



**PUTUSAN**

**NOMO: 39/G/2020/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 secara elektronik (*e-court*), telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara:

1. SITI NABILA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Menteng Rawa Panjang RT 005 RW 014 Menteng Atas Setiabudi Jakarta Selatan;
2. FINA ALFINA., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Lapangan Roos Raya No. 1 RT 012 RW 005 Bukit Duri, Tebet, Jakarta Selatan.
3. H. ZAKKY BURHANUDIN MALIK., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Guru, bertempat tinggal di Jalan Lapangan Roos Raya No. 1 RT 012 RW 005 Bukit Duri, Tebet, Jakarta Selatan. Ketiganya bertindak untuk atas nama serta mewakili ahli waris almarhum H. Rusli bin H. Rojali sebagaimana disebutkan dalam Akte Pernyataan Kesepakatan Bersama dan Kuasa No. 5 tanggal 27 April 2015 juncto akte No. 05 tanggal 28 Maret 2015 yang dibuat Notaris Siti Yulia Irfani Syarifuddin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Rochmani, S.H., H. Rahman, S.H., M.H., H. M. Natsir AS, S.H, M.Kom, R. Edi Yulianto, S.H., kesemuanya warganegara Indonesia, pekerjaan Advoka, beralamat di Jalan Jenggala II No. 4, Kebayoran Baru Jakarta Selatan Telp. 021-7265908, 7534402 email rahman [300162@gmail.com](mailto:300162@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

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

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, berkedudukan Jalan H. Alwi No. 99 Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agha Setia Ekasaptadi, S.H., Budi Harsono, S.H., Ratijo, S.H., Haryati, S.H., Mursidi., Endang Ponimah, S.H., Sapto Adzan Riyanto, S.H., Cinthya Dewi Sitanggang, S.H., Istiani Noorcahya, S.Sos., Onri Mikhael Marbun, S.H., Pramოსиди Wijanarko, S.E.,M.M., dan Emia Pepayosa BR Tarigan, SM.,

Halaman 1 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 28/SKu.MP.02.01/III/2020, tanggal 4 Maret 2020, untuk selanjutnya disebut TERGUGAT;

2. SINTONG PANJAITAN, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan, bertempat tinggal di Perumahan Cijantung II Jalan Nusa Indah Blok H-54, RT 011 RW 004, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada, Ismet Inono, S.H., Daniel R. Natipulu, S.H., dan Rivan Rlangga, S.H., kesemuanya warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Low Office Ismet Inono & Rekan, beralamat di Jalan Tebet Dalam I Nomor 36 B, Jakarta Selatan, Tlp-Faksimal 021-22008014, email [i.inono@yahoo.com](mailto:i.inono@yahoo.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 April 2020, Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 39PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 20 Februari 2020, tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 39/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 20 Februari 2020, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 39/G/2020/PTUN-JKT, tanggal 21 Februari 2020, tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Atas Nama Hakim Ketua Majelis Nomor 39/PEN-PP/2020/PTUN-JKT, tanggal 21 Februari 2020, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 39/PEN-HS/2020/PTUN-JKT, tanggal 24 Maret 2020, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Majelis Hakim Nomor 39/2020/PTUN-JKT, tanggal 21 April 2020 Tentang Penetapan Sintong Panjaitan sebagai pihak Tergugat II Intervensi;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 39/PEN-MH/2020/PTUN-JKT, tertanggal 2 Juli 2020, tentang Pergantian dan Penunjukan Majelis Hakim yang Memeriksa, Memutus dan Menyelesaikan Sengketa Ini;

Halaman 2 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan, mendengar Keterangan saksi Para Penggugat dan pendapat Ahli, serta Saksi Tergugat II Intervensi, dan keterangan Para Pihak yang bersengketa dalam Persidangan;

## DUDUK SENGKETA

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Gugatan terhadap Tergugat dengan suratnya tertanggal 19 Februari 2020, yang telah didaftarkan dengan cara Gugatan E-Court di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada tanggal 20 Februari 2020, di bawah Register Nomor: 39/G/2020/PTUN-JKT., sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 24 Maret 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

### OBJEK SENGKETA:

Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan berupa kewenangan TERGUGAT menerbitkan sertifikat Hak Milik ( SHM ) No. 182/Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2, Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN, yang memasukkan sebatas 1.000 M2 milik Para Penggugat.

### LEGAL STANDING PENGGUGAT

1. Para Penggugat sebagai warga negara Republik Indonesia yang merupakan ahli waris dari almarhum H. Rusli bin H. Rojali, yang semasa hidupnya memiliki tanah dengan luas 1.000 M2, terletak di Kalibata Selatan, RT. 006/04, Jakarta Selatan yang diperolehnya berdasarkan pembelian dari Tachrir Syafei berdasarkan akte Pemindehan dan Pengoperan Hak yang dibuat di hadapan Notaris Asmawel Amin tanggal 25 Juli 1995, selanjutnya secara runtut Tachrir Syafei memperolehnya dari Djamaludin berdasarkan Surat Perjanjian Penyerahan Hak Usaha atas sebidang Tanah tanggal 7 September 1977 dibuat di atas kertas segel, diketahui Lurah Soewarno dan Camat Edi Sarmali No. 142/12/1977 tanggal 27 September 1977; Djamaludin membeli dari Muhamad Yasin berdasarkan Surat Keterangan Hak Usaha Garapan Verponding Indonesia tanggal 19 Juli 1971, kesemuanya para pembeli tanah tersebut secara hukum beritikad baik dan dilindungi oleh hukum, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Timur berbatasan dengan pekarangan Dr. Abd. Rahman
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Komplek Pomad
  - Sebelah Barat berbatasan dengan pekarangan Karno
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan pekarangan M. Yasin

Halaman 3 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



2. Di atas tanah 1.000 M2 tersebut telah didirikan sebuah bangunan rumah tinggal dengan luas 200 M2, yang dibangun dan ditempati sebagai rumah tinggal oleh Ridwan Buchari yang merupakan adik ipar almarhum H. Rusli bin H. Rojali beserta keluarganya, yang juga dipergunakan sebagai tempat usaha cuci pakaian (*binatu*) sekaligus menjaga, merawat, dan menanaminya dengan pohon-pohon.
3. Tanah 1.000 M2 yang dimiliki Para Penggugat tersebut dimasukkan kedalam luas tanah 4.600 M2 milik SINTONG PANJAITAN setelah dilakukan 2 kali pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan Jakarta Selatan pada tanggal 2 November 2015 dan 4 April 2016 atas perintah SINTONG PANJAITAN pemilik tanah sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata, yang berhasil menentukan plotting batas sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata sebagaimana tertuang dalam surat No. 1904/3.31.74-200/VI/2016 tanggal 2 Juni 2016 perihal pemberitahuan pengukuran pengembalian batas bahwa sebagian saluran air pada batas Utara seluas 273 M2 dan fisik bangunan rumah (*yang dibangun Ridwan Buchari*) pada batas Timur masuk dalam Hak Milik No. 182/Kalibata atas nama SINTONG PANJAITAN.
4. Berdasarkan uraian tersebut mengakibatkan hak dan kepentingan hukum Para Penggugat dirugikan sehingga memiliki landasan hukum (*legal standing*) yang sah untuk mengajukan gugatan ini.

#### TENGGANG WAKTU GUGATAN

1. Para Penggugat mengetahui sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata atas nama SINTONG PANJAITAN pada waktu adik ipar almarhum orang tua Para Penggugat dilaporkan ke polisi oleh kuasa SINTONG PANJAITAN yang bernama JABONARI PANJAITAN, SH. di Polda Metro Jaya dengan persangkaan melakukan tindak pidana pasal 167 ayat (1) KUHPidana, yaitu memasuki pekarangan tanpa hak/izin pemilikinya (*"huisvredebreuk"*).
2. Kasus pidana tersebut dilimpahkan ke Pengadilan dan telah diputus pada tanggal 14 Februari 2020 dimana dalam acara pembuktian diperlihatkan alas hak Pelapor berupa sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2, Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN yang diterbitkan oleh TERGUGAT.
3. Para Penggugat telah mengajukan surat keberatan atas diterbitkannya sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata kepada TERGUGAT dan diterima TERGUGAT tanggal 27 Januari 2020 yang sampai saat ini tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, sehingga hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014).

Oleh karena itu setelah 10 (*sepuluh*) hari tidak juga ditetapkan keputusan oleh TERGUGAT maka secara hukum surat keberatan tersebut dianggap dikabulkan, untuk itu Para Penggugat mengajukan Gugatan ini agar memperoleh putusan Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk membatalkan sebagian sebatas luas 1.000 M2 dari Sertifikat Hak Milik No. 182/Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2, Surat Ukur Nomor 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN (Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Pasal 53 ayat (2), (3), (4), juncto Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 Pasal 5 ayat (2).

## ALASAN GUGATAN

1. Bahwa penerbitan sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2, Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN yang diterbitkan oleh TERGUGAT bersumber dari sertipikat Hak Milik No. 2/Lenteng Agung atas nama Mohamad (*Muhamad*) bin Saleh Bawazir dan Salim Said Argubi, yang luas seluruhnya 46.436 M2.
2. Bahwa tindakan TERGUGAT menerbitkan sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata atas nama SINTONG PANJAITAN bersifat konkrit dan individual yang dalam keputusan Tata Usaha Negeranya ditujukan kepada SINTONG PANJAITAN. Juga bersifat final atau difinitif yang menimbulkan akibat hukum atas kepemilikan tanah Para Penggugat.
4. Bahwa pemilik pertama tanah atas nama Sdr. Mohammad (*Muhamad*) bin Saleh Bawazir dan Salim bin Said Argubi berdasarkan Egeindom Verponding tahun 1889 yang kemudian setelah berlakunya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria sesuai dengan ketentuan konversi pasal I, Hak Eigendom yang notabene merupakan Hak-hak Barat dalam hukum pertanahan seharusnya dikonversi menjadi Hak Milik dengan batas waktu sampai tanggal 24 September 1980. Quad non faktanya tanah tersebut sudah beralih menjadi tanah Negara. Maka seharusnya tanah yg sudah menjadi tanah Negara oleh Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah :

Halaman 5 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dalam Pasal 4 ayat (1) :
  1. Permohonan untuk mendapatkan tanah Negara dengan Hak Milik diajukan oleh pemohon.
- Dalam ayat (2) huruf b :
  1. Letak, luas dan batas-batasnya (*kalau ada sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur atau Gambar Situasinya*).
  2. Statusnya : sebutkan sertipikat /akta pejabat balik nama /surat keterangan pendaftaran tanah, petuk pajak hasil bumi/Verponding Indonesia atau tanda bukti yang lain (*kalau ada*) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah Negara.
  3. Jenisnya : tanah pertanian (*sawah, tegal, kebun*) atau tanah bangunan.
  4. Penguasaannya : sudah atau belum dikuasai pemohon. Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya.
  5. Penggunaannya : direncanakan oleh pemohon akan dipergunakan untuk apa.

Yang dalam hal ini penerbitan sertipikat Hak Milik No. 2/Lenteng Agung dengan turunannya sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2, Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN, yang memperolehnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 48/1986/Pasarminggu tanggal 12 Desember 1986 yang dibuat di hadapan Camat Muhammad Said Tajuddin selaku PPAT Camat Pasarminggu tidak memenuhi prosedur sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 6 ayat (1), ayat (2) dan Pasal 11, akibatnya kepemilikan sertipikat yang diterbitkan oleh TERGUGAT cacat hukum dan harus dibatalkan sejalan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, pada Ketentuan Umum Pasal 1 butir 14 “pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.

4. Bahwa dalam proses pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, penelitian mengenai data yuridis yang menyangkut subyek/pemohon hak dan data fisik yang

Halaman 6 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



menyangkut riwayat bidang tanah, letak, luas serta batas-batasnya maupun bangunan dan pohon-pohon yang ada di atasnya, menurut Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) harus diumumkan di kantor Kepala Desa selama 3 bulan untuk memberi kesempatan kepada pihak ketiga apakah ada penyanggahan/keberatan.

5. Bahwa mengenai penunjukan mengenai batas-batas itu sendiri harus disaksikan oleh para pemegang hak yang berbatasan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Pasal 11 ayat (2) huruf g, yaitu orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya.
6. Bahwa dalam konteks penerbitan sertifikat Hak Milik No. 182/Kalibata atas nama SINTONG PANJAITAN yang diterbitkan TERGUGAT secara jelas dan faktual tidak pernah diketahui oleh masyarakat ataupun penduduk, dalam hal ini Para Penggugat yang membeli tanah dengan luas 1.000 M2 di lokasi yang menjadi obyek pensertipikatan Hak Milik No. 182/Kalibata tersebut dikarenakan almarhum H. Rusli bin H. Rojali sebagai orang tua Para Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Tachrir Syafei (*anak mantan Wakil Gubernur DKI. Jakarta saat itu, Muhamad Syafei*) berdasarkan akte Pindahan dan Pengoperan Hak yang dibuat di hadapan Notaris Asmawel Amin tanggal 25 Juli 1995, selanjutnya secara runtut Tachrir Syafei memperolehnya dari Djamaludin berdasarkan Surat Perjanjian Penyerahan Hak Usaha atas sebidang Tanah tanggal 7 September 1977 dibuat di atas kertas segel diketahui Lurah Soewarno dan Camat Edi Sarmali nomor 142/12/1977 tanggal 27 September 1977; Djamaludin membeli dari Muhamad Yasin berdasarkan Surat Keterangan Hak Usaha Garapan Verponding Indonesia tanggal 19 Juli 1971 kesemuanya para pembeli tanah tersebut secara hukum beritikad baik dan di lindungi oleh hukum. Sehingga sertifikat yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut di atas tidak memenuhi prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) tersebut di atas, oleh karenanya harus dibatalkan sebatas luas 1.000 M2 milik Para Penggugat.
7. Bahwa penguasaan fisik atas tanah yang diperoleh Para Penggugat secara terus menerus sejak tahun 1971 sampai diterbitkannya sertifikat Hak Milik No. 2/Lenteng Agung pada tahun 1982, juncto sertifikat Hak Milik No. 182/Kalibata tanggal tanggal 29 September 1992 yang berasal dari Hak Eigendom Verponding No. 1889 yang telah menjadi tanah Negara sebagaimana diatur dalam Kepres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok

Halaman 7 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, prioritas pemberian hak atas tanah seharusnya diberikan kepada para penghuni atau penduduk yang sudah menjadi perkampungan mengingat Mohamad (*Muhamad*) bin Saleh Bawazir dan Salim Said Argubi yang dalam zaman Hindia Belanda Pasal 163 Indische Staatsregeling yang membagi golongan penduduk, yaitu golongan Eropa, Timur Asing dan Pribumi, yang dalam hal ini Mohamad (*Muhamad*) bin Saleh Bawazir dan Salim Said Argubi yang keturunan Arab masuk golongan Timur Asing yang kemungkinan tidak berkewarganegaraan tunggal, sehingga tidak melakukan konversi hak Barat tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Konversi pasal 1 sampai batas waktu 24 September 1980, tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (tanah Negara).

Bahwa Mohamad (*Muhamad*) bin Saleh Bawazir dan Salim Said Argubi maupun SINTONG PANJAITAN tidak pernah menguasai fisik tanah yang dimilikinya tersebut.

8. Bahwa keluarga almarhum H. Rusli bin H. Rojali telah mengajukan surat perlindungan atas perlakuan SINTONG PANJAITAN yang juga telah mengkriminalisasi masalah sengketa Kepemilikan Hak menjadi perbuatan Tindak Pidana kepada Ridwan Buchori yang dalam Perkara Pidana No. 736/Pen.Pid/2019/PN.JKT.SEL tanggal 11 Juli 2019 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, alhamdulillah oleh Majelis Hakim telah diputus Melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum (*ontslag van alle rechtsvervolging*) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 14 Januari 2020 nomor 736/PID.B/2019/PN Jkt.Sel atas nama Terdakwa Ridwan Buchori.

Berdasarkan uraian di atas, tindakan TERGUGAT yang menerbitkan sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2, Surat Ukur Nomor 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN adalah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan merugikan Para Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :

1. Melanggar Asas Bertindak Cermat (*Principle Of Carefulness*).

Dengan dikeluarkannya sertifikat Hak Milik No. 812/Kalibata adalah keliru karena telah melanggar Azas Bertindak Cermat (*principle of carefulness* [profesionalitas]), dengan fakta bahwa penerbitan sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata dilakukan dengan tidak cermat dengan mengesampingkan fakta bahwa sebagian tanah telah dikuasai oleh masyarakat diantaranya



tanah milik Para Penggugat dengan luas 1.000 M2. Jelas melanggar Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

2. Melanggar Asas Kepastian Hukum (*Principle Of Legal Security*).

TERGUGAT juga telah melanggar asas kepastian hukum dengan diterbitkannya sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata tanggal 29 September 1992 luas 4.600 M2 Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN menimbulkan ketidak-pastian hukum dengan kesalahan dalam penentuan batas-batas tanah sehingga menimbulkan gugatan dari Para Penggugat yang tanahnya dimasukkan dalam sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata tersebut. Apalagi secara faktual SINTONG PANJAITAN tidak pernah menguasai secara fisik. Bagaimana bisa diterbitkan dengan mengesampingkan perkembangan keadaan fisik yang sudah berubah dan ada penggarap sejak tahun 1971 diatas tanah yang dokumen penguasaannya disetujui dan diketahui oleh Lurah, Camat dan Notaris yang melegalkan atas kepemilikan tanah 1.000 M2 milik Para Penggugat.

3. Akibat diterbitkannya sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Para Penggugat sebagai komponen strategis masyarakat madani yang merupakan bagian dari warga negara Republik Indonesia yang mempunyai tujuan menegakkan cita-cita demokrasi antara lain penegakan *Good Governance* (tata kelola pemerintahan yang baik) merasa sangat dirugikan karena menerima dan menanggung kerugian sebagai akibat terbitnya suatu kebijakan yang cacat hukum karena dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yaitu sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata memasukkan tanah sebatas 1.000 M2 milik Para Penggugat.

Upaya Para Penggugat tersebut sejalan dengan hak Para Penggugat sebagai pemilik tanah 1.000 M2 yang dibeli dengan itikad baik secara runtut dari pemilik asal sejak tahun 1971 yang pada waktu itu diketahui oleh pejabat Pemerintah yang berwenang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tata Usaha Negara Jakarta memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang menerbitkan sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata, yang terbit tanggal 29 September 1992 Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 luas 4.600 M2 atas nama SINTONG PANJAITAN sebatas 1.000 M2 milik Para Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan TERGUGAT mencabut Keputusan Tata Usaha Negara sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN sebatas 1.000 M2;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;  
Atau, Apabila Majelis Hakim Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Jawaban atas Gugatan Penggugat, dengan suratnya tertanggal 21 April 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. GUGATAN PENGGUGAT KADALUARSA.

- a. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No.182/Kalibata tercatat atas nama SINTONG PANJAITAN terbit tanggal 29 September 1992;
- b. Bahwa berdasarkan Undang-undang No.5/1986 pasal 55, berbunyi:  
*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*
- c. Bahwa Penggugat baru mempermasalahkan Sertipkat aquo melalui gugatannya pada tanggal 20 Februari 2020 diperbaiki tanggal 24 Maret 2020, yang berdasarkan ketentuan pada huruf "b" telah lewat waktu 90 hari setelah diterbitkannya surat keputusan aquo;
- d. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak diterima.

### 2. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS.

- a. Bahwa Penggugat menyatakan dalam gugatannya sebagai pemilik atas tanah aquo berdasarkan pembelian dari Tachrir Syafei berdasarkan akte Pemindahan dan Pengoperan Hak yang dibuat di hadapan Notaris Asmawel Amin tanggal 25 Juli 1995 atas bidang tanah yang terletak di Kalibata Selatan, RT. 006/04, Jakarta Selatan, seluas 1000 M<sup>2</sup>, yang berdasarkan dalil Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata;

Halaman 10 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



- b. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Hak Milik No. 182/Kalibata yang semula tercatat di Kantor Pertanahan merupakan Bekas Hak Milik No.2/Lenteng Agung;
- c. Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah berperkaranya semenjak adanya Hak Milik sebagaimana pada huruf "b" diatas dan sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak berkualitas atas obyek tanah aquo.
- d. Bahwa dengan melihat riwayat tanah dimana tanah yang diklaim oleh Penggugat adalah tanah Hak Milik No.2/Lenteng Agung yang terbit karena konversi dari Eigendom No.6391 yang berbeda dengan alas hak Penggugat berupa akte Pemindahan dan Pengoperan Hak yang dibuat di hadapan Notaris Asmawel Amin tanggal 25 Juli 1995, sehingga dengan terjadi perbedaan, tanah yang diklaim Penggugat tidak berada diatas tanah Hak Milik No.2/Lenteng Agung (sekarang Hak Milik No.182/Kalibata) sehingga Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum;

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT.
2. Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara.
3. Bahwa yang dapat disimpulkan oleh TERGUGAT dari dalil gugatan Penggugat adalah keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No.182/Kalibata tercatat atas nama SINTONG PANJAITAN, terletak di Kalibata Selatan, RT. 006/04, Jakarta Selatan, seluas 1000 M<sup>2</sup>, yang merupakan tanah milik Penggugat;
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.182/Kalibata cacat hukum dan harus dibatalkan, karena semula Hak Milik No.182/Kalibata adalah Hak Milik No.2/Lenteng Agung. Berdasarkan data yang ada pada Tergugat adalah sebagai berikut :
  - a. Hak Milik No.2/Lenteng Agung
    - Bahwa Hak Milik No.2/Lenteng Agung tercatat atas nama Perseroan Terbatas N.V. HANDEL MAATSCHAPPIJ, terbit berdasarkan Konversi dari Eigendom 6391 sebagaimana Surat Ukur No.48 tanggal 24 Februari 1890, seluas 46.436 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 16 Oktober 1971;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan Pendjualan Umum (*Lelang*) Menurut Berita Atjara Lelang tanggal 27 Februari 1926 No.157 Kepala Kantor Lelang Negeri Djakarta /Idzin Menteri Agraria tanggal 17 Djuli 1959 No. Peta. 6/2/44 bertalian dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 14 Mei 1970 No. SK.59/-DDA/70 tercatat atas nama SECH UMAR BIN JUSUF MANGUS;
- Bahwa selanjutnya Warisan menurut Keputusan Harta Peninggalan Djakarta tanggal 22 Mei 1950 No. MB./1150/20 dan Keputusan Pengadilan Negeri Djakarta tanggal 3 Januari 1956 No.1633/1955 tercatat atas nama SECH ABDULLAH BIN OEMAR MANGOES., SITI FATIMAH BINTI SECH OEMAR MANGOES., SECH JOESOEUF BIN OEMAR MANGOES., SITI SALEHAH BINTI SECH OEMAR BIN JOESOEUF MANGOES., DJAJA BIN NOER MOHAMAD djanda ABDULKADIR EK ANSARI dan SAINTA;
- Berdasarkan Jual Beli, Akte Notaris E.Pondang tanggal 3 Maret 1960 No.15 Izin menurut Peraturan Menteri Dakam NEgeri tanggal 14 Mei 1970 No. SK 59/DDA/1970 atas nama ABDULLAH BIN SALMIN ALKATIRI untuk ½ bagian MOHAMAD BIN SALEH BAWAZIER untuk ½ bagian
- Berdasarkan Jual Beli, Akte Notaris Mr. Rd. Sedja tanggal 3 Mei 1961 No.10 (mengenai ½ bagian tertulis atas nama ABDULLAH BIN SALMIN ALKATIRI) Idzin Peraturan Menteri Dalam Negeri tanggal 14 Mei 1970 No 59/DA=DA/70 tercatat atas nama SALINM BIN SAID ARGUBI untuk ½ bagian;
- Selanjutnya sebahagian dari tanah ini seluas 506 m2, telah dilepaskan haknya kepada Negara Cq Proyek Pembangunan Jalan Jakarta dan sekitarnya berdasarkan Surat Penyerahan/Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi tanggal 17 April 1985 No.225/199+a/IV/V//I/S/P/PP4/1985, diketahui Lurah Kalibata, Camat Mampang Prapatan, Kepala Kantor Agraria dan Walikota Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 30 Mei 1985;
- Sebagian dari tanah ini telah dipisahkan menjadi Hak Milik No.143/Kalibata, gambar situasi tanggal 19 Desember 1985 No.6259/1985 luas 212 m2, terdaftar tanggal 21 Januari 1986;
- Sebagian dari tanah ini telah dipisahkan menjadi Hak Milik No.144/Kalibata, gambar situasi tanggal 31 Januari 1986 No.6817/1986 luas 365 m2, terdaftar tanggal 13 Februari 1986;

Halaman 12 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagian dari tanah ini seluas 923 m<sup>2</sup> berdasarkan SK. Keputusan Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 7 Januari 1991 No.1.711.2/1733/09-04/461/P/1991 diberikan Hak Pakai kepada Kepolisian RI, terdaftar 28 Maret 1991;
- Sebagian bidang tanah ini dipisahkan lagi menjadi Hak Milik No.182/Kalibata diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Juli 1992 No.70/1992 seluas 4600 m<sup>2</sup>, terdaftar 29 September 1992;
- Selanjutnya Pemecahan Sebagian dikeluarkan bagian bidang Tanah hasil pemisahan yaitu Hak Milik No.1600 Kelurahan Kalibata sehingga sisa luas bidang tanah ini menjadi 39.830 m<sup>2</sup>, terdaftar tanggal 23 Januari 2017;

b. Hak Milik No.182/Kalibata

- Bahwa Hak Milik 182/Kalibata tercatat atas nama MOHAMAD bin SALEH BAWAZIR SALIM bin SAID ARGUBI, terbit berdasarkan dari Hak Milik No.2/Lenteng Agung sebagaimana Surat Ukur No.70/1992 tanggal 29 Juli 1992 seluas 4.600 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Warung Jati Rt. 009/04, terdaftar tanggal 29 September 1992;
- Bahwa berdasarkan Jual Beli Akta Pejabat Mohamad Said Tadjoedin tanggal 12 Desember 1986 No.48/1986/Pasar Minggu beralih menjadi atas SINTONG PANJAITAN, terdaftar tanggal 29 September 1992;

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut data Tergugat dalam melakukan penerbitan Sertipikat tersebut telah sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 tahun 1973 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No.6 tahun 1972 serta dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku dan dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelum dilakukan penerbitan sertipikat telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat cermat dan teliti, baik mengenai data yuridis (*surat-surat bukti perolehan tanah*) maupun data fisik (*Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas tanah*).

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

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh eksepsi TERGUGAT ;

Halaman 13 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan Sah sertifikat Hak Milik 182/Kalibata
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini telah masuk Permohonan Intervensi dari Sintong Panjaitan dengan surat permohonannya tertanggal 14 April 2020, yang dalam dan telah memberikan kuasa kepada Ismet Inono, S.H., Daniel R. Natipulu, S.H., dan Rivan Rlangga, S.H., kesemuanya warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Low Office Ismet Inono & Rekan, beralamat di Jalan Tebet Dalam I Nomor 36 B, Jakarta Selatan, Tlp-Faksimal 021-22008014, email [i.inono@yahoo.com](mailto:i.inono@yahoo.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 April 2020, sebagaimana telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 April 2020 dengan Register Perkara Nomor : 39/G/2020/PTUN-JKT/INTV;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil sikap dan menjatuhkan Penetapan Nomor: 39/G/2020/PTUN-JKT tertanggal 21 April 2020, yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi serta didudukkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;

Dalam Eksepsi :

Tentang Kompetensi Absolut :

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, tidak berwenang mengadili perkara ini, yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, oleh karena sesuai pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

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

Fakta Hukumnya :

1. Bahwa objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 182/ Kalibata Surat Ukur Nomor 70/1992, atas nama SINTONG PANJAITAN, diterbitkan oleh TERGUGAT tanggal 29 September 1992;

Halaman 14 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



Apabila, pengertian pasal 55 diatas, terkait "diterbitkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", maka Semua orang harus dianggap mengetahui sejak tanggal 29 September 1992, yaitu sejak diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 182/ Kalibata Surat Ukur Nomor 70/1992, atas nama SINTONG PANJAITAN oleh TERGUGAT;

Hal tersebut sejalan dengan dalil Jawaban TERGUGAT, pada halaman 1 butir 1 huruf "B" dan "c" Dalam Eksepsi tentang Gugatan PENGGUGAT Kadaluarsa, yang menegaskan :

"Bahwa PENGGUGAT baru mempermasalahkan Sertifikat aquo melalui gugatannya pada tanggal 20 Februari 2020 (*tertera dalam gugatan tanggal 19 Februari 2020*) diperbaiki tanggal 24 Maret 2020, yang berdasarkan ketentuan huruf "b" telah lewat waktu 90 hari setelah diterbitkannya Surat Keputusan aquo";

2. Bahwa TERGUGAT II Intervensi (*melalui Kuasanya terdahulu bernama JABONARI PANJAITAN*) telah mengajukan Surat Somasi Pertama tanggal 7 September 2016, Surat Somasi Kedua tanggal 9 September 2016 dan Surat Somasi Ketiga tanggal 13 September 2016 kepada Terdakwa RIDWAN BUCHARI (*Paman dari Para PENGGUGAT*);

Yang pada pokoknya menegaskan meminta RIDWAN BUCHARI mengosongkan objek tanah yang dikuasai dan dibangun rumah olehnya, oleh karena berada dalam tanah bagian dari tanah milik TERGUGAT II Intervensi, sebagaimana terperinci dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 182/ Kalibata Surat Ukur Nomor 70/1992, atas nama SINTONG PANJAITAN ;

3. Bahwa Saudari FINA ALFINA selaku salah satu PENGGUGAT, dalam keterangannya dihadapan Penyidik Kepolisian Resor Metro Jakarta Selatan tanggal 27 Januari 2017, telah mengakui dengan tegas :

Dalam Berita Acara Pemeriksaan halaman 2 butir 4 di Kepolisian Resor Metro Jakarta Selatan, sebagai berikut :

"Dapat saya jelaskan, bahwa saya kenal dengan Saudara JABONARI PANJAITAN sekitar bulan September 2015 dalam rangka bertemu untuk membicarakan permasalahan lokasi tanah yang terletak di jl.Warung Jati /belakang Komplek Perhubungan Udara RT.009 RW.004 Kelurahan Kalibata Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, dengan Saudara SINTONG PANJAITAN saya hanya kenal namanya saja dari Saudara JABONARI PANJAITAN, namun tidak pernah bertemu dan dengan kedua nama orang itu saya tidak ada hubungan keluarga;



Sesuai Keterangan Kuasa Hukum TERGUGAT II Intervensi terdahulu, dalam bulan September 2015 dimaksudkan bertemu dalam pertemuan di salah satu Restoran di wilayah Tebet Jakarta Selatan, yang dihadiri oleh :

1. JANOBARI PANJAITAN;
2. SITI NABILAH selaku salah satu PENGGUGAT;
3. ALFINA selaku salah satu PENGGUGAT;
4. H ZAKKY BURHANUDIN MALIK selaku salah satu PENGGUGAT;
5. Nyonya SITI YULIA IRFANY SYARIFUDDIN,SH,M.Kn, selaku Notaris PPAT;

Nyonya SITI YULIA IRFANY SYARIFUDDIN,SH,M.Kn, selaku Notaris PPAT pada saat itu meminta izin kepada Saudara JANOBARI PANJAITAN untuk melihat dan mempelajari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 182/ Kalibata Surat Ukur Nomor 70/1992, atas nama SINTONG PANJAITAN;

Dalam salinan putusan Nomor 736/Pid/B/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 14 Januari 2020 atas nama Terdakwa RIDWAN BUCHARI, halaman 24 butir 4, FINA ALFINA selaku salah satu PENGGUGAT, menerangkan sebagai berikut :

“Bahwa TERDAKWA sudah tiga kali di Somasi oleh Pak SINTONG PANJAITAN yang intinya Terdakwa disuruh keluar dari tanah tersebut karena tanah tersebut milik Pak SINTONG PANJAITAN namun Terdakwa tidak mau meninggalkan lokasi tersebut dan masih mempertahankan lokasi tanah yang terletak di Jl.Warung Jati / belakang Komplek Perhubungan Udara / Jl.NN RT.009 / RW.004 Kelurahan Kalibata Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;

Di karenakan Terdakwa telah membelinya dari alm RUSLI dan juga sudah mendirikan bangunan dengan biaya sendiri”;

Apabila, pengertian pasal 55 diatas, terkait ”diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, maka sesungguhnya Para PENGGUGAT telah mengetahui dan melihat fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 182/ Kalibata Surat Ukur Nomor 70/1992, atas nama SINTONG PANJAITAN, sejak bulan September 2015;

4. Bahwa akan tetapi berdasarkan dalil gugatan Para PENGGUGAT halaman 4 butir 2 tentang Tenggang Waktu Gugatan, diterangkan sebagai berikut :

“Kasus pidana tersebut dilimpahkan ke Pengadilan dan telah diputus pada tanggal 14 Februari 2020 dimana dalam acara Pembuktian diperlihatkan alas hak Pelapor berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 182/Kalibata tanggal 29



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1992, luas 4.600 M2, Surat Ukur Nomor 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN yang diterbitkan oleh TERGUGAT”;

Menjadi pertanyaan adalah :

Bagaimana mungkin FINA ALFINA selaku salah satu PENGGUGAT bisa terlibat dalam proses sidang pembuktian dalam perkara Terdakwa RIDWAN BUCHARI ?;

Kapan waktu tepatnya tanggal pembuktian dimaksud ?;

FINA ALFINA dalam perkara tersebut hanya ber status sebagai Saksi, bukan sebagai Terdakwa, sehingga bagaimana mungkin bisa terlibat dalam acara persidangan Pembuktian;

Berdasarkan fakta – fakta hukum diatas, dapat disimpulkan Para PENGGUGAT telah memanipulasi fakta hukum dan mengecoh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, seolah – olah baru mengetahui objek perkara pada saat Pembuktian dalam sidang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dalam perkara tindak pidana atas nama Terdakwa RIDWAN BUCHARI;

Tentang Tidak Adanya Hubungan Hukum Para PENGGUGAT Dengan Objek Perkara :

Menunjuk dalil gugatan Para PENGGUGAT halaman 3 butir 1, 2 dan 3, menegaskan seolah – olah adalah pemilik sah objek tanah seluas 1000 M2, objek tanah dimaksud masuk kedalam luas tanah milik TERGUGAT II Intervensi yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT tanggal 29 September 1992;

Kepemilikannya Para PENGGUGAT, berdasarkan :

1. Warisan dari almarhum Haji RUSLI bin Haji ROJALI seluas 1000 M2, terletak di Kalibata Selatan RT.006 / RW.004 Jakarta Selatan, dibeli dari TACHRIR SYAFEI; Sesuai Akta Pindahan dan Pengoperan Hak tanggal 25 Juli 1995 dibuat dihadapan ASMAWEL AMIN selaku Notaris;
2. TACHRIR SYAFEI sebelumnya memperoleh dari DJAMALUDIN, sesuai Surat Perjanjian Penyerahan Hak Usaha tanggal 7 September 1977 yang diketahui Lurah dan Camat terkait Nomor 142/12/1977 tanggal 27 September 1977;
3. DJAMALUDIN sebelumnya memperoleh dari MUHAMAD YASIN, sesuai Surat Keterangan Hak Usaha Garapan Verponding Indonesia tanggal 19 Juli 1971;

Kepemilikannya TERGUGAT II Intervensi, berdasarkan :

Berdasarkan Data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 182/Kalibata tanggal 29 September 1992 Luas 4.600 M2 atas nama SINTONG PANJAITAN, berasal dari :

Halaman 17 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



1. Sertifikat Hak Milik Nomor 2 / Lenteng Agung;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 2 / Lenteng Agung, berasal dari Konversi Eigendom Nomor 6391;

Hal tersebut sejalan dengan Jawaban TERGUGAT pada halaman 3 huruf "b", "c" dan "d" tentang PENGGUGAT Tidak Berkualitas;

Berdasarkan fakta – fakta hukum diatas, dapat disimpulkan antara objek tanah yang diakui Para PENGGUGAT dengan objek tanah milik TERGUGAT II Intervensi, berasal dari dua riwayat tanah yang berbeda dan tidak bersentuhan serta tidak berhubungan satu dengan lainnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa segala sesuatunya yang telah diuraikan Dalam Eksepsi, mohon dibaca dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian dibawah ini;
2. Bahwa TERGUGAT II Intervensi menolak secara tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal – hal yang diakuinya secara tegas;
3. Bahwa menunjuk dalil gugatan Para PENGGUGAT halaman 3 butir 1, 2 dan 3, menegaskan adalah pemilik sah objek tanah seluas 1000 M2, objek tanah dimaksud masuk kedalam luas tanah milik TERGUGAT II Intervensi yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT tanggal 29 September 1992, atas dasar :
  - (1). Warisan dari almarhum Haji RUSLI bin Haji ROJALI seluas 1000 M2, terletak di Kalibata Selatan RT.006 / RW.004 Jakarta Selatan, dibeli dari TACHRIR SYAFEI, sesuai Akta Pindahan dan Pengoperan Hak tanggal 25 Juli 1995 dibuat dihadapan ASMAWEL AMIN selaku Notaris;
  - (2). TACHRIR SYAFEI sebelumnya memperoleh dari DJAMALUDIN, sesuai Surat Perjanjian Penyerahan Hak Usaha tanggal 7 September 1977 yang diketahui Lurah dan Camat terkait Nomor 142/12/1977 tanggal 27 September 1977;
  - (3). DJAMALUDIN sebelumnya memperoleh dari MUHAMAD YASIN, sesuai Surat Keterangan Hak Usaha Garapan Verponding Indonesia tanggal 19 Juli 1971;
4. Bahwa dari uraian tersebut pada butir 3 diatas dan berdasarkan Jawaban TERGUGAT pada halaman 2 dan 3 butir 4 dan 5, sebagaimana telah diuraikan Dalam Eksepsi diatas serta disamping itu, berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, telah membuktikan

Halaman 18 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti kepemilikan objek tanah yang dimiliki Para PENGGUGAT bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah;

5. Bahwa memperhatikan uraian tersebut pada butir 4 diatas, telah membuktikan Para PENGGUGAT tidak mampu membuktikan dalilnya sebagai pemilik objek tanah tersebut;

Berdasarkan semua uraian diatas, adalah beralasan hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara ini, memutus perkara ini sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II Intervensi;
2. Menyatakan demi hukum, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang menangani perkara ini;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak atau setidak – tidaknya menyatakan Gugatan Para PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menyatakan demi hukum, sah Sertifikat Hak Milik Nomor 182/Kalibata tanggal 29 September 1992 Luas 4.600 M2 atas nama SINTONG PANJAITAN;
3. Menghukum Para PENGGUGAT membayar Biaya Perkara, sesuai ketentuan;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat Para Penggugat telah mengajukan Replik atas jawaban Tergugat dan Replik atas jawaban Tergugat II Intervensi, yang telah di upload melalui aplikasi e court pada tanggal 5 April 2020 dan tanggal 12 Mei 2020, dan atas Replik Para Penggugat tersebut Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik yang telah di upload melalui aplikasi e court pada tanggal 19 Mei 2020 dan tanggal 2 Juni 2020 yang selengkapnya Replik dan Duplik tersebut sebagaimana dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya serta diberi tanda dengan Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-23, sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Putusan Nomor 736/Pid.B/2019/PN Jkt.Sel, tanggal 14 Januari 2020 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P-2 : Surat Keberatan ahli waris kepada Kepala Kantor BPN kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 27 Januari 2020. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 19 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-3 : Akte Keterangan Ahli Waris No. 5 tanggal 28 Maret 2015. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P-4 : Akte Pernyataan kesepakatan Bersama dan kuasa No. 5 tanggal 27 April 2015. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P-5 : Akte Pemindahan dan pengoperan Hak Notaris Asmawel Amin, S.H., tanggal 25 Juli 1995. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P-6a : Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah H. Rusli ke Muzdakir Syafei tanggal 29 Nopember 1994. (fotokopi sesuai dengan aslinya);  
Bukti P-6b : Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah H. Rusli ke Muzdakir Syafei tanggal 28 Desember 1994. (fotokopi sesuai dengan aslinya);  
Bukti P-6c : Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah H. Rusli ke Muzdakir Syafei tanggal 20 Januari 1995. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P-7 : Lampiran Sk Gubernur Kepalan Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 8 Februari 1973 No. D.IV-a 11./I/45/1973- Surat Pernyataan H.M Tachril Sapile tanggal 7 September 1977 (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti P-8 : Gambar Situasi Tanah Dinas Tata Kota. (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti P-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi an bangunan Tahun 1994, tanggal 18 Mei 1994. . (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P-10 : Surat Perjanjian Penyerahan Hak Atas Usaha Atas sebidang Tanah Di kelurahan Kalibata, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, tanggal 7 September 1977. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P-11 : Surat Keterangan dari Lurah Kalibatan Untuk Pengalihan Hak Atas Tanah No. 14/12/1977, tanggal 27 September 1977. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P-12 : Surat Pernyataan Djamaludin tanggal 7 September 1977 tentang kepemilikan tanah yang dicatat Lurah kalibata Soewarno Nomor 141/9/1977 tanggal 27 September 1977. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 20 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P-13 : Surat Keterangan Hak Usaha Garapan Verponding Indonesia tanggal 19 Juli 1971 dari Mohammad Yasin mengoperkan ke Djamaludin JS. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti P-14 : Peraturan Menteri Agraria No. 8/1961 Tentang Peraturan-peraturan Batas Tanah (Print Out);
15. Bukti P-15 : Keppres No. 32 Tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian Hak Baru atas Tanah asal Konversi Hak-hak Barat (print Out);
16. Bukti P-16 : Penetapan Nomor 736/Pid.B/2019/PN.JKT.Sel, tanggal 27 Februari 2020. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti P-17 : Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti P-18 : Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Tanah. (fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti P-19 : Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 Pokok-pokok Pelaksanaan Undang-undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda. (UU No. 86/1958 ) (fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti P-20 : Rincian kekurangan Pembayaran, tanggal 2 Desember 2015, Nama WP Muzakir Sapi'ie, beralamat Jalan Warung Jati Timur II-B RT 001 RW 09, Kalibata, Jakarta Selatan. (Print Out);
21. Bukti P-21 : Keringanan untuk 3 Tahun Pembayaran 2013-2015 atas nama Muzakir Sapi'ie. (fotokopi dari fotokopi);
22. Bukti P-22 : Pembayaran Listrik dengan No. Pelanggan 547400820123, atas nama Nurseha, alamat Jalan Belakang Komp Pomad RT 9 RW 4. Beserta lampiran (Print Out);
23. Bukti P-23 : Kartu Keluarga No. 3174082502190003, nama keluarga Ridwan Buchari, Jalan Warung Jati Timur No. 26 RT 009 RW 004, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Nurseha (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 21 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya serta diberi tanda dengan Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-13, sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : kartu Keluarga atas nama Sintong Panjaitan ( fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti T-2 : Tanda Penerimaan Nr.301/4073-4074/S/PH.1992 atas nama Sintong panjaitan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T-3 : Surat Perintah Setor dengan Nomor Pendaftaran 7245 tanggal 31 Agustus 1992. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T-4 : Akta Jual Beli No. 48/-/1986/PASAR MINGGU tanggal 12 Desember 1986. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T-5 : Surat Pernyataan atas nama Muhamad bi Saleh bawazier tanggal 10 September 1982. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T-6 : zAkta Kuasa No. 15 tanggal 4 April 1973. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T-7 : Surat Pernyataan Tanah-tanah yang dipunyai Pemohon Atas Nama Sintong Panjaitan tanggal 12 Januari 1987. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T-8 : Akta Kuasa No. 17 tanggal 3 Mei 1961 (fotokopi Leges Asli);
9. Bukti T-9 : Surat Permohonan Hak Milik tanggal 30 Juli 1992. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T-10 : Surat Kuasa tanggal 20 Juli 1992 dari Sintong Panjaitan kepada Fachrul Alamsyah. S.E. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T-11 : Buku Tanah Hak Milik, Lenteng Agung, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T-12 : Buku Tanah Hak Milik, No. 182 Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 22 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti T-13 : surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992. Buku Tanah Hak Milik, Lenteng Agung, Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya serta diberi tanda dengan bukti T.II INT-1 dan bukti T.II INT-16, sebagai berikut:

1. Bukti.T.II INT-1: Sertipikat Hak Milik No. 2, Lenteng Agung Surat Ukur Nomor 48 Tahun 1989. (fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti.T.II INT-2: Akta Jual Beli Nomor 45 Tahun 1986, tanggal 12 Desember 1986. (fotokop dari fotokopi dilegalisir Notaris);
3. Bukti.T.II INT-3: Rekapitulasi Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1984 sampai dengan Tahun 1986 atas nama Sintong Panjaitan. (Print Out);
4. Bukti.T.II INT-4a : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Transfer BCA atas nama Sintong Panjaitan, tanggal 18 Agustus 2017 (Print Out);  
Bukti.T.II INT-4b : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Transfer BCA atas nama Sintong Panjaitan, tanggal 4 September 2018. (Print Out);  
Bukti.T.II INT-4c : Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan melalui Transfer BCA atas nama Sintong Panjaitan, tanggal 28 Agustus 2019. (Print Out);
5. Bukti.T.II INT-5: Berita Acara dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 85/PPT/JS/2001 tanggal 5 Juli 2001, perihal Pengukuran dan Penelitian Lapangan untuk memenuhi permohonan Sintong Panjaitan. (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti.T.II INT-6: Surat dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 1904/3.32.74-200/VI/2016, Pemberitahuan hasil pengukuran pengembalian batas yang disampaikan kepada Sintong Panjaitan. (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti.T.II INT-7: Foto saat pengukuran tanah yang dihadiri oleh Pegawai Kantor Pertanahan Kota adfministasi Jakarta Selatan. (foto sesuai cetakan);

Halaman 23 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti.T.II INT-8: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 736/Pid/B/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 14 Januari 2020. (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti.T.II INT-9: Sertipikat Hak Milik No. 182 Kelurahan kalibatan, Kecamatan mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta, Surat Ukur Nomor 70 Tahun 1992 atas nama Sintong Panjaitan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti.T.II INT-10 : Laporan Polisi Nomor LP/1412/IX/2016Res Jaksel, tanggal 23 September 2016. (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti.T.II INT-11 : Berita Acara Pemeriksaan Saksi oleh Penyidik Polisi Resort Metropolitan Jakarta Selatan kepada Hj. Fina Alfina, tanggal 27 Januari 2017. (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti.T.II INT-12 : Berita Acara Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 120/BA/SPP/JS/2017, pada tanggal 29 September 2017 menerangkan hasil penelitian/Pengukuran Lapangan. (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti.T.II INT-13 : Foto Dokumentasi Tanda Patok yang dilakukan pada saat Pengukuran Bersama Pegawai BPN sekitar tahun 2016.(sesuai cetakan);
14. Bukti.T.II INT-14 : Surat kuasa Sintong Panjaitan kepada Jabonari Panjaitan tanggal 21 September 2016 (fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti.T.II INT-15 : Berita Acara Pemeiksaan Saksi oleh Penyidik Polri Resort Metropolitan Jakarta Selatan kepada Jabonari Panjaitan pada tanggal 3 Oktober 2016 (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti.T.II INT-16 : Berita Acara Pemeiksaan lanjutan Saksi oleh Penyidik Polri Resort Metropolitan Jakarta Selatan kepada Jabonari Panjaitan pada tanggal 14 Oktober 2016 (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo Para* Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli dan 2 (dua) orang saksi atas nama (Ahli) DR.IRENE MARIANE, SH.,CN,M.H dan (Saksi) H. ZAINUDDIN., serta H. ABDUL

Halaman 24 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RAHMAN, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- (Ahli) DR.IRENE MARIANE, SH.,CN,M.H.
  - Objek tanah yang dapat dimohonkan bahwa tanah itu ada yang namanya tanah negara dan ada yang namanya tanah hak. kalau tanah negara diajukan permohonan hak kepada negara dalam hal ini melalui Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN dan akan dikeluarkan jenis-jenis tanah yang primer yaitu baik hak milik, hak guna usaha, hak GB maupun Hak Pakai. Ada juga tanah yang skunder berdasarkan Perjanjian perjanjian. Kemudian kalau tanah-tanah hak bisa dilakukan perbuatan-perbuatan hukum di atas tanah hak misalnya melakukan pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa, atau hibah;
  - Kalau bicara tentang sejarah pertanahan di Indonesia kita melihat batas waktunya adalah dengan berlakunya UUPA Nonor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan-peraturan Dasar Pokok Agraria. Sebelum berlakunya undang-undang pokok agraria ini memang hukum tanah Indonesia ini sifatnya dualistik ada hukum tanah yang berlaku untuk golongan pribumi maupun hak barat adalah dan hak pribumi itu adalah hak adat. Hak Barat itu adalah namanya eigendom kemudian opstal, brui.. dan erpacht. Setelah berlakunya uupa pada tanggal 24 September 60 semua hak-hak barat ini karena sudah berlaku unifikasi hukum tanah nasional maka dikonversi haknya menjadi hak-hak sesuai dengan hukum tanah nasional, yang hak eigendom menjadi hak milik, hak erfacht menjadi HGU,

Halaman 25 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



- Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA itu sudah diatur Jadi kalau bicara tentang hak milik itu diatur dari Pasal 20 sampai Pasal 27. Nah untuk subJek hukum hak milik sesuai dengan ketentuan Pasal 21 yang berhak untuk mendapatkan hak milik hanyalah subjeknya adalah warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang ditunjuk atau yang termuat di dalam PP Nomor 38 tahun 1963 yaitu Koperasi, koperasi pertanian, badan-badan keagamaan, dan badan-badan sosial, bank-bank pemerintah. Dan di luar dari itu tidak bisa memperoleh hak dengan status hak milik. Kalau ada yang tidak berhak untuk mendapatkan hak milik tetapi ketika dia terjadi Konversi tapi dia masih memegang maka ada kewajiban bagi subjek ini untuk melepaskan hak milik itu diberi waktu 1 tahun jika tidak maka hak miliknya akan hapus tanahnya akan kembali kepada negara kemudian biaya yang telah dikeluarkan tidak bisa dimintakan kembali hal itu diatur dalam pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2);
- Dalam mengajukan permohonan hak untuk pertama kalinya. Dalam pengajuan permohonan hak itu tentu saja harus dilampiri alat-alat bukti yang diperlukan yaitu ada alat bukti tertulis kalau ada yang namanya eigendom verponding kalau sekarang kita sebut PBB kemudian misalnya ada akta peralihan hak yang terjadi pada saat itu. Apabila bukti-bukti tertulis tidak ada kalau jaman dulu kan susah untuk tidak mengerti maka bisa menggunakan keterangan saksi artinya orang-orang yang tinggal di lokasi tanah tersebut, atau kalaupun tidak harus ada pernyataan dari pemohon. Ketika semuanya sudah diajukan permohonan tentu saja Kepala Badan Pertanahan atau Kepala Kanwil Pertanahan akan mengecek semua bukti-bukti tersebut dan setelah dipelajari segala macam maka ada prosedur yang lain yaitu meninjau pada lapangan terus melakukan pengukuran untuk mendapatkan data fisik dari bidang tanah yang dimohonkan tersebut. Pengukuran itu ada dasarnya yang namanya delimitasi kontradiktor dan sebagainya. Apabila semuanya sudah selesai maka Badan Pertanahan dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan alat buktinya yang berupa Sertipikat;
- Apabila batas-batas sudah dipenuhi wajib pengumuman untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan jika ada merasa yang dirugikan atau berkeberatan;

Halaman 26 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



- Dalam teori pendaftaran tanah ketika peralihan itu terjadi dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini penjual dan pembeli tanah harus dihadapan PPAT maka PPAT itu mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan terjadinya peralihan hak itu. Banyak memang dalam prakteknya orang melakukan jual beli belum ada sertifikatnya langsung dimohonkan sekaligus sertifikatnya dan itu bisa dilakukan dan BPN wajib memproses permohonan setelah persyaratan-persyaratan yang diperlukan dan dilengkapi oleh PPAT. Disini akan muncul nama pembeli yang terakhir sebagai pegang hak atas tanahnya. Tapi kalau dalam hari yang sama antara permohonan dan tanggal terbit maka itu bisa saja;
- Pengukuran pengembalian bats bisa dilakukan beberapa kali Sepanjang ada permohonan bisa saja tapi kalau sudah dilakukan pengukuran ulang katakanlah tahun 2018 lalu sudah mengukur ulang ya masa sih tiba-tiba 2019 ngukur lagi kecuali ada transaksi diatas tanah itu apa dialihkan atau diperjualbelikan mungkin pemilik yang terbaru ini tapi biasanya mereka juga minta seperti itu yang penting asas delimitasi kontradiktor dalam pengukuran ulang itu harus dipenuhi;
- Sertipikat yang cacat administrasi atau cacat mal administrasi itu artiya ada prosedur-prosedur pada saat proses penerbitan
- sertipikat itu tidak diikuti contohnya cacat administrasi ada di dalam Permen nomor 9 Tahun 1999 yang bahwa cacat administrasi itu bisa disebabkan karena adanya kesalahan penetapan objek tanahnya, adanya kesalahan penetapan status subyek hukumnya, adanya kesalahan dalam penetapan batas tanahnya/luas tanahnya, yang di mana lebih lanjut dijelaskan dalam Permen Nomor 11 Tahun 2015 ada di Pasal 11 ayat (3) itu bahwa misalnya terjadi kesalahan dalam pemetaan penetapan tanda batas dan sebagainya sehingga objek tanahnya alah atau cacat. Kemudian jika tidak dipenuhinya asas delimitasi kontradiktoir Itu yang menyebabkan suatu sertifikat itu mal administrasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jadi prinsipnya apapun itu ketika dari si a ke b dan b tidak mendaftarkan dan sebagainya itu tidak ada masalah hanya kepada si b ini memang menjadi pihak yang tidak memiliki kekuatan karena tidak memiliki sertifikat. Tetapi kemudian beralih kepada si c dan seterusnya kemudian pihak yang terakhir ini akan mendaftarkan melalui PPAT maka nanti dalam buku tanahnya akan terlihat dan terbaca semua prosedural yang terjadi;
- Ketika kita akan melakukan pendaftaran tanah, permohonan sertifikat, dan lainnya maka kita harus menggunakan keterangan atau alat-alat bukti yang tertulis yang berlaku pada saat ini di dalam hukum positif. Jadi kalau sudah lampau apalagi usianya sudah ratusan tahun yang lalu maka itu sudah tidak berlaku lagi;

Saksi 1 (satu) H. ZAINUDDIN.

- Bahwa saksi adalah Ketua RT 005 RW 004 sejak tahun 1992 sampai sekarang;
- Bahwa saksi menyatakan perkara yang disengketakan tanah Bapak Ridwan yang menempati tanah di objek sengketa;
- Bahwa saksi menyatakan istrinya Pak Ridwan saudara dari Haji Rusli yang membeli tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi menyatakan para Penggugat adalah anaknya Pak Haji Rusli;
- Bahwa saksi menyatakan luasnya tanah objek sengketa sekitar 1.000 meter tapi mungkin karena kekikis got ada kekurangan ya sekitar 900 meter;
- Bahwa saksi menyatakan Pak Ridwan yang menempati bangunan rumah Sejak tahun 2013;
- Bahwa saksi menyatakan Pak Haji Rusli beli tahun 1995 dan Bapak saksi yang jaga;
- Bahwa saksi menyatakan yang nawarin tanah ke Pak Haji Rusli itu Bapak saksi dan dasar tanahnya Eigendom Verponding;
- Karena tanah Saya disitu juga Eigendom Verponding;
- Bahwa saksi menyatakan Selama Saksi tinggal di daerah tersebut, Saksi tidak pernah melihat pengukuran yang dilakukan oleh pihak Sintong Panjaitan;

Halaman 28 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tahun 1992 tidak ada kegiatan dari BPN melakukan pengukuran dilokasi tersebut;
- Bahwa Saksi menyatakan sebagai RT tidak pernah mendengar dari instansi kepala Kelurahan adanya pembuatan sertifikat pada tahun 1992 atau adanya proses persertipkatan oleh Sintong panjaitan;
- Bahwa saksi menyatakan Ketika pembangunan rumah dilaksanakan tidak ada warga yang protes;
- Bahwa saksi menyatakan pada saat membuat patok tidak menemukan patok yang dibuat oleh BPN;
- Bahwa saksi menyatakan tidak Pernah Saksi ditunjukkan atau melihat surat terkait tanah tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu ada catatan bahwa Tanah ini sedang dalam hak tanggungan atau hipotik;

Saksi 2 (dua) H. ABDUL RAHMAN.

- Bahwa saksi adalah Ketua RW 004, Kalibata sejak Tahun 2011
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan H. Rusli;
- Bahwa saksi menyatakan jarak dari rumahnya ke tanah objek sengketa sekitar 200 meter;
- Bahwa saksi menyatakan Kalau tanahnya Pak Rusli luas 1000 meter;
- Bahwa Saksi menyatakan pernah melihat surat-surat berkaitan dengan pelepasan hak;
- Bahwa saksi menyatakan Kalau di lokasi tanah objek sengketa dasarnya eigendom Verponding tetapi nomornya tidak tahu;
- Bahwa saksi menyatakan tidak kenal dengan Syekh Umar bin Yusuf Mangus, Siti Fatimah binti Umar Mangus, Siti Soleha binti Syeh Umar bin Yusuf Mangus, Siti Soleha binti Syeh Umar bin Yusuf Mangu, Jaya bin Muhammad Aisyah binti Muhammad, Abdul Fathir, Anshari, Muhammad bin Saleh Bawazier dan Salim bin Said Argoebie;
- Bahwa saksi tidak tahu sertipikat hak milik nomor 2 tahun 1980;
- Bahwa Saksi menyatakan tidak tahu di lokasi tanah itu ada tulisan Tanah ini sedang di Roya atau sedang diletakkan hak tanggungan atau hipotik;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan dilokasi objek sengketa saat Saksi sebagai RW, tidak tahu ada orang Arab berdomisili di tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi menyatakan Pak Ridwan mempunyai rumah di atas lokasi tanah Haji Rusli?

Halaman 29 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan Pada waktu ada pengukuran tahun 2015-2016 dari BPN di lokasi tanah Haji Rusli, Saksi tidak dilibatkan dilibatkan sebagai RW;
- Sejak tahun 2013 Pak Ridwan membangun rumah di tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi menyatakan Haji Ridwan itu menetap tinggal di tanah objek sengketa setelah dibangun;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu ketika ada pengukuran dari Kantor Pertanahan;

Saksi 3 (tiga) SUKRON MA'MUN.

- Bahwa saksi sebagai RT. 9. RW 4 Kelurahan Kalibata, yang sekarang kelurahan Pancoran;
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Bapak Ridwan;
- Bahwa saksi menyatakan Pak Ridwan dengan dengan Siti Nabila, Vina Alfina dan Haji Zaki Burhanudin adalah Ipar;
- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Pak Sintong Panjaitan;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada tanahnya pak Sintong Panjaitan di sekitar yang ditempati oleh Pak Ridwan;
- Bahwa saksi menyatakan selama menjadi RT tidak ada pihak-pihak dari manapun yang mau mengurus sertifikat;
- Bahwa saksi menyatakan tahun 2013 Pak Ridwan sudah berdomisili tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi menyatakan PBB tanah objek sengketa atas nama H.Rusli
- Bahwa saksi menyatakan pernah melihat dan sekilas mengenai surat-surat tanah yang berkaitan dengan tanah yang ditempati oleh Pak Ridwan;
- Bahwa saksi menyatakan selama menjadi RT tidak pernah ada orang atau dari Kantor Pertanahan melakukan pengukuran;
- Bahwa saksi menyatakan tanah yang ditempati Haji Ridwan sebelumnya adalah milik H. Yasin;

Menimbang, bahwa dalam sengketa a quo Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (*satu*) orang saksi atas nama JABONARI PANJAITAN yang dalam persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

(saksi) JABONARI PANJAITAN;

- Bahwa saksi menyatakan yang disengketakan adalah tanahnya Pak Sintong Panjaitan, yang terletak di Jalan Jati RT 05 RW 04, Kelurahan kalibata, Kecamatan Pancoran;
- Bahwa saksi menyatakan ada bangunan tahun 2015;

Halaman 30 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan pernah melapor ke polisi atas perintah Pak Sintong Panjaitan, dan melaporkan Pak Ridwan Buqori yang membangun rumah di lahan Pak Sintong Panjaitan;
- ;Bahwa saksi yang melaporkan Kapan laporannya ke Polres Jakarta Selatan;
- Bahwa saksi menyatakan ke lokasi tanggal 29 Oktober 2015, serta BPN, Babinsa, polisi RT dan RW untuk mengukur batas-batasnya;
- Bahwa saksi menyatakan Pada saat mengukur, saksi yang menunjukkan batas-batasnya;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada dari tetangga untuk dilibatkan sewaktu pengukuran;
- Bahwa saksi menyatakan sewaktu diukur dari Barat lalu ke Timur dan ke rumah Buqori karena ada pagar dan sebatas kolam maka distop dulu, setelah itu kami pulang dan Pak Sintong sudah curiga disitu ada rumah. Setelah itu bulan November tahap kedua Saya disuruh ke BPN, kemudian Pak Surya, juru ukur BPN, dan diberi tahu bahwa tanah itu batasnya kurang ke Timur dan bangunan itu kena jadi silahkan untuk kekeluargaan dahulu;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada titik temunya sewaktu Ke rumah Pak Rusli di Sukabumi dan Akhirnya ada pertemuan di daerah Tebet dan tanggalnya Saya lupa dan Saya tanya katanya girik;
- Bahwa saksi menyatakan sesuai Bukti TII Intv -11 saksi yang melapor ke Polres;
- Bahwa saksi menyatakan sudah diproses di Kejaksaan, Pengadilan dan sudah ada putusannya;

Menimbang, bahwa dalam sengketa a-quo Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun Ahli dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Ahli meskipun Pengadilan telah memberikan kesempatan yang patut untuk itu;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 30 Juli 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada Hari Jumat, tanggal 19 Juni 2020, di Jalan. NN RT.009/004 Kelurahan Kalibata Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu selama pemeriksaan terhadap sengketa a quo, merujuk pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara

Halaman 31 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persidangan sengketa *a quo*, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan dan mohon putusan.

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana terurai dalam duduk perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) dalam perkara ini dan dimohonkan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No. 182/Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2, Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN, yang memasukkan sebatas 1.000 M2 milik Para Penggugat. (*vide bukti T-12=T.II.Int-9*);

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dalam ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan telah memanggil Sintong Panjaitan, sebagai pihak yang tersebut namanya dalam objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap panggilan dari Pengadilan, Sintong Panjaitan dalam persidangan telah mengajukan permohonan tertulis untuk masuk sebagai pihak Interveniens melalui kuasa hukumnya dalam sengketa *a quo* dan terhadap permohonan tersebut Pengadilan pada persidangan tanggal 21 April 2020 telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 39/G/2020/PTUN-JKT. yang pada pokoknya mengabulkan permohonan tersebut dan mendudukkan pemohon intervensi sebagai pihak Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tanpa tanggal yang didalamnya memuat pokok perkara juga memuat adanya eksepsi berupa:

1. Eksepsi Gugatan Kadaluarsa;
2. Eksepsi Penggugat tidak berkualitas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan Jawaban tertanggal 4 Mei 2020 yang di dalamnya memuat pokok perkara juga memuat adanya eksepsi berupa :

1. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut;

Halaman 32 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi Tentang Tidak Adanya Hubungan hukum Para Penggugat Dengan Objek Perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat telah pula mengajukan Replik tertanggal 5 Mei 2020 yang pokoknya menyatakan menolak jawaban Tergugat dan tetap pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan Duplik masing-masing tanpa tanggal dan tanggal 4 Juni 2020 yang pokoknya menyatakan menolak Replik Penggugat dan tetap pada dalil-dalil Jawabannya semula;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas dapat digolongkan sebagai eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain, sebagaimana maksud Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur :

- (1). Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;
- (3). Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan di atas, Pengadilan sebelum memberikan pertimbangan terhadap pokok perkara akan mempertimbangkan eksepsi, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, yang dalilnya sama, akan dipertimbangkan secara bersamaan dalam satu kesatuan dan akan dipertimbangkan dengan mendahulukan eksepsi terkait kewenangan absolut pengadilan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa in casu merupakan sengketa tata usaha negara atau sengketa kepemilikan dalam lingkup perdata, maka Pengadilan akan mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang memberikan

Halaman 33 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumusan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan), yaitu :

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa (objectum litis) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN;
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN; atau;
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau ;
- d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menilai berdasarkan kriteria di atas, Pengadilan akan mempedomani ketentuan Pasal 47 jo. Pasal 1 angka 10 dan 9 jo. Pasal 2 jo. Pasal 49 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa:

Pasal 47 : Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Pasal 1 angka 10 : Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Pasal 1 angka 9 : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Pasal 2 : Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;

Halaman 34 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- g. Keputusan Panitia Pemilihan, baik di Pusat maupun di Daerah, mengenai hasil pemilihan umum.
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia

Pasal 49 : Pengadilan Tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tertentu dalam hal keputusan yang disengketakan itu dikeluarkan:

- a. dalam waktu perang, keadaan bahaya, keadaan bencana alam, atau keadaan luar biasa yang membahayakan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. dalam keadaan mendesak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Menimbang, bahwa dalam Surat gugatannya Para Penggugat menempatkan surat Keputusan tata usaha negara berupa : Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 182/Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2, Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN, yang memasukkan sebatas 1.000 M2 milik Para Penggugat (*vide bukti T-12=T.II.Int-9*);

Menimbang, bahwa apabila objek sengketa in casu dikaitkan dengan ketentuan yang juga telah diuraikan di atas, maka bentuknya merupakan penetapan tertulis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, berisi pemberian bukti hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik yang merupakan tindakan tata usaha negara, berdasarkan pada peraturan administrasi pertanahan yang berlaku, yang nyata/konkrit tidak abstrak, ditujukan kepada Sintong Panjaitan sebagai individu, dan final karena tidak diperlukan persetujuan dari atasan atau instansi atasan dari badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan surat keputusan tersebut, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi Sintong Panjaitan disatu sisi dan hak dan kewajiban bagi pihak lain yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkepentingan, karenanya telah memenuhi kriteria ketentuan Pasal 1 angka 10 dan 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan tidak melihat bahwa surat keputusan obyeklum litis dikecualikan sebagai surat keputusan yang dikecualikan oleh ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak dikeluarkan pada kondisi atau keadaan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa demikian juga dalam tuntutan pokok gugatannya, Para Penggugat memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah surat keputusan obyeklum litis sebatas tanah miliknya sebagaimana menjadi tuntutan di Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati Posita gugatan Para Penggugat pada pokoknya menguraikan penerbitan surat keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan pada pokoknya dalam petitum gugatannya dimohonkan oleh Para Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sah sebagaimana telah diuraikan di atas, dan tidak menuntut sebagaimana umumnya tuntutan perkara perdata (*wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum*);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Gugatan Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan penerbitan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa in casu terbit pada Sebagian bidang tanah yang sama yang dimiliki oleh Para Penggugat, hal mana menurut ketentuan Pasal 62 (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang menguraikan Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain huruf e tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah”, karenanya secara hukum satu-satunya penyelesaian sengketa tata usaha negara yang berkaitan dengan cacat hukum administrasi adalah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mencermati ketentuan hukum administrasi pertanahan yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala BPN RI No. 3

Halaman 36 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, cukup terdapat kaedah hukum administrasi pertanahan untuk menyelesaikan sengketa in casu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan berkesimpulan bahwa sengketa in casu yang diajukan gugatannya oleh Para Penggugat yang mempermasalahkan prosedur penerbitan surat keputusan objektum litis, murni sengketa tata usaha negara karenanya satu-satunya cara untuk menyelesaikan sengketa in casu adalah dengan menguji surat keputusan tata usaha negara objektum litis dengan hukum administrasi Pertanahan, sebagaimana telah diuji berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang memberikan rumusan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (*kepemilikan*) diatas, karenanya dalil eksepsi Tergugat dalam hal ini tidak beralasan hukum dan karenanya patut untuk di nyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan Eksepsi ke-1 (satu) Tergugat Tentang Gugatan Kadaluarsa, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa :

- a. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No.182/Kalibata tercatat atas nama SINTONG PANJAITAN terbit tanggal 29 September 1992;
- b. Bahwa berdasarkan Undang-undang No.5/1986 pasal 55, berbunyi:
- c. "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*"
- d. Bahwa Penggugat baru mempermasalahkan Sertipkat aquo melalui gugatannya pada tanggal 20 Februari 2020 diperbaiki tanggal 24 Maret 2020, yang berdasarkan ketentuan pada huruf "b" telah lewat waktu 90 hari setelah diterbitkannya surat keputusan aquo;

maka terhadap eksepsi tersebut Pengadilan akan memberi penilaian hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tenggang waktu (*time limit*) untuk mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur: " Gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", Sedangkan surat keputusan objektum litis tercatat

Halaman 37 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Sintong Panjaitan in casu Tergugat II Intervensi bukan atas nama Para Penggugat, maka Para Penggugat *in casu* adalah pihak ketiga yang bukan berkedudukan sebagai alamat (*adressat*) yang dituju oleh Keputusan obyek sengketa *in litis* sehingga tenggang waktu untuk mengajukan gugatan tidak mengikuti tenggang waktu yang berlaku bagi alamat yang dituju akan tetapi dihitung secara kasuistis sejak kapan Para Penggugat mengetahui dan kepentingannya dirugikan sebagai akibat diterbitkannya sertipikat obyek sengketa *a quo* (*vide Yurisprudensi MARI Nomor 41.K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo. Nomor 5.K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002*);

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya berkaitan dengan tenggang waktu pengajuan gugatan halaman 4 dan 5, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa :

1. Para Penggugat mengetahui sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata atas nama SINTONG PANJAITAN pada waktu adik ipar almarhum orang tua Para Penggugat dilaporkan ke polisi oleh kuasa SINTONG PANJAITAN yang bernama JABONARI PANJAITAN, SH. di Polda Metro Jaya dengan persangkaan melakukan tindak pidana pasal 167 ayat (1) KUHPidana, yaitu memasuki pekarangan tanpa hak/izin pemilikinya (*"huisvredebreuk"*).
2. Kasus pidana tersebut dilimpahkan ke Pengadilan dan telah diputus pada tanggal 14 Februari 2020 dimana dalam acara pembuktian diperlihatkan alas hak Pelapor berupa sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2, Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama SINTONG PANJAITAN yang diterbitkan oleh TERGUGAT.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mencermati bukti P-1=T.II.Intv-8 berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 736/Pid.B/2019/PN Jkt.Sel. tanggal 9 Januari 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap, didalamnya nyata terdapat bukti berupa SHM No. 182/Kalibata an. Sintong Panjaitan, dan Pengadilan tidak menemukan adanya bukti lain yang dapat memperlihatkan bahwa Para Penggugat mengetahui dan kepentingannya merasa dirugikan selain bukti P-1=T.II.Intv-8, karenanya Pengadilan akan mempedomani perhitungan tenggang waktu gugat dalam sengketa in casu berdasarkan pada tanggal putusan perkara pidana di atas, yaitu tanggal 9 Januari 2020, sementara Para Penggugat mendaftarkan gugatannya melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 Februari 2020, sehingga dapat diperhitungkan bahwa gugatan Para Penggugat diajukan pada hari ke-42 (*empat puluh dua*), dengan demikian Pengadilan berkesimpulan bahwa

Halaman 38 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Para Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu gugat sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Yurisprudensi MARI Nomor 41.K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo. Nomor 5.K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan di atas, Pengadilan menilai eksepsi ke-1 (*satu*) Tergugat mengenai Gugatan Kadaluaarsa tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi ke-2 (*dua*) Tergugat mengenai Penggugat tidak berkualitas yang parallel dengan Eksepsi Ke-2 (*dua*) Tergugat II Intervensi mengenai Tidak Adanya Hubungan hukum Para Penggugat Dengan Objek Perkara, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguji secara yuridis kedudukan Para Penggugat atau legal standing atau kualitas Para Penggugat berkaitan dengan kepentingan yang dirugikan adalah dengan mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi", hal mana ketentuan ini paralel dengan azas penting dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yaitu "*point d' interest point d' action*" yang artinya "ada kepentingan baru ada gugatan";

Menimbang, bahwa menurut doktrin hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diketahui secara umum Kepentingan yang dirugikan dapat diartikan sebagai "Suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum tersebut dapat kita lihat adanya hubungan hukum antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dilain pihak";

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mencermati jawab jinawab Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dikaitkan keseluruhan bukti, ahli dan saksi serta persidangan setempat, diperoleh fakta hukum bahwa:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari H. Rusli bin H. Rojali, pemegang hak atas bidang tanah berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Pengoperan Hak dari Tachrir Syafei yang dibuat dihadapan Notaris

Halaman 39 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asmawel Amin tanggal 25 Juli 1995, dimana Tachrir Syafei memperoleh dari Djamaludin berdasarkan Surat Perjanjian Penyerahan Hak Usaha atas sebidang tanah tanggal 7 September 1977 dibuat di atas segel diketahui Lurah Soewarno dan Camat Edi Sarmali No. 142/12/1977 tanggal 27 September 1977, yang mana Djamaludin membeli dari Muhamad Yasin berdasarkan Surat Keterangan Hak usaha Garapan Verponding Indonesia tanggal 19 Juli 1971, dengan luas 1000 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kalibata selatan, RT. 006/04, Jakarta Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan pekarangan Dr. Abd. Rahman
- Sebelah Utara berbatasan dengan Komplek Pomad
- Sebelah Barat berbatasan dengan pekarangan Karno
- Sebelah Selatan berbatasan dengan pekarangan M. Yasin  
(*dalil Para Penggugat dan bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, dan P-7*);

2. Bahwa di atas bidang tanah yang diklaim milik Para Penggugat tersebut di atasnya telah diterbitkan dan menjadi bagian dari Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa in casu atas nama Tergugat II Intervensi, oleh Tergugat (*dalil pihak-pihak, vide bukti T-12=T.II.Int-9 dan hasil persidangan setempat*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa hubungan hukum Para Penggugat dengan tanahnya adalah berdasarkan waris dari H. Rusli bin H. Rojali, pemegang hak atas bidang tanah berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Pengoperan Hak dari Tachrir Syafei yang dibuat dihadapan Notaris Asmawel Amin tanggal 25 Juli 1995, dimana Tachrir Syafei memperoleh dari Djamaludin berdasarkan Surat Perjanjian Penyerahan Hak Usaha atas sebidang tanah tanggal 7 September 1977 dibuat di atas segel diketahui Lurah Soewarno dan Camat Edi Sarmali No. 142/12/1977 tanggal 27 September 1977, yang mana Djamaludin membeli dari Muhamad Yasin berdasarkan Surat Keterangan Hak usaha Garapan Verponding Indonesia tanggal 19 Juli 1971, dengan luas 1000 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kalibata selatan, RT. 006/04, Jakarta Selatan, sementara disisi lainnya diatas tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi, dan Pengadilan tidak melihat adanya bukti surat apapun atau Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang memutuskan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan dasar

Halaman 40 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan atau penguasaan atas tanahnya tersebut, karenanya klaim atas tanahnya tersebut yang berdasarkan hasil persidangan setempat menunjuk lokasi tanah yang sama dimana diatas klaim tanah Para Penggugat tersebut, diatasnya diterbitkan surat keputusan objektum litis, sehingga nyata memperlihatkan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Keputusan obyek sengketa in casu, dan hubungan hukum tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak Para Penggugat, maka secara hukum terdapat pula kepentingan Penggugat untuk menggugat guna memohon pembatalan keputusan objektum litis di Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan berkesimpulan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam hal ini tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dipertimbangkan seluruhnya, dan keseluruhan eksepsi tersebut dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkaranya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguji pokok perkara secara yuridis, yang meliputi pengujian kewenangan Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan objektum litis, Prosedur dan Substansi dari penerbitan surat keputusan objektum litis, sebagai berikut:

### 1. Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa pertama-tama Pengadilan akan menguji segi kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan objektum litis sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati objektum litis (*vide bukti T-12=T.II.Int-9*) ternyata berisi Penetapan Hak Milik Atas Tanah, yang terletak di Jalan Kelurahan Kalibata, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sekarang Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan pada tanggal 29 September 1992;

Menimbang, bahwa oleh karena objektum litis diterbitkan tanggal 29 September 1992, maka ketentuan yang mendasarinya (*ex-tunc-ex-nunc*) adalah Peraturan Pemerintah RI. No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang pada pokoknya memberikan kewenangan

Halaman 41 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



untuk menerbitkan sertipikat kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah di wilayah hukumnya;

Menimbang, bahwa apabila fakta hukum dikaitkan dengan ketentuan diatas, Pengadilan berkesimpulan bahwa berdasarkan sumber kewenangan atribusi secara locus/tempat kedudukan tanah, temporis/waktu, dan materiel/bidang kewenangan yang diberikan, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan yang sekarang bernama Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan in casu Tergugat berwenang mengeluarkan objek sengketa in casu;

## 2. Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa untuk menguji Prosedur dan Substansi dari penerbitan objekum litis Pengadilan akan berpedoman pada dasar hukum penerbitan objekum litis, yaitu :

1. Bab IV. Ketentuan-Ketentuan Peralihan Kedua Ketentuan-ketentuan konversi Pasal I dan Pasal IX Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur:

Pasal 1 : Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21;

Pasal IX : Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal diatas diatur lebih lanjut Menteri Agraria;

2. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengatur:

Pasal 2 :

(1) Orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan Hak eigendom didalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran tanah (*selanjutnya dalam Peraturan ini disingkat : KKPT*) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraan itu.

Pasal 3 : Hak-hak eigendom yang pemiliknya terbukti berkewarganegaraan tunggal dicatat oleh KKPT, baik pada asli maupun pada grosse Aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Milik.



Pasal 4 : Hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada Pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT, atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli Aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 20 Tahun.

Menimbang, bahwa ketentuan di atas mensyaratkan terhadap pemegang hak barat atas tanah khususnya eigendom yang pemiliknya berkewarganegaraan tunggal (Indonesia) tanahnya dikonversi menjadi Hak Milik, pendaftaran mana berlaku 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 24 September 1960 sampai dengan 24 Maret 1961, apabila lewat maka eigendom dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 Tahun;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan memeriksa, dan meneliti dalil Para Pihak dikaitkan dengan bukti, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II Intervensi telah membeli tanah berstatus Sertipikat Hak Milik No. 2/Lenteng Agung yang terletak di Desa/Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Pasar Minggu Wilayah Kota Jakarta Selatan dengan luas tanah  $\pm 4.900 \text{ M}^2$  yang tercatat berasal dari konversi eigendom No. 6391 (*vide bukti T-4*), dimana SHM No. 2/Lenteng Agung tercatat luas tanahnya adalah  $46.436 \text{ M}^2$  (*vide bukti T-11*) yang pencatatan konversinya menjadi hak milik atas nama Perseroan Terbatas "N.V. Handel Maatschappij Tania" pada tanggal 16 Oktober 1971, yang pada saat itu juga dialihkan dengan lelang kepada Sech Umar Bin Jusuf Mangus dan pada saat itu pula pencatatannya berubah kepada Sech Umar Bin Jusuf Mangus, Siti Fatimah Binti Sech Oemar Mangus, Sech Joesoef Bin Umar Mangoes, Siti Salehah Binti Sech Oemar Bin Joesoef Mangus, Djaja Bin Noer Mohamad, Aisah Binti Noer Mohamad Djanda Abdulkadir El Ansari dan Saintha;

Menimbang, bahwa apabila fakta hukum di atas dikaitkan pada norma hukum yang juga telah diuraikan di atas, Pengadilan menilai oleh karena "N.V. Handel Maatschappij Tania" mencatatkan pendaftaran konversi atas tanah eigendom No. 6391 pada tanggal 16 Oktober 1971, maka apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 2, 3, dan 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, yang membatasi jangka waktu konversi eigendom menjadi Sertipikat Hak Milik hanya 6 (*enam*) bulan terhitung mulai tanggal 24 September 1960 sampai dengan 24 Maret 1961, maka sesungguhnya pendaftaran konversi Sertipikat Hak Milik No.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2/Lenteng Agung telah melampaui tenggang waktu 6 (*enam*) bulan yang diperkenankan, yang apabila terlampaui seharusnya konversinya bukan menjadi Sertipikat Hak Milik akan tetapi menjadi Hak Guna Bangunan dengan masa berlaku 20 tahun, yang dapat diperhitungkan 20 tahun dari tanggal 24 Maret 1964 maka akan berakhir tanggal 24 Maret 1984, yang secara hukum diperhitungkan sampai dengan saat ini sudah berlalu 36 (tiga puluh enam) tahun yang lalu sudah berakhir dan tanah tersebut secara hukum juga telah menjadi tanah negara bebas, yang dapat dimintakan haknya dan dapat diberikan haknya kepada pemegang hak prioritas yaitu orang yang secara hukum telah lama menempati, menggarap, menggunakan memelihara dengan itikad baik ;

Menimbang, bahwa Pengadilan tidak menafiqkan adanya hak atas tanah Tergugat II Intervensi yang didasarkan pada bukti (*vide bukti T-12=T.II.Int-9*), yaitu Sertipikat Hak Milik No. 182/ Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2 yang berasal dari SHM No. 2/Lenteng Agung yang berasal dari eigendom verponding No. 6391, akan tetapi terdapat kekeliruan penerapan hukum dalam konversinya, yang seharusnya dasar kepemilikan Tergugat II Intervensi merupakan peningkatan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan itupun bila Hak Guna Bangunannya dimohonkan perpanjangannya karena HGB hasil konversi dari eigendom verponding berakhir pada tanggal 24 Maret 1984, dan apabila tidak diperpanjang status tanah menjadi tanah negara (*bebas*);

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berpendapat bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. No. 182/ Kalibata tanggal 29 September 1992, luas 4.600 M2 yang menjadi objek sengketa in casu setelah diuji secara derevatif secara prosedur maupun substansi mengandung cacat yuridis, karena bertentangan dengan ketentuan Bab IV. Ketentuan-Ketentuan Peralihan Kedua Ketentuan-ketentuan konversi Pasal I dan Pasal IX Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, dan secara mutatis mutandis juga bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas kepastian hukum yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara dan asas kecermatan yaitu asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan / atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga

Halaman 44 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan atau dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, objek sengketa dikeluarkan cacat yuridis dari aspek prosedur dan substansi, sehingga objek sengketa dinyatakan batal sebatas milik Para Penggugat seluas  $\pm 1.000 \text{ M}^2$ ;

Menimbang, bahwa oleh karena objektum litis dinyatakan batal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat (8) dan (9) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beralasan hukum bagi Pengadilan untuk mewajibkan Tergugat untuk mencabut keputusan objektum litis;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik, dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan, dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan pada persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang bersengketa, Pengadilan mempedomani ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka setelah Pengadilan mempertimbangkan bukti-bukti, keterangan ahli dan saksi yang diajukan para pihak, hanya bukti, keterangan ahli dan saksi yang relevan untuk dipertimbangkan dengan inti sengketa Tata Usaha Negara a quo, sedangkan bukti, keterangan ahli dan saksi yang selebihnya dipertimbangkan tidak memiliki relevansi dengan inti sengketa a quo, namun tetap menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan sengketa ini adalah merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan lain yang terkait;

## MENGADILI

Halaman 45 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata, yang terbit tanggal 29 September 1992 Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 luas 4.600 M<sup>2</sup> atas nama SINTONG PANJAITAN sebatas luas 1.000 M<sup>2</sup> milik Para Penggugat;
3. Mewajibkan TERGUGAT mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 182/Kalibata Surat Ukur No. 70/1992 tanggal 29 Juli 1992 luas 4.600 M<sup>2</sup> atas nama SINTONG PANJAITAN sebatas luas 1.000 M<sup>2</sup> milik Para Penggugat;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.471.000.- (dua juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Jumat, tanggal 14 Agustus 2020 oleh kami SUTIYONO, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis DR. NASRIFAL, S.H., M.H., dan, BAGUS DARMAWAN, S.H.,M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2020, dalam persidangan secara elektronik oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh YUSUF AMIN, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan dikirimkan secara elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan;

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA,

SUTIYONO, S.H.M.H.

DR. NASRIFAL, S.H., M.H.

BAGUS DARMAWAN, S.H., M.H.

Halaman 46 dari 47 halaman. Putusan Nomor 39/G/2020/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANITERA PENGGANTI,

YUSUF AMIN, S.H.

## Rincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- ATK	: Rp. 125.000,-
- Panggilan-Panggilan	: Rp. 138.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp. 2.126.000,-
- Meterai Penetapan	: Rp. 6.000,-
- Redaksi Penetapan	: Rp. 10.000,-
- Leges Penetapan	: Rp. 10.000,-
- Meterai Putusan Akhir	: Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan Akhir	: Rp. 10.000,-
- Leges Putusan Akhir	: Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 2.471.000,-

(Dua Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu Rupiah);

### Disclaimer

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