaban/eksepsi Tergugat, Replik dan Duplik, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi serta kesimpulan para pihak, tidak akan lagi diuraikan dalam pertimbangan hukum ini, karena telah termuat dalam duduk perkara seperti tersebut diatas ;  
-----  
-----

Menimbang, bahwa objek sengketa TUN dalam perkara ini adalah : Surat Perintah Bongkar (SPB) yang diterbitkan oleh WALIKOTA JAKARTA UTARA Nomor : 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009, tentang Pembongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diatas SHM No. 3018, 3019, 3030, 42 dan Girik C. Nomor 1757 Persil 20.S III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Jakarta Utara (Bukti P-6k ) ;  
-----  
-----

## DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan 2 (dua) eksepsi dalam Jawaban tertulisnya di depan persidangan tanggal 16 September 2009. eksepsi mana ditegaskan kembali dalam Duplik tanggal 12 Oktober 2009 dan Kesimpulan Tergugat tanggal 16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2009, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

- a. Para Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan ;

-----

- b. Objek sengketa tidak bersifat individual ;

-----

Menimbang, bahwa Terhadap eksepsi- eksepsi Tergugat tersebut telah disangkal oleh Para Penggugat dalam Replik dan Kesimpulan yang pada pokoknya Para Penggugat menolak secara tegas eksepsi tersebut dan tetap pada dalil gugatannya semula ;

-----  
-----

Menimbang, bahwa karena eksepsi tersebut tergolong sebagai eksepsi lain- lain, maka sesuai dengan maksud ketentuan pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. kedua eksepsi tersebut dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara dalam putusan akhir ini ;

-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kedua eksepsi tersebut sebagai berikut :

## **Ad.a. Kualitas Para Penggugat :**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Para Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan dan Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa karena sesuai dengan KTP masing- masing diantara Para Penggugat tidak satupun yang beralamat dilokasi yang dimaksud dalam Objek Sengketa ; --

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama ini Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sesuai dengan fakta yuridis yang ditemukan oleh Majelis Hakim pada waktu melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi yang secara fisik dipersengketakan pada tanggal 4 Desember 2009, bahwa Para Penggugat telah mengakui sebagai pemilik bangunan dan 55 benteng pada tanggal Putusan Masing- masing bangunan yang dimaksud oleh Objek Sengketa ;



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yuridis tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun Para Penggugat mempunyai KTP ditempat lain dalam wilayah DKI Jakarta, namun karena sudah secara nyata mengakui memiliki dan mendiami bangunan-bangunan yang dimaksud Objek Sengketa tersebut, maka Para Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Objek Sengketa karena telah merasa dirugikan dengan terbitnya Objek Sengketa, dengan demikian Para Penggugat mempunyai kualitas menempuh tindakan hukum seperti mengajukan gugatan ini seperti dimaksud ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa disamping itu eksepsi ini juga pernah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT dalam putusannya tanggal 18 Juni 2009 yang pada pokoknya berpendapat bahwa Para Penggugat berkualitas mengajukan gugatan, maka Majelis Hakim dalam perkara ini juga sependapat dengan pertimbangan hukum dalam perkara tersebut ; -----

Menimbang, bahwa dari berbagai pertimbangan tersebut terbukti bahwa Para Penggugat berkualitas mengajukan gugatan ini sehingga cukup alasan hukum untuk menolak eksepsi Tergugat tersebut ; -----

**Ad.b. Objek Sengketa tidak bersifat Individuil :**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi kedua ini mendalilkan bahwa Obyek Sengketa dalam perkara ini bersifat umum yang ditujukan kepada siapa saja setiap orang tanpa pandang bulu, kelas, suku dan agama, pokoknya semua warga yang menghuni/menempati atau menggunakan bangunan di lokasi alamat tersebut jadi tidak khusus bagi para Penggugat saja ;  
-----  
-----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua ini Majelis Hakim berpendapat, bahwa walaupun Objek Sengketa dalam perkara ini tidak mencantumkan nama masing-masing Para Penggugat dan hanya menyebut dengan istilah " Mereka yang mendirikan bangunan tanpa IMB .... " diatas tanah SHM dan girik yang jelas dan tertentu nomornya pada alamat dan lokasi yang jelas dan tertentu pula, maka secara hukum sudah jelas individu- individu yang dimaksud atau dituju oleh Objek Sengketa, yakni Para Penggugat Cs. yang sebagian perwakilannya sudah di undang rapat musyawarah beberapa kali di kantor Dinas TRANTIB (Bukti P-6a sampai P-6g) ;

Menimbang, bahwa karena Objek Sengketa telah jelas ditujukan kepada Para Penggugat Cs (tidak semuanya ikut menggugat), walaupun jumlahnya lebih dari satu orang bukan berarti Objek Sengketa berlaku umum bagi semua orang, melainkan sudah jelas individuilnya seperti dimaksud ketentuan Pasal 1 butir 3 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni hanya bagi mereka yang membangun tanpa IMB dilokasi tanah SHM dan girik di alamat tersebut ;

Menimbang, bahwa disamping itu oleh karena sudah jelas dan pasti secara hukum Objek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) yang bersifat individual, bukan peraturan (regeling) yang berlaku umum tanpa kecuali ;

Menimbang, bahwa dari berbagai pertimbangan tersebut terbukti pula bahwa eksepsi Tergugat yang kedua tersebut juga tidak beralasan hukum, sehingga sudah cukup alasan hukum pula untuk menolaknya ; ----

Menimbang, bahwa dari berbagai pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan sudah cukup alasan hukum pula menolak eksepsi Tergugat tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tersebut telah dinyatakan ditolak seluruhnya, maka gugatan Para Penggugat secara formil dapat dipertimbangkan dalam pokok perkara ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud/tujuan dan alasan gugatan Para Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah : Surat Perintah Bongkar (SPB) yang diterbitkan oleh WALIKOTA JAKARTA UTARA Nomor : 3929/- 1.785 tanggal 6 Agustus 2009, tentang Pernbongkaran Bangunan Tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas SHM No. 3018. 3019. 3030. 42 dan Girik C. Nornor 1757 Persil 20.S III yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Jakarta Utara (Bukti P-6k = Bukti T-33) ;

Menimbang, bahwa dari gugatan Para Penggugat, jawaban/eksepsi Tergugat, Replik- Duplik, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi serta kesimpulan Para Pihak, diperoleh fakta yuridis yang tidak dipersengketakan atau yang diakui oleh para pihak atau setidaknya tidak dibantah secara tegas, fakta hukum mana disusun berurutan sesuai dengan tanggal peristiwanya, sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2000 Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara menerbitkan beberapa SHM atas nama saksi H. Makbul bin Engkong Cs. yang sebagian Gambar Situasinya ada yang sudah dibuat sejak 6 April 1995 (Bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5) ;

2. Bahwa beberapa waktu setelah terbit sertifikat tersebut yakni tanggal 17 April 2000, 14 Agustus 2000, 9 Juni



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005, 11 Juni 2005, 11 Juni 2006, 4 Desember 2006 dan 25 Maret 2007 Para Penggugat membeli hak garap dari penggarap Sakim alias Takrim bin Kasim, dengan Akta Jual Beli dibawah tangan yang kemudian didaftarkan atau Waarmeking pada beberapa Notaris / PPAT di Jakarta (Bukti P-6f s/d P-16g, Bukti P-10 s/d P-25 dan Bukti P-37)

3. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2007 saksi H. Makbul Cs, membuat Surat Laporan kepada Kepala Seksi Penataan dan Pengawasan Bangunan (P2B) Kecamatan Cilincing Jakarta Utara yang pada pokoknya melaporkan bahwa tanah miliknya dan keluarganya telah diserobot orang-orang yang tidak dikenal dan mohon dilakukan pembongkaran (Bukti T-34) ;
- 

4. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2007 Kepala SUDIN P2B Jakarta Utara menerbitkan Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) kepada Para Penggugat Cs. (Bukti T-5, T-8, T-11, T-14, T-17, T-20. T-23 dan Bukti T-26) ;
- 
- 

5. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2007 Kepala SUDIN P2B Jakarta Utara melanjutkan dengan menerbitkan Surat Penyegehan (Bukti T-6, T-9, T-12, T-15, T-18, T-21, T-24 dan Bukti T-27 ) ;
- 

6. Bahwa pada tanggal 26 Januari 2007 Kepala SUDIN P2B Jakarta Utara menerbitkan pula Surat Perintah Bongkar (SPB) (Bukti T-7, T-10, T-13, T-16, T-19, T-22, T-25 dan Bukti T-28) ;
- 

7. Bahwa pada tanggal 5 November 2008 Kepala Dinas TRANTIB & LINMAS Propinsi DKI Jakarta mengundang pelapor saksi H. Makbul Cs./Kuasanya dan Dinas/Instansi terkait untuk mengadakan rapat tentang Permohonan Pembongkaran Bangunan Liar di tanah Pemohon tersebut (Bukti P-6a) ;
- 

Halaman 59 dari 70 halaman Putusan Nomor :

8. Bahwa pada tanggal 11 November 2008, rapat tersebut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlaksana di ruang rapat lantai 8 Blok G Dinas Trantib & Linmas DKI Jl. Medan Merdeka Selatan No. 8-9 Jakarta Pusat, dihadiri Dinas/Instansi terkait dan Kuasa Pemohon (Bukti P-6b) ;

9. Bahwa pada tanggal yang sama sebagai realisasi rapat KASUBSI TIBMAS membuat Nota Dinas Kepada Kepala Dinas TRANTIB & LINMAS yang pada pokoknya menyarankan agar sertifikat- sertifikat Hak Milik pemohon di cek ke Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara dan Giriknya di cek di kantor Kelurahan Semper Barat (Bukti P-6e) ;

10. Bahwa pada tanggal 21 November 2008, Kepala Dinas TRANTIB & LINMAS kembali mengundang Dinas/Instansi terkait dan para pemuka perwakilan Para Penggugat untuk mengadakan rapat pada tanggal 27 November 2008 dengan acara : Sosialisasi rencana penertiban dan pembongkaran bangunan milik Para Penggugat Cs. (Bukti P-6d) ;

11. Bahwa pada tanggal 27 November 2008, berlangsung rapat sosialisasi rencana penertiban dan pembongkaran bangunan liar yang dihadiri oleh perwakilan Dinas/Instansi terkait dan perwakilan pemuka Para Penggugat (Bukti P-6e) ;

12. Bahwa pada tanggal yang sama Kepala Seksi Pengaduan dan Sengketa SUBDIS Ketertiban Masyarakat membuat Nota Dinas kepada Kepala Dinas TRANTIB & LINMAS yang pada pokoknya menyampaikan bahwa SHM dan Girik atas nama H. Makbul Cs, sah secara hukum sesuai penjelasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara dan Lurah Semper Barat dan kepada Para Penggugat Cs, diminta membongkar sendiri bangunannya secara sukarela karena yang bersangkutan mengakui membangun tanpa IMB di tanah yang bukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliknya dan berjanji akan menyampaikannya pada warga yang lain dan memohon agar diberi waktu yang cukup untuk membongkar sendiri dan mohon pengertian pemilik lahan untuk memberikan uang ganti rugi/kerohiman terhadap bangunan permanen dan semi permanen (Bukti P-6f) ;

- 
- 
13. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2008 sebagian Para Penggugat mengajukan gugatan pembatalan SHM atas nama saksi pelapor H. Makbul Cs, ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan register Nomor : 193/G/2008/PTUN-JKT (Bukti P-7) ;

- 
- 
14. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2008, Kepala Dinas TRANTIB & LINMAS kembali mengundang rapat dengan acara membahas keberatan para pemilik hak garap melalui kuasanya yang mengaku lahannya sebagai bagian tanah Ex Eigendom Verponding, untuk rapat tanggal 18 Desember 2008 (Bukti P-6g) ;

- 
- 
15. Bahwa pada tanggal 8 Juni 2009, Kepala SUDIN P2B Jakarta Utara mengajukan surat usulan kepada Tergugat agar menerbitkan SPB (Objek Sengketa) karena bangunan sudah dihuni (Bukti T-29) ; -----

16. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2009, Tergugat menerbitkan Surat Pemberitahuan kepada Para Penggugat Cs, untuk membongkar sendiri bangunannya (Bukti P-6h = Bukti T-30), dan pada tanggal yang sama Majelis Hakim perkara Nomor 193/G/2008/PTUN-JKT menolak seluruh gugatan Para Penggugat Cs atas SHM atas nama H. Makbul Cs tersebut (Bukti P-7) ;

- 
- 
17. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2009, Tergugat menerbitkan Surat Peringatan I kepada Para Penggugat Cs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membongkar sendiri bangunannya dalam waktu 7 X 24 jam (Bukti P-6i =Bukti T-31) ;

18. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2009, Kuasa Hukum Para Penggugat Cs, mengajukan banding atas putusan perkara Nomor : 193/G/2008/PTIJJN- JKT (Bukti P-8) ;

19. Bahwa pada tanggal 2 Juli 2009, Tergugat mengeluarkan Surat Peringatan II kepada Para Penggugat Cs, untuk membongkar sendiri bangunannya dalam waktu 3 X 24 jam (Bukti P-6j = Bukti T-32) ;

20. Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2009, Tergugat menerbitkan Objek Sengketa (Bukti P-6k = Bukti T-33) ;

21. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2009, Kuasa Hukum Para Penggugat mendaftarkan gugatan ini ;

Menimbang, bahwa persoalan kepemilikan yang banyak dibahas Para Penggugat adalah merupakan masalah keperdataan yang bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara melainkan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengadilinya ;

Menimbang, bahwa yang masih menjadi sengketa bagi para pihak yang sekaligus / menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah : Apakah penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku baik peraturan perundang-undangan maupun Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik sehingga tidak mengandung cacat yuridis ? ;

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menjawab persoalan pokok tersebut Majelis Hakim terlebih dahulu akan melakukan pengujian (toetsing) menggunakan ketentuan hukum yang terkait dengan aturan dasar yang mengatur masalah kewenangan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa, prosedur terbitnya Objek Sengketa dan substansi/materi permasalahan Objek Sengketa, sebagai berikut :

## Ad.a. Dasar Hukum Kewenangan Tergugat :

Menimbang, bahwa dasar hukum yang menjadi sumber kewenangan Tergugat menerbitkan objek sengketa adalah antara lain :

- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, khususnya pasal 21 huruf a yang menentukan bahwa dalam menyelenggarakan Otonomi Daerah, daerah mempunyai hak mengatur dan mengurus sendiri pemerintahannya ;  
-----
- Peraturan Daerah (PERDA) DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah DKI Jaya ;  
-----
- Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1068 Tahun 1997 tentang Juklak Penertiban Kegiatan Membangun dan Penggunaan Bangunan, khususnya pasal 18 ayat (6) huruf b : yang berwenang menerbitkan SPB terhadap bangunan tanpa IMB yang telah dihuni adalah Walikota ;  
-----
- Instruksi Gubernur DKI Jakarta No. 63 tahun 2008 tentang Penertiban Bangunan ;  
-----  
-----

Menimbang, bahwa dari berbagai ketentuan hukum yang menjadi aturan dasar kewenangan Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa secara yuridis Tergugat mempunyai kewenangan hukum menerbitkan Objek Sengketa tersebut ;  
-----  
-----

Halaman 63 dari 70 halaman Putusan Nomor :  
Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan

### 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

dalil Para Penggugat yang salah mengartikan ketentuan pasal 18 ayat (5) PERGUB. No. 1068 Tahun 1997, seolah-olah Tergugat tidak berwenang menerbitkan Objek Sengketa karena masih dalam keadaan sengketa yang belum berkekuatan hukum tetap (perkara No. 193/G/2008/PTUN-JKT masih dalam proses banding di PT.TUN Jakarta), pengertian yang benar dari ketentuan pasal tersebut adalah bahwa KASUDIN P2B tidak berwenang menerbitkan SPB terhadap bangunan yang sudah dihuni dan bersengketa karena hal itu merupakan kewenangan Walikota (ayat 6), KASUDIN hanya berwenang terhadap bangunan yang belum dihuni dan tidak dalam keadaan bersengketa ;

-----  
--

Menimbang, bahwa disamping itu belum incrachtnva perkara No. 193/G/2008/PTUN-JKT tidak menghalangi Tergugat menerbitkan Objek Sengketa, karena sesuai dengan prinsip hukum administrasi yang berlaku universal bahwa gugatan tidak menghalangi atau menunda berlakunya suatu Objek Sengketa maupun turunannya (pasal 67 ayat (1) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara), kecuali ada Penetapan pengadilan yang mengabulkan penundaan (skorsing) berlakunya Objek Sengketa tersebut ;

-----

Menimbang, bahwa seandainya gugatan Para Penggugat Cs dikabulkan dikemudian hari dalam arti semua sertifikat Hak Milik atas nama H. Makbul Cs dibatalkan atau dinyatakan tidak sah berdasarkan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, bukan berarti Para Penggugat dapat membangun tanpa IMB seperti yang akan dipertimbangkan lebih lanjut pada bagian substansi berikutnya dari putusan ini ;

-----  
----

### **Ad.b. Prosedur Formal Penerbitan Objek Sengketa :**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menilai proses terbitnya Objek Sengketa tersebut :

Menimbang, bahwa mencermati fakta hukum yang disusun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara berurutan tersebut diatas, terbukti bahwa proses terbitnya Objek Sengketa telah melalui proses yang panjang dan melelahkan sejak tahun 2007, bukannya tiba-tiba seperti didalilkan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan permohonan H. Makbul Cs (Bukti T -34) KASUDN P2B Jakarta Utara telah bereaksi menerbitkan Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) tanggal 24 Januari 2007 (Bukti T-5 dst. Sampai T-26), Surat Penyegelan tanggal 25 Januari 2007 (Bukti T-6 dst. Sampai T-27) dan SPB tanggal 26 Januari 2007 (Bukti T-7 dst sampai Bukti T-28), namun seperti ini tidak meman ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sejak tanggal 5 November 2008 Kepala Dinas TRANTIB & LINMAS telah berkali-kali memfasilitasi untuk bermusyawarah dengan melibatkan berbagai pihak termasuk dari Dinas/Instansi terkait (Bukti P-6a sampai P-6g), bahkan saat itu beberapa tokoh perwakilan dari Para Penggugat sudah mengakui kesalahannya membangun tanpa IMB diatas tanah yang bukan miliknya dan berjanji akan menyampaikannya pada warga yang lain untuk membongkar sendiri bangunannya, namun yang bersangkutan mohon waktu yang cukup untuk membongkar sendiri dan mohon pengertian dari pemilik tanah untuk memberikan ganti rugi/uang kerohiman bagi bangunan permanen dan semi permanen (Bukti P-6f) ;

Menimbang, bahwa musyawarah mufakat kemudian menemui jalan buntu ketika Kuasa Hukum Para Penggugat mengklaim bahwa lahan tersebut merupakan Ex Eigendom Verponding yang telah dibeli oleh Para Penggugat (Bukti P-6g), yang ketika dicek tidak terdaftar di Kelurahan setempat di Semper Barat ; -

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah KASUDIN P2B Jakarta Utara mengusulkan kepada Tergugat tanggal 8 Juni 2009 untuk mengambil alih penyelesaian masalah tersebut dengan alasan bangunannya sudah ditempat (Bukti P-29), maka Tergugat mengambil langkah-langkah dengan membuat Surat

### 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

Pemberitahuan kepada para Penggugat Cs tanggal 18 Juni 2009 untuk membongkar sendiri bangunannya (Bukti P-6h = Bukti T-30), dilanjutkan dengan

menerbitkan Surat Peringatan I tanggal 24 Juni 2009 kepada Para Penggugat Cs untuk membongkar sendiri bangunannya dalam waktu 7 X 24 jam (Bukti P-6i = Bukti T -31), dan kemudian disusul dengan Surat Peringatan II tanggal 2 Juli 2009 kepada Para Penggugat Cs untuk membongkar sendiri bangunannya dalam waktu 3 X 24 jam (Bukti P-6j = Bukti T-32), yang karena tidak dipatuhi juga olah Para Penggugat akhirnya Tergugat menerbitkan Objek Sengketa (Bukti P-6k = Bukti T-33) ;

Menimbang, bahwa dari berbagai langkah yang telah ditempuh oleh Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah menerbitkan Surat Perintah Bongkar (SPB) yang menjadi objek sengketa secara bertahap dan melibatkan berbagai pihak dan Dinas/Instansi terkait sesuai dengan prosedur ketentuan dan tenggang waktu menurut hukum yang berlaku khususnya seperti yang diatur dalam pasal 21 dan 22 Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1068 Tahun 1997 ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dengan jajarannya telah mendahulukan azas dan prinsip musyawarah untuk mufakat yang melibatkan semua pihak terkait sebelum melakukan penegakan hukum (law enforcement), maka dari segi penerbitan objek sengketa telah sejalan dengan prinsip dan azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) ;

## Ad. c. Substansi/Materi Permasalahan Hukum :

Menimbang, bahwa substansi yang menyebabkan lahirnya objek sengketa dalam sengketa ini adalah tindakan Para Penggugat yang melakukan pembangunan pada tanah yang bukan miliknya tanpa izin pemilik dan tanpa IMB



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat telah mengakui dengan tegas dalam beberapa kesempatan bahwa Para Penggugat telah membangun tanpa IMB, maka tindakan Para Penggugat tersebut telah keliru dan tidak dapat dibenarkan oleh hukum, yakni : melanggar pasal 5 ayat (1) PERDA No. 7 Tahun 1991 yang mewajibkan kepada setiap warga yang melakukan kegiatan pembangunan harus minta izin Gubernur ;

Menimbang, disamping itu bahwa patut diduga bahwa Para Penggugat telah memakai tanah orang lain tanpa izin atau tanpa hak yang sah, sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim perkara No. 193/G/2008/PTUN-JKT yang walaupun belum berkekuatan hukum tetap (masih proses banding) tetapi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara tersebut, sehingga Para Penggugat juga telah melanggar ketentuan pasal 2 PERPU No. 51 Tahun 1960 (Undang-Undang No. 1 Tahun 1961) tentang larangan memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah ;

Menimbang, bahwa karena telah terbukti Para Penggugat melakukan pembangunan tanpa ada IMB, maka secara substansi/materi kekeliruan itu harus diluruskan dengan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya pasal 14 PERDA Propinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 yang pada pokoknya menggariskan bahwa setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan izin membangun harus di bongkar ;

Menimbang, bahwa dari berbagai pertimbangan tersebut telah terbukti pula bahwa penerbitan SPB Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya ketentuan tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa karena secara substansi/materi penerbitan Objek Sengketa tidak melanggar hukum tertulis Halaman 67 dari 70 halaman Putusan Nomor : (peraturan perundang-undangan yang bersangkutan seperti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas) dan karena SPB Obyek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara terikat maka pengujian substansi/materi objek sengketa menggunakan hukum tidak tertulis (AAUPB) tidak diperlukan lagi ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak pula melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) seperti dimaksud ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, maka dengan demikian pertanyaan masalah pokok sengketa tersebut telah terjawab ;

Menimbang, bahwa karena secara substansi Para Penggugat telah melanggar aturan hukum yang berlaku dan aturan itu harus ditegakan, maka Majelis Hakim sampai pada kesimpulan bahwa secara hukum dalil- dalil gugatan

Para Penggugat tidak terbukti, sebaliknya dalil- dalil bantahan Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan, sehingga dengan demikian cukup alasan hukum untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya maka permohonan Penggugat untuk menunda berlakunya objek sengketa tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa permohonan penundaan/skorsing tersebut dari awalpun tidak dapat dipertimbangkan karena terkait dengan kepentingan umum seperti dimaksud ketentuan Pasal 67 ayat (4) huruf b Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut dimana Para Penggugat mengakui sebagian





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan Para Penggugat tersebut ada yang berdiri di jalur hijau milik Jasa Marga dan jalur pipa di tanah Pertamina serta bersinggungan pula dengan tanah PLN atau tower SUTET yang notabene semuanya adalah untuk kepentingan umum ;

Menimbang, bahwa dalil- dalil dan alat- alat bukti yang tidak dipertimbangkan secara tegas dianggap dikesampingkan, namun tetap terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya, maka seluruh biaya yang timbul dalam pemeriksaan sengketa ini dibebankan kepada Para Penggugat yang besarnya seperti tercantum dalam amar putusan ini

Memperhatikan peraturan perundang- undangan yang berkaitan, khususnya Undang- Undang No. 51 Tahun 2009 dan Undang- Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan lain yang terkait IMB serta Azas- azas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

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

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.714.000,- (dua juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah) ;

Halaman 69 dari 70 halaman Putusan Nomor :

#### 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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari SELASA tanggal 5 Januari 2010, oleh kami **MULA HAPOSAN SIRAIT, SH., MH.** selaku Hakim Ketua Majelis bersama-sama dengan **H. MUSTAMAR. SH., MH.** dan **BONNYARTI KALA LANDE SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana di ucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **RABU tanggal 6 Januari 2010** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **MOHAMMAD SOLEH, SH.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**t. t. d**

**t. t. d**

1. H. MUSTAMAR, SH., MH.  
HAPOSAN SIRAIT, SH., MH.

MULA

**t. t. d**

2. BONNYARTI KALA LANDE, SH., MH.

**PANITERA PENGGANTI,**

**t. t. d**

MOHAMMAD SOLEH, SH.

Biaya Perkara :

- Pendaftaran .....	Rp.	30.000,- ;
- Panggilan .....	Rp.	210.000,- ;
- Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	2.460.000,- ;
- R e d a k s i .....	Rp.	5.000,- ;
- L e g e s .....	Rp.	3.000,- ;

J u m l a h ..... Rp. 2.714.000,-

(dua juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah) ; -----