



**P U T U S A N**

**Nomor : 207/G/2011/PTUN-JKT**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

-----  
SOEGIHARTI WIDJAJA, Warganegara Indonesia, PekerjaanSwasta, Alamat Jalan Mayjen Soetoyo Nomor 28, RT 01/03, Desa Slawi Wetan, Kecamatan Slawi, Tegal, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Fachri Hasanuddin, SH. dan Muhammad Iqbal Nasution, SH. masing-masing Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Andi Fachri Nasution Djohansyah, beralamat di Jalan Junaedi Nomor 33, Cipete Selatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 September 2011, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;  
-----

**L A W A N**

**1 KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA  
PUSAT;**-----

Berkedudukan di Jalan Tanah Abang I, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi Kuasa Hukum kepada Anthony Tarigan, SH., Budi Harsono, SH., Nur Ichwan, SH., Mulyadi Hamid, SH., Sugandi, SH., Syarifuddin, SH., Fenny Novita, SH., kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, untuk mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 98/14-31.71-600/I/2012 tanggal 24 Januari



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

2012, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT

I;-----

2 KEPALA KANTOR SUKU DINAS PERIZINAN BANGUNAN KOTA  
ADMINISTRASI JAKARTA

PUSAT;-----

Berkedudukan di Jalan Tanah Abang I, Jakarta Pusat,  
dalam hal ini memberi Kuasa kepada Ir. Sri Ratu  
Mulyanti, Jabatan Kepala Seksi Perizinan Pembangunan,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 841/1.785  
tanggal 12 Desember 2012, untuk selanjutnya disebut  
sebagai TERGUGAT II;---

3 1. DR. MUSTAFA KAMAL PASHA, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Swasta, beralamat di Jalan Sukarjo Wiryopranoto No. 14, Kelurahan Kebon  
Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dan

2. SALEH, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan  
Sukarjo Wiryopranoto No. 57, Kelurahan Maphar,  
Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;

Dalam hal ini keduanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya  
bernama Imron Halimy, SH. Warganegara Indonesia,  
Advokat, beralamat di Wisma Bumiputera Lt, 7 Suite  
705, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 75 Jakarta 12910,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari  
2012, untuk selanjutnya disebut sebagai PARA  
TERGUGAT II INTERVENSI;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca ; -----

- Surat Gugatan Penggugat tertanggal 29 Nopember 2011, yang didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 29 Nopember  
2011 dibawah Register Perkara Nomor: 207/G/2011/PTUN-JKT dan telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperbaiki pada tahap pemeriksaan persiapan tanggal 19 Desember 2011;-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 207/PEN-DIS/2011/PTUN-JKT, tanggal 2 Desember 2011, tentang Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa.-----
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 207/PEN/2011/PTUN-JKT, tanggal 2 Desember 2011, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara gugatan ini.-----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 207/PEN-HS/2011/PTUN-JKT, tanggal 5 Desember 2011, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;-----
- Putusan Sela Nomor : 207/G/2011/PTUN-JKT, tertanggal 16 Januari 2012, tentang ditetapkannya DR. MUSTAFA KAMAL PASHA dan SALEH, sebagai pihak dalam perkara Nomor : 207/G/2011/ PTUN-JKT dan didudukan sebagai Pihak Para Tergugat II Intervensi ; -----
- Berkas perkara yang bersangkutan, membaca alat-alat bukti para pihak yang bersengketa, mendengar keterangan saksi Penggugat serta mendengar keterangan para pihak yang bersengketa;-----

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan surat gugatannya tertanggal 29 Nopember 2011, yang telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 29 Nopember 2011 di bawah Register Perkara Nomor : 207/G/2011/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 19 Desember 2011, telah mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

### I OBYEK

SENKGETA :-----

Halaman 3 dari 62 halaman Putusan No.207/G/2011/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)



A Surat Keputusan Yang Diterbitkan TERGUGAT

I :-----

Sertifikat HGB No. 2503/Kebon Kelapa, tanggal 17 Maret 2009, Surat Ukur No. 40/2007, tanggal 22 Desember 2008, atas nama ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA, atas bidang tanah seluas 249 m2 (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jalan Sukarjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) Nomor 14, RT. 002/01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berikut turunan-turunannya yaitu : -----

- a. SHGB No. 2566/Kebon Kelapa, tanggal 9 Mei 2011, Surat Ukur No. 17, tanggal 15 April 2011 atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, seluas 164 m2 (seratus enam puluh empat meter persegi), atas nama SALEH, dan ;-----
- b. SHGB No. 2503/Kebon Kelapa sisa, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, seluas 85 m2 (delapan puluh lima meter persegi) atas nama MUSTAFA KAMAL PASHA ; -----

Dasar Gugatan :-----

- 1 Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 2.462 m2 (dua ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 188/Kebon Kelapa, tanggal 3 Juli 1967 –Surat Ukur No. 212, tanggal 27 Djuni 1967, dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Utara : Rencana perluasan Jalan Sukardjo Wiryopranoto);---



- Selatan : Bangunan-bangunan Ruko (tanah milik orang lain)
  - Timur : Bangunan-bangunan Ruko (tanah milik orang lain)
  - Barat : Tanah milik orang lain;-----
- 2 Bahwa bidang tanah tersebut diperoleh PENGGUGAT dari OEY SIOH LIANG/LINDA WEE, berdasarkan Akta Hibah No. 25, tertanggal 13 Juni 1968, yang dibuat di hadapan Raden Soerojo Wongsowidjojo, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta;-----
- 3 Bahwa bangunan rumah yang berdiri di atas bidang tanah tersebut ditempati/dihuni oleh ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA beserta keluarganya. Pada masa sebelum Hibah, ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA menempati rumah tersebut berdasarkan pembayaran sewa rumah kepada pemilik sebelumnya, akan tetapi pemilik sebelumnya telah menolak pembayaran sewa tersebut;-----
- 4 Bahwa setelah dilakukan Hibah, PENGGUGAT juga menolak uang sewa, sehingga ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA pada Tahun 1972 dan 1973 membayar uang sewa tersebut kepada pengadilan negeri setempat, akan tetapi pihak pengadilan negeri tidak memberitahukan kepada PENGGUGAT tentang adanya/ dititipkannya pembayaran uang sewa tersebut;-----
- 5 Bahwa pada tanggal 16 September 1980, PENGGUGAT mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan (perpanjangan SHGB Nomor 188/Kebon Kelapa, tanggal 3 Juli 1967) kepada 1. Menteri Dalam Negeri (u.p. Direktur Jenderal Agraria, 2. Gubernur DKI Jakarta (u.p. Kepala Direktorat Agraria) melalui Walikotamadya Jakarta Pusat (u.p. Kepala Kantor Agraria);-----
- 6 Bahwa atas permohonan PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT I pada tanggal 12 Mei 1997 menerbitkan SHGB No. 1887/Kebon Kelapa, Surat Ukur No. 628, tanggal 18 Juni 1996, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No.14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 2.027 m2 (dua ribu dua puluh tujuh meter persegi);-----



- 7 Bahwa ada pengurangan luas tanah seluas 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi), yaitu yang semula di dalam SHGB No. 188/Kebon Kelapa seluas 2.462 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi), di dalam SHGB No. 1877/Kebon Kelapa, menjadi seluas 2.027 m<sup>2</sup> (dua ribu dua puluh tujuh meter persegi);-----
- 8 Bahwa pada waktu pelaksanaan pengukuran ulang oleh TERGUGAT I yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam rangka proses penerbitan SHGB No. 1877/Kebon Kelapa, terhadap bangunan rumah yang dihuni oleh ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA tidak dilakukan pengukuran ulang karena adanya keberatan dan/atau perlawanan dari penghuni bangunan rumah tersebut;-----
- 9 Bahwa selanjutnya ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah dari bangunan rumah tinggal aquo dinyatakan tidak hadir (“afwezic”), hal mana diketahui PENGGUGAT dari Penetapan yang diterbitkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 1452/PDT/P/1984/PN.JKT.PST., tanggal 15 Juni 1985, dengan amar sebagai berikut :-----

MENETAPKAN

- Mengabulkan permohonan pemohon ;-----
- Menunjuk Balai Harta Peninggalan di Jakarta untuk mengurus kepentingan bagi orang yang dinyatakan tidak hadir (afwezic) itu ;-----
- Menetapkan pemohon untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam permohonan ini yang hingga kini ditaksir sebesar 213.000,- (dua ratus tiga belas ribu rupiah). “ ;-----



10 Bahwa berdasarkan ketidak-benaran fakta yang diuraikan oleh ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA tersebut, PENGGUGAT mengajukan Bantahan terhadap Penetapan tersebut, yang atas Bantahan PENGGUGAT Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutuskan melalui Putusan No. 037/PDT.G/1987/PN.JKT.PST., tertanggal 2 Desember 1987, dengan amar putusan sebagai berikut:-----

**M E N G A D I L I**

- Mengabulkan bantahan Pembantah sebahagian ;-----
  - Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik/goed oppossant ;-----
  - Menyatakan Pembantah tidak benar dalam keadaan afweziq sebagaimana ditetapkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Juni 1985 No. 1452/PDT/ P/1984/ PN.JKT.PST. ;-----
  - Menghukum Terbantah membayar biaya perkara ; -----
  - Menolak bantahan Pembantah untuk selebihnya.” ;-----
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 037/PDT.G/1987/ PN.JKT.PST., tertanggal 2 Desember 1987 saat ini telah berkekuatan hukum tetap;-----

11 Bahwa PENGGUGAT kembali dikejutkan oleh tindakan dan perbuatan ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA, yang mengajukan permohonan hak atas sebagian bidang tanah kepada TERGUGAT I tanpa dasar dan alas hak/ peralihan hak atas tanah dari PENGGUGAT, yang PENGGUGAT ketahui melalui Surat Keterangan yang diterbitkan TERGUGAT I No. 1809/3-31.71-200/X/2011, tertanggal 26 Oktober 2011, yang menerangkan bahwa di atas lokasi tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wirjopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14 (bagian belakang), Kelurahan Kebon





Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat telah terbit SHGB No. 2503 sisa/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2566/Kebon Kelapa;-----

12 Bahwa SHGB No. 2503/Kebon Kelapa, atas nama ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA, diterbitkan TERGUGAT I pada tanggal 17 Maret 2009, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 899/734-550.1-09.01-2008, tanggal 25 September 2008, Surat Ukur No. 40/2007, tanggal 22 Desember 2008, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 249 m2 (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang berasal dari tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 188/Kebon Kelapa sebagian;-----

13 Bahwa penerbitan SHGB No. 2503/Kebon Kelapa, tanggal 17 Maret 2009, Surat Ukur No. 40/2007, tanggal 22 Desember 2008, adalah jelas telah melanggar prosedur dan tata cara dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah, mengingat penerbitannya tidak berdasarkan peralihan hak atas tanah yang sah dari PENGUGAT atau setidaknya tidak berdasarkan adanya pernyataan tertulis PENGUGAT yang menegaskan tentang pelepasan hak atas prioritas dan/atau keutamaan untuk memperpanjang haknya atas bidang tanah tersebut;-----

14 Bahwa selanjutnya ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA meninggal dunia, dan berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 2 Desember 2009, SHGB No. 2503/Kebon Kelapa, tanggal 17 Maret 2009, beralih kepada anaknya dan menjadi atas nama MUSTAFA KAMAL PASHA;-----

15 Bahwa sebagian dari bidang tanah tersebut, yaitu seluas 164 m2 (seratus enam puluh empat meter persegi) telah dijual oleh MUSTAFA KAMAL PASHA kepada SALEH, berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2011, tertanggal 18 Mei





2011, yang dibuat dihadapan Martha Tiurna Ida Hutapea, S.H., PPAT di Jakarta Pusat, dan berdasarkan akta jual beli tersebut TERGUGAT I telah melakukan balik nama atas sebagian bidang tanah SHGB No. 2503/Kebon Kelapa, tanggal 17 Maret 2009 menjadi SHGB No. 2566/Kebon Kelapa, tanggal 9 Mei 2011, Surat Ukur No. 17, tanggal 15 April 2011, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 164 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh empat meter persegi), atas nama SALEH;-----

16 Bahwa terhadap sisa tanah seluas 85 m<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi), TERGUGAT I telah menerbitkan SHGB No. 2503/Kebon Kelapa sisa, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, menjadi atas nama MUSTAFA KAMAL PASHA;-----

17 Bahwa jelas : -----

1 Tindakan TERGUGAT I menerbitkan Surat Keputusan No. 899/734-550.1-09.01-2008, tanggal 25 September 2008 tentang Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2503/Kebon Kelapa, atas bidang tanah PENGUGAT yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) Nomor 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat seluas 249 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi), atas nama ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA, dan :-----

2 Tindakan TERGUGAT I melakukan balik nama atas sebagian bidang tanah SHGB No. 2503/Kebon Kelapa menjadi SHGB No. 2566/Kebon Kelapa, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 164 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh empat meter persegi), atas nama SALEH, dan :-----



- 3 Tindakan TERGUGAT I melakukan balik nama atas tanah SHGB No. 2503/ Kebon Kelapa sisa, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 85 m<sup>2</sup> (delapan puluh lima meter persegi) menjadi atas nama MUSTAFA KAMAL PASHA, adalah tindakan yang telah melanggar Ketentuan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan tindakan yang tidak memenuhi azas-azas penyelenggaraan pemerintahan yang baik yaitu dalam hal kecermatan, mengingat bidang tanah tersebut adalah hak dari PENGUGAT sepenuhnya.

B Surat Keputusan Yang Diterbitkan TERGUGAT

II :-----

- a. Surat Keputusan No. 9949, tertanggal 15 September 2011, tentang Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto No. 14, RT. 002 RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Mustafa Kamal Pasha ; -----
- b. Surat Keputusan No. 9877, tertanggal 14 September 2011, tentang Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto No. 14 B, RT. 002 RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Saleh;-----

Dasar Gugatan :-----

- 1 Bahwa sengketa perumahan di atas bidang tanah milik PENGUGAT sudah ada dan terjadi sejak sekitar tahun 1964, yaitu sejak pemilik sebelumnya (NV. Oey Tiang Hien) menolak pembayaran uang sewa dari A.K. Fachruddin dan menggugat hak hunian dari A.K. Fachrudin pada Kantor Urusan Perumahan



(UPD);-----

-----

2 Bahwa pada masa bidang tanah tersebut menjadi milik PENGGUGAT yaitu melalui Hibah dari Oey Siok Liang alias Linda Wee kepada PENGGUGAT atas sebagian bidang tanah seluas 2.462 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus enam puluh dua persegi) sebagaimana tercantum di dalam SHGB No. 188 – Surat Ukur No. 212/1967, tertanggal 27 Djuni 1967, berdasarkan Akta Hibah No. 25, tertanggal 13 Juni 1968, yang dibuat di hadapan R. Soerojo Wongsowidjojo, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, PENGGUGAT tetap tidak menerima dan/atau menolak uang sewa, sehingga ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA pada Tahun 1972 dan 1973 membayar uang sewa tersebut kepada pengadilan negeri setempat, akan tetapi pihak pengadilan negeri tidak memberitahukan tentang adanya/ dititipkannya pembayaran uang sewa

tersebut;-----

3 Bahwa sengketa perumahan tersebut terus berlanjut sampai dengan tahun 2004, dimana PENGGUGAT mengajukan permohonan pengosongan bangunan rumah milik PENGGUGAT yang dihuni oleh Keluarga ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA.

4 Bahwa saat ini, bangunan rumah tinggal milik PENGGUGAT yang telah lama berdiri di atas bidang tanah sengketa telah dirobohkan. Dimana setelah merobohkannya, MUSTAFA KAMAL PASHA dan SALEH mendirikan bangunan di atas bidang tanah milik PENGGUGAT tersebut, yang dilaksanakan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 9949, tertanggal 15 September 2011, atas nama DR. Mustafa Kamal Pasha dan Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 9877, tertanggal 14 September 2011, atas nama



Saleh, yang diterbitkan oleh TERGUGAT

II;-----

5 Bahwa tindakan TERGUGAT II yang menerbitkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama DR. Mustafa Kamal Pasha melalui Surat Keputusan No. 9949, tanggal 15 September 2011 dan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Saleh melalui Surat Keputusan No. 9877, tanggal 14 September 2011 adalah tindakan yang tidak memenuhi azas-azas penyelenggaraan pemerintahan yang baik yaitu dalam hal kecermatan, dimana pada saat sebelum diterbitkannya Surat Keputusan-Surat Keputusan tersebut (yaitu masing-masing pada tanggal 15 dan 14 September 2011), PENGGUGAT telah mendaftarkan gugat perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum pada tanggal 2 Agustus 2011 di/pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dimana di dalam surat gugat tersebut PENGGUGAT menarik Kantor Tata Ruang Kota Kotamadya Jakarta Pusat (sebagai instansi yang pertama memeriksa dan melakukan proses permohonan terhadap Izin Mendirikan Bangunan sebelum diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan oleh TERGUGAT II) sebagai Turut Tergugat II, dan berdasarkan uraian tentang sengketa perumahan yang telah PENGGUGAT uraikan di atas, selayaknya TERGUGAT II mengetahui secara pasti sengketa tersebut dan tidak menerbitkan surat izin mendirikan bangunan di atas bidang tanah milik PENGGUGAT. Oleh karena itu azas kecermatan dalam melakukan penyelenggaraan pemerintahan yang baik telah tidak dipenuhi dan telah dilanggar oleh TERGUGAT

II;-----

II DASAR DAN ALASAN PENGAJUAN  
GUGATAN :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Bahwa Keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut di atas telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana Ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni merupakan Penetapan Tertulis, dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yaitu : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA PUSAT (TERGUGAT I) dan KEPALA KANTOR SUKU DINAS PENATAAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA PUSAT (TERGUGAT II) merupakan tindakan hukum tata usaha Negara yang bersifat :-----

Kongkit : yaitu nyata, berwujud dan tidak abstrak, tertentu dan dapat ditentukan, yakni Surat Keputusan Tergugat I No. 899/734-550/2008, tertanggal 25 September 2008 dan Surat Keputusan Tergugat II No. 9949, tertanggal 15 September 2011 dan Surat Keputusan No. 9877, tertanggal 14 September 2011;-----

Individual : Yaitu tidak ditujukan kepada masyarakat umum melainkan ditujukan kepada idividu yang jelas identitasnya, yakni kepada ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA yang telah dibalik nama menjadi atas nama MUSTAFA KAMAL PASHA (selaku pemegang hak atas SHGB No. 2503/Kebon Kelapa yang diterbitkan oleh TERGUGAT I), serta ditujukan kepada MUSTAFA KAMAL PASHA dan SALEH (Surat Keputusan Tergugat No. 9949 tertanggal 15 September 2011 dan Surat Keputusan No. 9877 tertanggal 14 September 2011 yang diterbitkan oleh TERGUGAT II).

Final : yaitu sudah definitif, karena dalam penerbitan Keputusan (Obyek Sengketa) tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT II

Halaman 13 dari 62 halaman Putusan No.207/G/2011/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)



tidak perlu lagi meminta persetujuan dari atasan TERGUGAT

I dan atasan TERGUGAT II ataupun persetujuan dari instansi lainnya;-----

- 2 Bahwa PENGUGAT mengetahui telah diterbitkannya SHGB-SHGB lain di atas bidang tanah milik PENGUGAT melalui Surat dari TERGUGAT I No. 1809/3-31.71-200/X/2011, 26 Oktober 2011, yang menerangkan bahwa di atas lokasi tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wirjopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14 (bagian belakang), Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat telah terbit SHGB No. 2503 sisa/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2566/Kebon Kelapa;-----
- 3 Bahwa PENGUGAT mengetahui dari plang/papan IMB yang dipasang di atas bidang tanah perkara dan dari bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan perkara perdata No. 342/Pdt.G/2011/ PN.Jkt.Pst., di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, bahwa telah dilangsungkan kegiatan pembangunan yang dilaksanakan berdasarkan Surat Keputusan No. 9949 tertanggal 15 September 2011 dan Surat Keputusan No. 9877 tertanggal 14 September 2011 yang diterbitkan TERGUGAT II;-----
- 4 Bahwa sedangkan gugatan PENGUGAT diajukan pada tanggal 29 Nopember 2011, sehingga dengan demikian pengajuan gugatan oleh PENGUGAT masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----
- 5 Bahwa dengan diterbitkannya keputusan-keputusan tata usaha negara tersebut, kepentingan PENGUGAT sangat dirugikan, karena hak PENGUGAT atas kepemilikan bidang tanah di Jalan Sukardjo Wirjopranoto No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat menjadi terancam, tidak dapat menguasai bidang tanah serta tidak dapat mengajukan



permohonan penerbitan sertifikat terhadap bidang tanah tersebut, dan tidak dapat melakukan pembangunan di atas bidang tanah tersebut;-----

- 6 Bahwa oleh karenanya PENGGUGAT berkepentingan untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diamanatkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dalam hal gugatan ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;-----

PERMOHONAN :-----

DALAM PERMOHONAN PENANGGUHAN :-----

Bahwa akibat dari tindakan pembangunan di atas bidang tanah milik PENGGUGAT yang dilakukan berdasarkan Keputusan No. 9949, tertanggal 15 September 2011, tentang Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto No. 14, RT. 002 RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Mustafa Kamal Pasha dan Surat Keputusan No. 9877, tertanggal 14 September 2011, tentang Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto No. 14 B, RT. 002 RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Saleh, PENGGUGAT telah menderita kerugian yang sangat besar, yaitu antara lain :

- PENGGUGAT telah kehilangan bangunan miliknya akibat dibongkar; --
- PENGGUGAT tidak dapat mendirikan bangunan pengganti miliknya yang telah dibongkar, dan :-----





- PENGGUGAT tidak dapat menikmati haknya atas bidang tanah tersebut berupa uang sewa yang seharusnya diterima PENGGUGAT dari pihak penyewa tanah yang akan mendirikan gedung perhotelan;-----

Berdasarkan kerugian-kerugian yang telah diderita PENGGUGAT tersebut, maka Ketentuan Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah sudah terpenuhi, sehingga sangat beralasan dan berdasar ;-----

hukum apabila PENGGUGAT MOHON KEPADA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA UNTUK MEMUTUSKAN TERLEBIH DAHULU :

- 1 Mengabulkan Permohonan Penangguhan ini ;-----
- 2 Memerintahkan TERGUGAT II untuk membekukan dan/atau menyatakan tidak berlaku Surat Keputusan No. 9949, tertanggal 15 September 2011, tentang Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto No. 14, RT. 002 RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Mustafa Kamal Pasha, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----
- 3 Memerintahkan TERGUGAT II untuk membekukan dan/atau menyatakan tidak berlaku Surat Keputusan No. 9877, tertanggal 14 September 2011, tentang Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto No. 14 B, RT. 002 RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Saleh, sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- 1 Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;-----
  - 2 Menyatakan batal atau tidak sah :-----
- Sertifikat HGB No. 2503/Kebon Kelapa, tanggal 17 Maret 2009, Surat Ukur No. 40/2007, tanggal 22 Desember 2008, atas nama ABDUL KHALIQ FACHRUDIN



RANA, atas bidang tanah seluas 249 m2 (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jalan Sukarjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) Nomor 14, RT. 002/01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, berikut turunan-turunannya yaitu :

- 
- a. SHGB No. 2566/Kebon Kelapa, tanggal 9 Mei 2011, Surat Ukur No. 17, tanggal 15 April 2011 atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 164 m2 (seratus enam puluh empat meter persegi), atas nama SALEH, dan
- b. SHGB No. 2503/Kebon Kelapa sisa, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 85 m2 (delapan puluh lima meter persegi) atas nama MUSTAFA KAMAL PASHA ;
- 

3 Mewajibkan kepada TERGUGAT I untuk mencabut : -----  
Sertifikat HGB No. 2503/Kebon Kelapa, tanggal 17 Maret 2009, Surat Ukur No. 40/2007, tanggal 22 Desember 2008, atas nama ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA, atas bidang tanah seluas 249 m2 (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jalan Sukarjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) Nomor 14, RT. 002/01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, berikut turunan-turunannya yaitu :

-----

- a. SHGB No. 2566/Kebon Kelapa, tanggal 9 Mei 2011, Surat Ukur No. 17, tanggal 15 April 2011 atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 164 m2 (seratus enam puluh empat meter persegi), atas nama SALEH, dan



b. SHGB No. 2503/Kebon Kelapa sisa, atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 85 m2 (delapan puluh lima meter persegi) atas nama MUSTAFA KAMAL PASHA ;-----

4 Menyatakan batal atau tidak sah :-----

a. Surat Keputusan No. 9949, tertanggal 15 September 2011, tentang Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang

terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto No. 14, RT. 002 RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Mustafa Kamal Pasha ; -----

b. Surat Keputusan No. 9877, tertanggal 14 September 2011, tentang Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto No. 14 B, RT. 002 RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Saleh ;  
-----

5 Mewajibkan kepada TERGUGAT II untuk mencabut : -----

a. Surat Keputusan No. 9949, tertanggal 15 September 2011, tentang Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto No. 14, RT. 002 RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Mustafa Kamal Pasha ;  
-----

b. Surat Keputusan No. 9877, tertanggal 14 September 2011, tentang Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryopranoto No. 14 B, RT. 002 RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa,



Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Saleh ;

- 6 Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat II telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 9 Januari 2012, yang isinya sebagai berikut; -----

1. Berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Ibukota Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan dan Kelayakan Bangunan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada Pasal 2 (dua) dapat dilihat bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi dari pemohon dalam upaya mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terkait perihal bukti kepemilikan tanah adalah :-----

- a. Fotocopy surat-surat tanah;-----  
b. Surat Pernyataan bahwa tanah yang dikuasai dan atau dimiliki tidak dalam sengketa dari pemohon;-----

2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada berkas permohonan IMB Nomor : 9949/IMB/2011, tanggal 15 September 2011, yang diterbitkan atas nama dr. Mustafa Kamal Pasha, didapatkan hal-hal sebagai berikut :  
-----

- a. Pemohon melampirkan fotocopy sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor : 2503 sisa atas nama Doktor Mustafa Kamal Pasha yang terletak di Jl. Sukarjo Wiryopranoto No.14, Kelurahan Kebon Kelapa;-----  
b. Fotocopy Sertipikat tanah yang tersebut diatas dilegalisir oleh Notaris Ina Rosiana, S.H., pada tanggal 02 Agustus 2011;-----



- c. Pemohon membuat Surat Pernyataan tanggal 03 Agustus 2011 bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dan surat tersebut ditandatangani diatas materai Rp.6000,00;-----
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada berkas permohonan IMB Nomor : 9877/IMB/2011, tanggal 14 September 2011, yang diterbitkan atas nama Saleh, didapatkan hal-hal sebagai berikut : -----
- a. Pemohon melampirkan fotocopy sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor : 2566 atas nama Doktor Mustafa Kamal Pasha yang terletak di Jl. Sukarjo Wiryopranoto No.14 B, Kelurahan Kebon Kelapa;-----
- b. Pemohon melampirkan fotocopy Salinan Akta Jual Beli (AJB) antara dr. Mustafa Kamal Phasya selaku Penjual dan Saleh selaku Pembeli, tanggal 18 Mei 2011 Nomor : 19/2011 oleh Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H.;-----
- c. Fotocopy sertipikat tanah dan AJB yang tersebut diatas dilegalisir oleh Notaris Ina Rosana, S.H., pada tanggal 02 Agustus 2011;-----
- d. Pemohon membuat Surat Pernyataan tanggal 03 Agustus 2011 bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dan surat tersebut ditandatangani diatas diatas materai Rp.6000,00;-----
4. Bahwa penerbitan IMB tersebut sudah tepat karena syarat kelengkapan data yang diajukan oleh kedua pemohon sudah terpenuhi sehingga secara hukum Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat harus memproses permohonan tersebut karena secara hukum dimungkinkan dan justru apabila ditolak akan menimbulkan permasalahan karena kedua pemohon tidak memperoleh kepastian hukum atas permohonannya;-----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut untuk memberikan keputusan sebagai berikut : -----



1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal 16 Januari 2012 telah diterima surat Permohonan Intervensi tertanggal 13 Januari 2012 dari DR. Mustafa Kamal Pasha dan Saleh, diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama bernama Imron Halimy, SH. Warganegara Indonesia, Advokat, beralamat di Wisma Bumiputera Lt, 7 Suite 705, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 75 Jakarta 12910, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2012;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 207/G/2011/PTUN-JKT, pada tanggal 16 Januari 2012 yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi dan menetapkan DR. Mustafa Kamal Pasha dan Saleh sebagai pihak dalam perkara Nomor: 207/G/2011/PTUN-JKT dan didudukan sebagai Pihak Para Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa Pihak Para Tergugat II Intervensi diberi kesempatan untuk menanggapi Gugatan Penggugat dan telah memberikan Tanggapan /Jawaban tertanggal 24 Januari 2012, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut;-----

**DALAM EKSEPSI;**-----

- 1 Gugatan Penggugat Harus Dinyatakan Gugur Karena Melampaui Waktu Sebagaimana Ditetapan Dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986;-----
- 1 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 menyebutkan :-----  
*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;*-----

Halaman 21 dari 62 halaman Putusan No.207/G/2011/PTUN-JKT



- 2 Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 5 .K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 menyebutkan :-----

*“Jangka waktu termaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikannya”;-----*

- 3 Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 2 disebutkan bahwa Obyek Sengketa berupa Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat I, yaitu:-----

Sertifikat HGB No.2503/Kebon Kelapa, tanggal 17 Maret 2009, Surat Ukur No.40/2007, tanggal 22 Desember 2008, atas nama ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA, atas bidang tanah seluas 249 m2 (*dua ratus empat puluh Sembilan meter persegi*), yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No.14, RT.002/01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berikut turunan-turunannya, yaitu:-----

a SHGB No.2566/Kebon Kelapa, tanggal 9 Mei 2011, Surat Ukur No.17, tanggal 15 April 2011, atas bidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No.14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, seluas 164 m2 (*seratus enam puluh empat meter persegi*) atas nama SALEH, dan;---

b SHGB No. 2503/Kebon Kelapa sisa, atas bidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No.14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, seluas 85 m2 (*delapan puluh lima meter persegi*) atas nama MUSTAFA KAMAL PASHA;---





- 1 Bahwa selanjutnya dalam gugatan Penggugat pada halaman 8 disebutkan bahwa Obyek Sengketa berupa Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat II, yaitu:-----
  - a Surat Keputusan No. 9949, tertanggal 15 September 2011, tentang Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, RT.002, RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Mustafa Kamal Pasha;-----
  - b Surat Keputusan No. 9877, tertanggal 14 September 2011, tentang Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, RT.002, RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Saleh;-----
- 1 Bahwa Penggugat yang bernama SOEGIHARTI WIDJAJA tersebut, sebelumnya juga telah mengajukan Gugatan Perdata tertanggal 1 Agustus 2011, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 02 Agustus 2011, dengan register perkara No. 342/PDT.G/2011/PN.JKT.PST., (Bukti terlampir/*diakui juga dalam gugatan a quo pada halaman 11 angka 3*);-----
- 2 Bahwa dalam gugatan Perdata perkara No. 342/PDT.G/2011/PN.JKT.PST., yang dibuat oleh Penggugat pada tanggal 1 Agustus 2011 secara jelas dan tegas Penggugat telah mengetahui adanya ;-----
- 1 ..... Atas permohonan tersebut TURUT TERGUGAT I pada tanggal 17 Maret 2009 telah menerbitkan SHGB No. 2503/Kebon Kelapa, atas bidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, Jakarta Pusat, seluas 249 m2 atas nama ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA (*vide*, gugatan halaman 4 angka 9);-----

Halaman 23 dari 62 halaman Putusan No.207/G/2011/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 ..... berdasarkan Akta Jual Beli No.19/2011, tertanggal 18 Mei 2011, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III tersebut, TURUT TERGUGAT I telah menerbitkan SHGB No, 2566/ Kebon Kelapa, atas nama TERGUGAT II (*vide*, gugatan halaman 5 angka 12);-----

3 Tindakan dan perbuatan TURUT TERGUGAT II yang menerbitkan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atas tanah *a quo* untuk kepentingan proses pendirian bangunan yang dilakukan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II (*vide*, gugatan halaman 6 angka 14.4);-----

3 Bahwa Penggugat dalam perkara No. 207/G/2011/PTUN-JKT., mencoba mengaburkan fakta hukum di atas dengan mendalilkan bahwa Penggugat mengetahui telah diterbitkannya SHGB-SHGB di atas bidang tanah milik PENGGUGAT melalui Surat dari TERGUGAT I No.1809/3-31.71-200/X/2011, tanggal 26 Oktober 2011, yang menerangkan bahwa di atas lokasi tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No.14 bagian belakang), Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat telah terbit SHGB No. 2503 sisa/Kebon Kelapa dan SHGB No. 2566/Kebon Kelapa (*vide*, gugatan halaman 11 angka 2);-----

4 Bahwa dari fakta hukum pada angka 1.3 –.6 tersebut di atas, maka telah sangat jelas dan terbukti bahwa Penggugat dalam gugatan perkara *a quo* telah mengetahui adanya keputusan-keputusan yang merugikan tersebut sejak dibuatnya gugatan dalam perkara No. 342/PDT.G/2011/PN.JKT.PST., yang dibuat oleh Penggugat pada tanggal 1 Agustus 2011 sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 5.K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993;-----



- 5 Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum tersebut, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk segera menjatuhkan Putusan Selanya bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* terbukti telah melampaui waktu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986;-----

Dengan demikian Gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan gugur atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

2 Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Mengajukan Gugatan *a quo*;-----

- 1 Bahwa menurut hukum Penggugat sudah tidak dapat lagi menggunakan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 188/Kebon Kelapa (*vide*, posita angka 1 gugatan) sebagai dasar mengajukan gugatan *a quo*, kenapa demikian? Karena sertifikat tersebut sudah tidak ada, dan hanya tinggal sejarah/cerita saja, karena HGB No. 188/Kebon Kelapa tersebut telah berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980, dan sudah diganti dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1877/Kebon Kelapa pada tanggal 12 Mei 1997 (*vide*, gugatan halaman 3 angka 6);-----

- 2 Bahwa sedangkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1877/Kebon Kelapa, juga tidak dapat dijadikan dasar mengajukan gugatan *a quo*, mengapa ? Karena luas tanah 2.027 M2 yang tercantum dalam sertifikat dimaksud tidak termasuk mencakup luas tanah yang digugat dalam perkara *a quo*;-----

- 3 Bahwa mustinya yang harus digugat dan dipersoalkan terlebih dahulu oleh Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional adalah mengapa dan atas dasar apa luas tanah yang semula dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 188/Kebon Kelapa, seluas 2.462 m2 dikurangi luasnya menjadi 2.027 m2 sebagaimana dalam sertifikat Hak Guna



Bangunan (HGB) No.1877/Kebon Kelapa ? Inilah yang mustinya pertama dan utama dipersoalkan secara hukum oleh Penggugat;-----

4 Bahwa dengan demikian telah terungkap, ternyata gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak mempunyai dasar hukum yang cukup;-----

3 Gugatan Penggugat *a quo* Tidak Jelas, Abstrak dan Obscur Libel;-----

1 Bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada halaman 4 angka 7 secara tegas telah menyebutkan bahwa ada pengurangan luas tanah seluas 435 M2 (*empat ratus tiga puluh lima meter persegi*), yaitu yang semula di dalam SHGB No. 188/Kebon Kelapa seluas 2.462 M2 (*dua ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi*), di dalam SHGB No. 1877/Kebon Kelapa, menjadi seluas 2.027 M2 (*dua ribu dua puluh tujuh meter persegi*);-----

Upaya hukum atau prosedur yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat adalah mempersoalkan secara hukum tentang luas tanah kenapa dikurangi luasnya dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1877/Kebon Kelapa ? Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ke PTUN terhadap Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertifikat tersebut, bukan dalam gugatan perkara *a quo*;-----

2 Bahwa demikian juga sesuai posita gugatan Penggugat pada angka 2 secara tegas menyebutkan bahwa bidang tanah tersebut diperoleh Penggugat dari OEY SIOH LIANG/LINDA WEE berdasarkan Akta Hibah Nomor 25 tertanggal 13 Juni 1968, yang dibuat di hadapan Raden Soerojo Wongsowidjojo, SH., Notaris/PPAT di Jakarta;-----

Padahal fakta membuktikan bahwa DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana (*orang tua Tergugat II Intervensi I*) telah menempati dan menguasai



sebidang tanah sengketa tersebut sejak tahun 1934, atau setidaknya  
tidaknya pada saat sebelum memperoleh Surat Izin dari Dinas  
Perumahan pada tahun 1952;-----

Aneh tapi nyata, Pengugat baru menerima hibah 1968, sedangkan orang  
tua Tergugat II Intervensi I, DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana telah  
terlebih dahulu menempati dan menguasai sebidang tanah sengketa  
tersebut sejak tahun 1934 hingga  
sekarang;-----

Persoalan yang musti dipertanyakan secara hukum adalah hibahnya itu  
sendiri ! Karena menurut hukum pertanahan, seseorang yang  
menghibahkan sebidang tanah, maka mutlak syaratnya bidang tanah  
tersebut harus dikuasai seluruhnya oleh pemberi  
hibah;-----

*In cassu*, bidang tanah yang tidak pernah dikuasainya tersebut, ternyata  
ikut dihibahkan kepada Penggugat. Jelas dan terbukti hibah dimaksud  
harus dinyatakan cacat hukum sebatas tanah yang tidak pernah dikuasai  
tersebut;-----

3 Bahwa atas dasar hal-hal tersebut, maka cukup beralasan menurut  
hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas, abstrak dan  
obscuur libel;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka adalah cukup beralasan kiranya bagi  
Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk menjatuhkan Putusan Sela sebagai  
berikut ;-----

- menerima eksepsi Para Tergugat II Intervensi ;-----
- menyatakan gugur gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, atau setidaknya  
tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*  
*Verklaard*);-----



**DALAM**

**POKOK**

**PERKARA;-----**

- 1 Bahwa seluruh dalil dan uraian dalam Eksepsi Para Tergugat II Intervensi tersebut diatas, mohon dapat terbaca kembali sebagai dalil dan alasan Dalam Konvensi Pokok Perkara dibawah ini;-----
- 2 Bahwa Para Tergugat II Intervensi menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalam posita gugatan maupun dalam petitumnya kecuali kebenarannya diakui secara tegas dan tertulis oleh Para Tergugat II Intervensi dalam jawaban ini;-----
- 3 Bahwa adalah *keliru dan salah* Penggugat pada halaman 2 angka 1 yang menggunakan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 188/ Kebon Kelapa, tanggal 3 Juli 1967 –Surat Ukur No.212, tanggal 27 Djuni 1967 sebagai dasar kepemilikannya atas sebidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 2.462 M2 (*dua ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi*);-----

Mengapa dalil Penggugat tersebut *keliru dan salah* ? Karena sertifikat tersebut sudah tidak ada, dan hanya tinggal sejarah saja, karena HGB No. 188/Kebon Kelapa tersebut telah berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980, dan sudah diganti dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1877/Kebon Kelapa, pada tanggal 12 Mei 1997, Surat Ukur No.628 tanggal 18 Juni 1996 (*vide*, gugatan halaman 3 angka 6);-----

Sebagai perbandingan saja, dalam perkara gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap obyek sengketa yang sama (*perkara No. 342/ PDT.G/2011/PN.JKT.PST*) secara tegas diakui bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah dimaksud adalah sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1877/Kebon Kelapa (*vide*, gugatan halaman 2 angka 1). Dus,



terbukti dalil Penggugat mengenai hal itu tidak konsisten dan berubah-ubah, dan hal itu sekaligus membuktikan kebingungannya Penggugat dalam gugatan *a quo*;-----

4 Bahwa berdasarkan dalil/posita angka 2 gugatan Penggugat, maka dapat diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat baru memperoleh sebidang tanah dimaksud dari OEY SIOH LIANG/LINDA WEE berdasarkan Akta Hibah Nomor 25 tertanggal 13 Juni 1968;-----

Sedangkan fakta hukum sebaliknya telah membuktikan bahwa DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana (*orang tua Tergugat II Intervensi I*) telah menempati dan menguasai sebidang tanah sengketa tersebut sejak tahun 1934, atau setidaknya pada saat memperoleh Surat Izin dari Dinas Perumahan pada tahun 1952;-----

Jadi aneh tapi nyata, Penggugat baru menerima hibah 1968, sedangkan orang tua Tergugat II Intervensi I, DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana telah terlebih dahulu menempati dan menguasai sebidang tanah sengketa tersebut sejak tahun 1934 hingga sampai sekarang;-----

Jadi Persoalan pertama dan utama sebagai penyebab kisruhnya hukum terkait bidang tanah tersebut justru bersumber dari hibahnya itu sendiri ! Karena menurut hukum pertanahan, ketika seseorang menghibahkan sebidang tanah, maka mutlak syaratnya bidang tanah tersebut harus dikuasai seluruhnya oleh pemberi hibah;-----

*In cassu*, bidang tanah yang tidak pernah dikuasainya tersebut, ternyata ikut dihibahkan kepada Penggugat. Inilah sumber masalahnya. Jadi Jelas dan terbukti hibah dimaksud harus dinyatakan cacat hukum sebatas tanah yang tidak pernah dikuasai tersebut ikut dihibahkan kepada Penggugat;-----

Atas dasar adanya fakta hukum tersebut justru yang harus dipersoalkan secara hukum adalah mengenai keabsahan Akta Hibah Nomor 25 tertanggal 13 Juni 1968 yang dibuat di hadapan R. Soerojo, SH., Notaris/PPAT di Jakarta, kenapa





demikian ? Karena terdapat luasan tanah yang tidak pernah ditempati dan tidak pernah dikuasainya ikut serta dihibahkan. Itulah penyebab utamanya kenapa akhirnya luasan tanah dalam SHGB No. 188/Kebon Kelapa yang semula seluas 2.462 M2 (*dua ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi*), dikurangi menjadi seluas 2.027 M2 (*dua ribu dua puluh tujuh meter persegi*) dalam SHGB No. 1877/Kebon Kelapa oleh Badan Pertanahan sebagaimana tersebut juga dalam posita angka 7 gugatan Penggugat.

5 Bahwa yang pasti Penggugat dalam posita angka 3 gugatannya telah mengakui bahwa DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana telah menempati dan menguasai tanah sengketa, berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebelum adanya hibah itu sendiri;-----

6 Bahwa dari posita angka 5 dan angka 6 gugatan Penggugat akhirnya mengakui bahwa pada tanggal 16 September 1980, Penggugat mengajukan permohonan perpanjangan terhadap bekas SHGB No. 188/Kebon Kelapa, tanggal 3 Juli 1967, dan membutuhkan waktu 17 tahun lamanya baru permohonan Penggugat tersebut dikabulkan oleh Badan Pertanahan, tepatnya pada tanggal 12 Mei 1997, yaitu dengan menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1877/Kebon Kelapa, Surat Ukur No.628 tanggal 18 Juni 1996, yang luasnya dikurangi menjadi seluas 2.027 M2 (*dua ribu dua puluh tujuh meter persegi*). Posita ini dengan sendirinya menyangkal kebenaran posita angka 1 gugatan Penggugat *a quo*;-----

7 Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, dalam posita gugatan Penggugat pada halaman 4 angka 7 telah menyebutkan bahwa ada pengurangan luas tanah seluas 435 M2 (*empat ratus tiga puluh lima meter persegi*), yaitu yang semula di dalam SHGB No. 188/Kebon Kelapa seluas 2.462 M2 (*dua ribu empat ratus enam puluh dua meter persegi*), di dalam SHGB No. 1877/Kebon Kelapa, menjadi seluas 2.027 M2 (*dua ribu dua puluh tujuh meter persegi*);-----



Terhadap tindakan pengurangan luas tanah tersebut, upaya hukum yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat adalah mempersoalkan secara hukum tentang pengurangan luas tanah, dan kenapa dikurangi luasnya dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1877/Kebon Kelapa ? ;-----

Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ke PTUN terhadap Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertifikat tersebut, bukan dalam gugatan perkara *a quo*;-----

8 Bahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya, fakta hukum telah membuktikan bahwa DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana (*orang tua Tergugat II Intervensi I*) telah menempati dan menguasai sebidang tanah sengketa tersebut sejak tahun 1934, atau setidaknya pada saat sebelum memperoleh Surat Izin dari Dinas Perumahan pada tahun 1952;-----

----

Jadi adalah tepat dan sudah benar sikap dan tindakan Badan Pertanahan yang tidak melakukan pengukuran terhadap tanah yang di atasnya dihuni oleh orang lain, yaitu DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana sebagaimana dalam posita angka 8 gugatan *a quo*. Apalagi ternyata Pengugat baru menerima hibah tahun 1968, sedangkan DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana telah terlebih dahulu menempati dan menguasai sebidang tanah sengketa tersebut sejak tahun 1934 hingga sampai

sekarang;-----

9 Bahwa terhadap posita angka 9, dan angka 10 gugatan Penggugat menurut hemat kami tidak perlu kami tanggapi karena disamping tidak cukup ada relevansinya dalam perkara *a quo*, juga putusan dalam perkara tersebut tidak pernah kami jadikan dasar untuk mengajukan permohonan hak kepada Kantor Badan Pertanahan;-----



10 Bahwa DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana mengajukan permohonan hak atas sebidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 249 m2 atas dasar adanya surat Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Nomor 461/09.01-PT tertanggal 07 Mei 2004, yang secara tegas memberitahukan bahwa bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 188/Kebon Kelapa, atas nama Oey Siok Liang alias Linda Wee, yang telah berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980 menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara karena terkena Kepres No. 32/1979;-----

Selanjutnya sebagian dari tanah ini seluas 2.027 M2 berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 30 Oktober 1996, Nomor :669/HGB/BPN/96, diberikan kembali dengan Hak Guna Bangunan No.1877/Kebon Kelapa, Surat Ukur NO. 628/1996, seluas 2.027 M2 kepada Soegiharti Widjaja (Penggugat);-----

Itulah dasar awal permohonan hak yang diajukan DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana kepada Kantor Badan Pertanahan Jakarta Pusat;-----

11 Bahwa setelah melalui proses jangka waktu, dan telah terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan, serta telah melalui prosedur yang berlaku, maka permohonan hak atas bidang tanah seluas 249 M2, yang telah ditempati dan dikuasai sejak tahun 1934 telah dikeluarkan/terbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2503/Kebon Kelapa, atas nama DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana.

Dengan demikian penerbitan sertifikat dimaksud telah sah menurut hukum dan berlaku sebagaimana mestinya;-----

Jadi adalah tidak benar dan tidak berdasar posita gugatan Penggugat angka 11 yang menyatakan bahwa permohonan hak yang diajukan oleh DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana tanpa dasar dan alas hak.;-----



12 Bahwa benar sesuai posita angka 12 gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2503/Kebon Kelapa, atas nama Abdul Khaliq Fachrudin Rana, diterbitkan TERGUGAT I pada tanggal 17 Maret 2009, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.899/734-550.1-09.01-2008, tanggal 25 September 2008, Surat Ukur No.40/2007, tanggal 22 Desember 2008, atas bidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas 249 m2, yang berasal dari tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 188/Kebon Kelapa sebagian;-----

Oleh karena bekas Hak Guna Bangunan No. 188/Kebon Kelapa (sis) status hukumnya sudah menjadi tanah Negara, maka pengajuan permohonan haknya tidak perlu ada syarat pelepasan/peralihan hak dari Penggugat sebagaimana dalam posita angka 13 gugatan *a quo*. Negaralah (dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional) yang mempunyai kewenangan apakah permohonan hak dikabulkan atau tidak sebagaimana halnya permohonan perpanjangan hak bekas Hak Guna Bangunan No. 188/Kebon Kelapa yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 16 September 1980, yang kemudian dikabulkan oleh Badan Pertanahan, tepatnya pada tanggal 12 Mei 1997, yaitu dengan menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1877/Kebon Kelapa, Surat Ukur No.628 tanggal 18 Juni 1996, yang luasnya dikurangi menjadi seluas 2.027 M2;-----

13 Bahwa benar posita angka 14 gugatan yang menyebutkan bahwa Abdul Khaliq Fachrudin Rana telah meninggal dunia, dan berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 2 Desember 2009, sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2503/Kebon Kelapa, tanggal 17 Maret 2009 beralih kepada DR. MUSTAFA KAMAL PASHA ( *Tergugat II Intervensi I*);-----



14 Bahwa oleh karena bidang tanah tersebut sudah sepenuhnya secara hukum sah menjadi milik Tergugat II Intervensi I, dan dengan niat serta maksud ingin mengembangkan secara ekonomi, juga adanya itikad baik dan sungguh-sungguh dari Tergugat II Intervensi II (SALEH), maka sebagian dari bidang tanah seluas 164 M2 tersebut dijual kepada Tergugat II Intervensi II sebagaimana dalam Akta Jual Beli No.19/2011, tanggal 18 Mei 2011, yang dibuat dihadapan Martha Tiurna Ida Hutapea, SH., PPAT di Jakarta, dan berdasarkan Akta Jual Beli itulah, maka Kantor Badan Pertanahan Jakarta Pusat menerbitkan sertifikat No.2566/Kebon Kelapa, atas nama SALEH (*Tergugat II Intervensi II*);---

Sedangkan sisanya seluas 85 M2 (delapan puluh lima meter persegi) masih menjadi milik dan tercatat atas nama MUSTAFA KAMAL PASHA (*Tergugat II Intervensi I*) sebagaimana terbukti dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2503/Kebon Kelapa (sis);-----

15 Bahwa sebenarnya posisi Tergugat II Intervensi II dalam gugatan *a quo* adalah sebagai KORBAN dari persengketaan antara Penggugat dengan DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana, sekarang Mustafa Kamal Pasha sebagai Tergugat II Intervensi I , kenapa disebut KORBAN ? Karena ;-----

-----

- a Tergugat II Intervensi II sama sekali tidak tahu sebelumnya, dan juga tidak pernah diberitahu oleh siapapun (*Penggugat maupun Tergugat II Intervensi I*) kalau ada persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi I mengenai tanah sengketa tersebut;-----
- b Sebelum Tergugat II Intervensi II membeli sebagian tanah sengketa tersebut, Tergugat II Intervensi II melalui Notaris sudah melakukan pemeriksaan dan pengecekan dokumen di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, dan hasilnya bahwa tanah yang akan



Tergugat II Intervensi II beli tersebut bersih dari sengketa dengan  
siapapun ataupun blokir dari  
manapun;-----

c Demikian juga ketika proses jual beli dan balik nama tanah  
sengketa tersebut juga tidak ada keberatan dalam bentuk apapun  
dan dari siapapun;  
-----

d Ketika Tergugat II Intervensi II mulai membangun di atas tanah  
yang sudah dibeli tersebut, dan setelah mendapatkan Izin  
Mendirikan Bangunan (IMB) dari Instansi yang berwenang, maka  
disaat itulah Tergugat II Intervensi II baru mengetahui bahwa ada  
persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi I  
mengenai tanah tersebut, yaitu pada saat Tergugat II Intervensi II  
menerima pemberitahuan adanya gugatan dari Pengadilan Negeri  
Jakarta  
Pusat;-----

e Dari uraian fakta tersebut, maka cukuplah beralasan bagi Tergugat  
II Intervensi II untuk memperoleh perlindungan hukum dari  
persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi I  
sepanjang bidang tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II  
Intervensi  
II;-----

16 Bahwa pada tanggal 18 Mei 2011 Tergugat II Intervensi II membeli dari  
Tergugat II Intervensi I bidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor  
2566/Kebon Kelapa sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 15  
April 2011 Nomor 00017/Kebon Kelapa, seluas 164 m2, dengan harga Rp.  
2.600.000.000,- (*dua milyar enam ratus juta rupiah*), yang terletak di  
jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14 B, Kelurahan Kebon Kelapa,  
Kecamatan Gambir Jakarta Pusat sebagaimana terbukti dari Akta Jual Beli





No. 19/2011 tertanggal 18 Mei 2011, yang dibuat oleh Martha Tiurna Ida Hutapea, SH., PPAT di Jakarta;-----

17 Bahwa dengan demikian alas hak/dasar kepemilikan Tergugat II Intervensi II atas tanah yang sudah dibeli tersebut adalah sah menurut hukum berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2566/Kebon Kelapa, seluas 164 m2, terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14 B, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat;-----

18 Bahwa dari uraian tersebut di atas terungkap fakta hukum bahwa Tergugat II Intervensi II sebagai pembeli yang jujur dan beritikad baik, oleh karena itu sepantasnya Tergugat II Intervensi II mutlak harus mendapatkan perlindungan hukum yang wajar dan proporsional. Hal itu didasarkan oleh Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I., No. 210 K/Sip/1955 tertanggal 10 Januari 1957; No. 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958; No. 52 K/Sip/1975 tertanggal 23 September 1975; No. 1237 K/Sip/1973 tertanggal 15 April 1976; No. 821 K/Sip/1974 tertanggal 28 April 1976, yang kaidah hukumnya menentukan bahwa *"Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur, yaitu tuntutan agar Tergugat II menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut harus ditolak"*;-----

19 Bahwa demikian juga mengenai kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi II di atas tanah yang sudah dibeli tersebut telah sesuai dengan ketentuan, proses dan prosedur yang berlaku, yaitu berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor 9877/IMB/2011 tertanggal 14 September 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan;-----

20 Bahwa oleh karena terbukti Tergugat II Intervensi II telah membeli dari Tergugat II Intervensi I sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2566/Kebon Kelapa adalah sah menurut hukum, dan terbukti





Tergugat II Intervensi II sebagai pembeli yang jujur dan beritikad baik, maka adalah tidak beralasan tuntutan Penggugat bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2566/Kebon Kelapa dinyatakan batal atau tidak sah, sehingga tuntutan tersebut beralasan untuk ditolak dan dikesampingkan;-----

21 Bahwa dari uraian fakta-fakta hukum tersebut di atas telah membuktikan bahwa tidak ada pelanggaran ketentuan peraturan perundangan-undangan yang dilakukan, baik oleh Badan Pertanahan Nasional maupun oleh Para Tergugat II Intervensi terkait dengan permohonan hak dan atau penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2503/Kebon Kelapa, atas nama Abdul Khaliq Fachrudin Rana maupun proses balik nama berdasarkan Akta Jual Beli No.19/2011 tanggal 18 Mei 2011 sampai dengan penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.2566/Kebon Kelapa, atas nama SALEH (Tergugat II Intervensi II);-----

22 Bahwa terkait dengan posita gugatan pada halaman 8 mengenai Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II, berupa;-----

- a Surat Keputusan No. 9949, tertanggal 15 September 2011, tentang Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, RT.002, RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Mustafa Kamal Pasha;-----
- b Surat Keputusan No. 9877, tertanggal 14 September 2011, tentang Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, RT.002, RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama



Saleh;-----

----

maka dari sudut historisnya sebagaimana diuraikan dalam fakta sebelumnya bahwa DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana (*orang tua Tergugat II Intervensi I*) telah menempati dan menguasai sebidang tanah sengketa tersebut sejak tahun 1934, atau setidaknya pada saat sebelum memperoleh Surat Izin dari Dinas Perumahan pada tahun 1952 hingga sampai sekarang diteruskan oleh Tergugat II Intervensi I (*MUSTAFA KAMAL PASHA*);-----

Memang benar Pada tanggal 3 Pebruari 2004 Penggugat pernah mengajukan permohonan pengosongan kepada Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta terhadap rumah/bangunan yang ditempati DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana, yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, RT.002, RW.01, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat (*vide*, gugatan Penggugat halaman 9 angka 3). Namun setelah melalui proses pemeriksaan, berikut bukti-bukti pendukungnya, maka dijatuhkan putusan: *Menolak permohonan pengosongan yang diajukan oleh SOEGIHARTI WIDJAJA atas penghunian/penggunaan/penempatan Termohon keluarga besar Abdul Khaliq Fachrudin Rana*;-----

Bahkan ketika DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, maka Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta memberikan rekomendasinya tertanggal 06 Maret 2008 yang berisikan bahwa Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta menyatakan tidak keberatan dan atau menyetujui pemberian hak atas bangunan rumah dan tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, Jakarta Pusat, dan selanjutnya setelah penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2503/Kebon Kelapa, atas nama Abdul Khaliq Fachrudin Rana, lalu Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta mengeluarkan Surat Izin Pembebasan



Pemakaian Penggunaan Perumahan (SP3P) tertanggal 7 Januari 2010;-----

Kemudian dari sudut proses dan prosedur penerbitan Surat Keputusan oleh TERGUGAT II tentang Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di atas bidang tanah yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No.14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, baik atas nama Mustafa Kamal Pasha maupun atas nama Saleh, maka sebagaimana dalam Jawaban TERGUGAT II tertanggal 09 Januari 2012 secara jelas dan lengkap diuraikan mengenai persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk mendapatkan Surat Izin Mendirikan Bangunan;-----

Dari sudut persyaratannya, maka permohonan Para Tergugat II Intervensi untuk mendapatkan Surat Izin Mendirikan Bangunan sudah terpenuhi semuanya sehingga secara hukum TERGUGAT II wajib mengabulkannya. Dus, terbukti tidak ada pelanggaran terhadap azas-azas penyelenggaraan pemerintahan yang baik yang dilakukan oleh TERGUGAT II dalam menerbitkan Surat Keputusan obyek sengketa tersebut;-----

23 Bahwa selain itu, kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh Para Tergugat II Intervensi tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan, proses dan prosedur yang berlaku, yaitu berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor 9949, tertanggal 15 September 2011, atas nama Mustafa Kamal Pasha (*Tergugat II Intervensi I*), dan Nomor 9877 tertanggal 14 September 2011, atas nama Saleh (*Tergugat II Intervensi II*);-----

24 Bahwa mengenai posita angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 pada halaman 11 gugatan Penggugat telah secara panjang lebar diuraikan Dalam Eksepsi tersebut di atas, yang intinya mohon diputuskan dalam

Halaman 39 dari 62 halaman Putusan No.207/G/2011/PTUN-JKT



Putusan Sela : Menyatakan gugatan penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan gugur karena melampaui waktu sebagaimana ditetapkan dalam pasal 55 Undang-Undang no.5 tahun 1986;-----

25 Bahwa mengenai permohonan Penggugat dalam penangguhan pada halaman 12 gugatannya, maka dapat kami sampaikan tanggapan bahwa Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor 9949, tertanggal 15 September 2011, atas nama Mustafa Kamal Pasha (*Tergugat II Intervensi I*), dan Nomor 9877 tertanggal 14 September 2011, atas nama Saleh (*Tergugat II Intervensi II*) telah selesai digunakan sebagai dasar dan landasan bagi Para Tergugat II Intervensi untuk melakukan kegiatan pembangunan. Dengan pengertian lain, pembangunannya telah selesai dilaksanakan. Jadi permohonan Penggugat tersebut sudah tidak mempunyai urgensinya dan sudah tidak relevan lagi. Oleh karena itu cukup beralasan apabila permohonan Penggugat tersebut sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan seluruhnya;-----

Berdasarkan uraian dan fakta hukum Dalam Eksepsi, dan Dalam Konvensi tersebut, maka Para Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:-----

PRIMAIR;-----

DALAM EKSEPSI;-----

- menerima eksepsi Para Tergugat II Intervensi ;-----
- menyatakan gugur gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----

DALAM POKOK PERKARA;-----

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; atau;-----



2 setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----

3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat I telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 13 Februari 2012, yang isinya sebagai berikut; -----

DALAM EKSEPSI :-----

1 Bahwa TERGUGAT I membantah dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;-----

2 Bahwa PENGGUGAT mengaku sebagai pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Sukardjo Wiryapranoto (dahulu Jalan Sawah Besar) No.14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, sedangkan untuk membuktikan kebenaran dan keabsahan PENGGUGAT sebagai pemilik adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri (Kompetensi Absolut), sehingga sudah seharusnya Majelis hakim yang menangani perkara tersebut menolak Gugatan Penggugat dan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;---

3 Bahwa dalam hal Tenggang Waktu Gugatan dalam Pasal 55, UU. Nomor : 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), adalah; bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga gugatan PENGGUGAT sudah semestinya ditolak atau dinyatakan daluarsa;-----

Berdasarkan hal tersebut diatas, TERGUGAT I memohon kepada Majelis hakim Yang Terhormat untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi TERGUGAT I dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----



- 1 Bahwa Hak Guna Bangunan No. 188/Kebon Kelapa, asal pemisahan Hak Guna Bangunan No. 121/Kebon Kelapa, telah berakhir jangka waktu berlakunya hak pada tanggal 23 September 1980, bekas pemegang hak tercatat atas nama SOEGIHARTI WIDJAJA;-----
- 2 Bahwa Hak Guna Bangunan No. 188/Kebon Kelapa, menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena terkena ketentuan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979;-----

Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 : “Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.”;-----

Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 : “Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang menurut ketentuan Undang- Undang Nomor 5 tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 dan Peraturan ini.”;-----

- 3 Bahwa berdasarkan ketentuan :-----

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 :-----

Pasal 2 : “Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak





baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.”;-----

Pasal 5 : “Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.”;-----

- 4 Bahwa Hak Guna Bangunan No. 2503/Kebon Kelapa, berasal dari tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 188/Kebon Kelapa sebagian, diterbitkan pada tanggal 17 Maret 2009, berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 25 September 2008 No. 899/734-550.1-09.01-2008, luas 249 M<sup>2</sup> Surat Ukur tanggal 22 Desember 2008 No. 40/2007, terletak di Jalan Sukarjo Wiryopranoto No. 14 RT. 002/001, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, atas nama Dokter ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA;-----

Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan bermaterai cukup tanggal 1 April 2008, Sdr. DR. ABDUL KHALIQ FACHRUDIN RANA menyatakan bahwa bidang tanah seluas 378 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh delapan meter persegi), terletak di Jalan Sukarjo Wiryopranoto No. 14, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat, setelah dilaksanakan penelitian status tanahnya terkena ketentuan Keppres No. 32 Tahun 1979 dengan riwayat perolehan tanah tidak jelas (tidak runut) terputus historisnya dengan bekas pemegang hak/para ahli waris pemegang hak (sertipikat) dan terhadap hal tersebut ***pemohon akan bertanggung jawab penuh secara pribadi jika dikemudian hari ada gugatan/sanggahan dari pihak bekas pemegang hak ataupun ahli warisnya baik secara perdata ataupun pidana tanpa melibatkan instansi terkait terutama Kantor Pertanahan Kotamadya***





**Jakarta                      Pusat                      dan                      Pemda                      DKI**  
**Jakarta;-----**

5 Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan bermaterai cukup tanggal 21 Juli 2008 yang dicatat dalam buku daftar MOHAMAD RIFAT TADJOEDIN, S.H., Notaris di Jakarta tanggal 21 Juli 2008 No. 2.569/W/2008, Sdr. Dr. Abd. Khaliq R menerangkan dan menyatakan antara lain :-----

1 Bahwa benar sejak tahun 1934 hingga sekarang bersama keluarga telah menempati dan menguasai bangunan rumah di atas tanah Negara terletak di Jalan Sukarjo Wiryopranoto No. 14 Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat;-----

2 Bahwa benar bangunan rumah tersebut merupakan peninggalan jaman Belanda yang kemudian secara bertahap saya bangun kembali dan beberapa kali dilakukan renovasi hingga seperti sekarang;-----

---

3 **Bahwa benar terhadap bangunan dan rumah peninggalan jaman Belanda tersebut (sebelum direnovasi) belum diselesaikan mengenai ganti ruginya**;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat I akan menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No. 207/G/2011/PTUN-JKT., untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya dengan menyatakan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI .-----

1 Menerima                      Eksepsi                      TERGUGAT I;-----

2 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----



1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

2 Menyatakan Sah dan berharga proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2503/Kebon Kelapa, Penerbitan tanggal 17 Maret 2009, Surat Ukur Nomor : 00040/2007, tanggal 22 Desember 2008, atas nama ABDUL KHALIQ FACHRUDUN RANA, seluas : 249 M2;-----

3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II tersebut, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 16 Januari 2012, dan Replik terhadap Tergugat I tertanggal 20 Februari 2012, dan atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat I tidak mengajukan Duplik, dan Tergugat II mengajukan Duplik tanggal 24 Januari 2012 serta Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 20 Februari 2012, selengkapnya Replik dan Duplik tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, serta diberi tanda P-1 s/d P-17, adalah sebagai berikut : -----

1 Bukti P – 1 : Perjanjian Jual Beli Nomor 95, tanggal 24 Agustus 1950, antara Kwat Tiong dan Tjoa Khe Siong selaku Penjual dengan Oei Tieng Ho Selaku Pembeli (fotokopi dari fotokopi);-----

2 Bukti P – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 188/Kebon Kelapa, Surat Ukur Nomor 122 Tahun 1967, daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya. (fotokopi dari fotokopi);-----



- 3 Bukti P – 3 : Akta Hibah Nomor 25/1968, tanggal 13 Djuni 1968.  
(fotokopi dari fotokopi);-----
- 4 Bukti P – 4 : Memori Banding dalam Sengketa Rumah di jalan  
Sawah Besar Nomor 14 Jakarta. Tanggal 1 Agustus 1974. (fotokopi dari  
fotokopi);-----
- 5 Bukti P – 5 : Surat permohonan Hak Guna bangunan, oleh  
Soegiharti Widjaja, kepada Menteri Dalam Negeri Up. Direktur Jenderal  
Agraria, tanggal 16 September 1980. (fotokopi dari  
fotokopi);-----
- 6 Bukti P – 6 : Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 1877,  
Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Pusat,  
Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atas nama Soegiharti Widjaja,  
tanggal 12 Mei 1977. (fotokopi sesuai dengan  
Aslinya);-----
- 7 Bukti P – 7 : Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Nomor 9.205/IMB/  
PG/79, tanggal 29 November 1979, atas nama Soegiharti Widjaja. (fotokopi  
dari fotokopi);-----
- 8 Bukti P – 8 : Turunan Ketetapan Pengadilan Jakarta Pusat Nomor  
1452/PDT/P/1984/PN.JKT.PST, tanggal 15 Juni 1985. (fotokopi dari  
fotokopi);-----
- 9 Bukti P – 9 : Turunan Putusan Pengadilan Jakarta Negeri Jakarta  
Pusat Nomor 037/PDT.G/1987/PN.JKT-PST. Tanggal 2 Desember 1987.  
(fotokopi dari fotokopi);-----
- 10 Bukti P – 10 : Turunan Putusan Pengadilan Jakarta Negeri Jakarta  
Pusat Nomor 567/PDT.G/1987/PN.JKT-PST. Tanggal 17 Februari 1988.  
(fotokopi dari fotokopi);-----



- 11 Bukti P – 11 : Gambar Foto Jalan S. Wiryopranoto Nomor 14, Kebon Kelapan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 12 Bukti P – 12: Gambar Foto Jalan S. Wiryopranoto Nomor 14, Kebon Kelapan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 13 Bukti P – 13: Surat Nomor 1529/4-31.71/IX/2011, tanggal 13 September 2011 dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat kepada Andi Fachri Nasution Djohansyah, Advocates & Legal Consultants, tertanggal 26 Oktober 2011.(fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 14 Bukti P – 14: Penetapan Nomor 342/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst. tanggal 8 Februari 2012, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (fotokopi sesuai Legalisir);-----
- 15 Bukti P – 15: Berita Acara Sita Jaminan Daftar Nomor 342/Pdt.G/2011/PN.JKT.PST . tanggal 15 Februari 2012. Pusat (fotokopi sesuai Legalisir);-----
- 16 Bukti P – 16: Surat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor W10.U.1.342/Pdt.G/2011 II.2012.03.2544 tertanggal 20 Februari 2012 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Jakarta Pusat tentang Pendaftaran Sita Jaminan. Pusat (fotokopi sesuai Legalisir);-----
- 17 Bukti P – 17: Turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 342/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst tanggal 21 Februari 2012. Pusat (fotokopi sesuai Legalisir);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, serta diberi tanda TI-1 s/d TI-7, adalah sebagai berikut;-----

- 1 Bukti TI- 1 :Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 188, Kebon Kelapa, Sawah Besar, Jakarta Raya atas nama Linda Wee tanggal 3 Juli 1967



- ( fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 2 Bukti TI- 2: Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1877, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas nama Nyonya Soegiharti Widjaja tanggal 12 Mei 1997 ( fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 3 Bukti TI- 3 :Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2503 (sis), Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas nama Doktor Mustafa Kamal Pasha tanggal 17 Maret 2009. ( fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 4 Bukti TI- 4 :Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 899/734-550.1-09.01-2008, Tentang Pemberian Hak Guna bangunan atas nama Dokter Abdul Khaliq Fachrudin Rana atas tanah seluas 249 m2 terletak di Jalan Sukarjo Wiryopranoto No. 14 RT 002/01 Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat, ( fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 5 Bukti TI- 5 :Surat Pernyataan dari Dr. Abd. Khaliq Fachrudin R, tanggal 1 April 2008. ( fotokopi sesuai dengan Aslinya);---
- 6 Bukti TI- 6 :Surat Pernyataan dari Dr. Abd. Khaliq Fachrudin R, tanggal 21 Juli 2008. ( fotokopi sesuai dengan Aslinya);-
- 7 Bukti TI- 7 :Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2566, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas nama Saleh tanggal 9 Mei 2011. ( fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, serta diberi tanda TII-1 s/d TII-9, adalah sebagai berikut;-----



1. Bukti T II – 1 : Izin Mendirikan Bangunan atas nama DR. Mustafa kamal Pasha, tertanggal 15 September 2011. (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
2. Bukti T II – 2 : Surat Pernyataan bermaterai cukup atas nama DR. Mustafa kamal Pasha, bahwa tanah yang terletak di Jalan Sukarjo Wiryopranoto No. 14 RT 002/01 Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat, tidak dalam sengketa. ( fotokopi sesuai dengan Aslinya); -----
3. Bukti T II – 3 : Formulir Pendaftaran Permohonan Izin Mendirikan Bangunan atas nama DR. Mustafa kamal Pasha, tanggal 3 Agustus 2011. ( fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
4. Bukti T II – 4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2503 (sis), Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas nama Doktor Mustafa Kamal Pasha tanggal 17 Maret 2009 ( fotokopi dari fotokopi);-----
5. Bukti T II – 5 : Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Saleh, tanggal 14 September 2011. (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
- . Bukti T II – 6 : Surat Pernyataan bermaterai cukup, tanggal 3 Agustus 2011 atas nama Saleh, untuk bangunan kantor dan fasilitasnya yang terletak di jalan Sukarjo Wiryopranoto No. 14 RT 002/01 Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat, tidak dalam sengketa. ( fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
- . Bukti T II – 7 : Formulir Pendaftaran Permohonan Izin Mendirikan Bangunan atas nama Saleh, tanggal 3 Agustus 2011. ( fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----



8. Bukti T II – 8 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2566, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas nama DR. Mustafa kamal Pasha, tanggal 9 Mei 2011. ( fotokopi dari fotokopi);-----
9. Bukti T II – 9 : Akta Jual Beli Nomor 19/2011 tanggal 18 Mei 2011, dihadapan Martha Thiurma Ida Hutapea, SH. Notaris di Jakarta, antara Doktor Mustafa kamal Pasha selaku Penjual dan Saleh selaku Pembeli. ( fotokopi dari fotokopi);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, serta telah diberi tanda T.II.Intv.I.1 s/d T.II.Intv.I..20, dan T.II.Intv.II.1 s/d T.II.Intv.II.3 adalah sebagai berikut : -----

1. Bukti T.II.Intv.I.1 : 2 (dua) lembar surat atas nama A. Fachroedin, beralamat di Sawah Besar No. 14, tertanggal 30 September 1935 dan 11 October 1935 (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
2. Bukti T.II.Intv.I.2 : Surat Izin Pemakaian Bangunan atas nama Fachrudin dari Kepala Urusan Perumahan Djakarta Raya tertanggal 3 Djanuari 1952. (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
3. Bukti T.II.Intv.I.3 : Surat Keputusan dari Badan Pemerintah Harian Kotapradja Djakarta Raya tertanggal 13 Maret 1956 tentang Pemberian Ijin Untuk Mengadakan Reklame Tetap atas nama Tabib Fachrudin di djalan Sawah Besar 14 Djakarta . (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----





4. Bukti T.II.Intv.I.4 : Surat Keputusan Direktur Djawatan Pekerjaan Umum Kotapradja Djakarta Raja tertanggal 16 Djanuari 1957 tentang Pemberian Ijin Mendirikan Papan Reklame atas nama Tabib Fachrudin di djalan Sawah Besar 14 Djakarta . (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
5. Bukti T.II.Intv.I.5 : Petikan Surat Keputusan No. Skep/744/VI/1982 tentang Pengakuan, Pengesahan dan Penganugerahan Gelas Kehormatan Veteran Pejuang Kemerdekaan R.I tertanggal 26 Juni 1982 atas nama Dr.H. Abdul Khaliq Fachrudin Rana.(fotokopi sesuai Materai Tempel);-----
6. Bukti T.II.Intv.I.6 : Surat dari Wakil Gubernur DKI Jakarta kepada Walikota Jakarta Pusat tertanggal 29 Maret 1984 (fotokopi dari fotokopi);-----
7. Bukti T.II.Intv.I.7 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat kepada Dr. Abdul Khaliq Fachrudin Rana No.461/09.01-PT tertanggal 7 Mei 2004 perihal: Permohonan SKPT atas HGB No.188/Kebon Kelapa (Sisa) .(fotokopi dari fotokopi);-----
8. Bukti T.II.Intv.I.8 : Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta No.90/2004 tertanggal 19 Mei 2004 tentang Permohonan Pengosongan Rumah di jalan Sukardjo Wirjopranoto No.14 Jakarta Pusat atas nama Pemohon Soegiharti Widjaja/ Penggugat. (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti T.II.Intv.I.9 : Surat Izin Perumahan (S.I.P) Untuk Mendiami Perumahan atas nama DR. Abd. khaliq Fachrudin R, yang dikeluarkan pada tanggal 28 Oktober 2005. (fotokopi dari fotokopi);-----
10. Bukti T.II.Intv.I.10 : Surat dari Lurah Kebon Kelapa tertanggal 14 Juni 2007 tentang Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara. (fotokopi dari fotokopi);-----
11. Bukti T.II.Intv.I.11 : Surat Pernyataan Bangunan tertanggal 20 Juni 2007 atas nama Abd. khaliq Fachrudin Rana. (fotokopi dari fotokopi);-----
- . Bukti T.II.Intv.I.12 : Ketetapan Rencana Kota tertanggal 10 Agustus 2007 atas nama DR. Abd. khaliq Fachrudin Rana . (fotokopi dari fotokopi);-----
13. Bukti T.II.Intv.I.13 : Peta Bidang Tanah No. 54/ PB/2007 tertanggal 05 September 2007. (fotokopi dari fotokopi);-----
- . Bukti T.II.Intv.I.14 : Surat dari Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta tertanggal 06 Maret 2008 tentang Rekomendasi Pemberian Hak atas bangunan rumah dan tanah di jalan Sukardjo Wirjopranoto No.14 Jakarta Pusat . (fotokopi dari fotokopi);-----
15. Bukti T.II.Intv.I.15 : Surat Kabar Rakyat Merdeka tertanggal 22 Mei 2008 yang memuat Pengumuman adanya permohonan hak atas nama DR. Abd. khaliq Fachrudin Rana terhadap tanah yang terletak di jalan Sukardjo Wirjopranoto No.14 Jakarta Pusat.(fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----
16. Bukti T.II.Intv.I.16 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 899/734-550.1-09.01-2008 tentang Pemberian Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan atas nama Dokter Abdul Khaliq Fachrudin Rana atas tanah seluas 249 M2, terletak di jalan Sukardjo Wirjopranoto No.14RT 002/01 Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat. (fotokopi dari fotokopi); -----

17. Bukti T.II.Intv.I.17 : Sertifikat HGB No.2503 Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (fotokopi sesuai Legalisir);-----

18. Bukti T.II.Intv.I.18 : Sertifikat HGB No.2503 Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----

19. Bukti T.II.Intv.I.19 : Surat Izin Pembebasan Pemakaian Penggunaan Perumahan (SP3P) dari Kepala Dinas Perumahan tertanggal 7 Januari 2010 (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----

20. Bukti T.II.Intv.I.20 : Izin Mendirikan Bangunan, atas nama DR. Mustafa Kamal Pasha, tanggal 15 September 2011. 2010 (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----

Dan bukti Tergugat II Intervensi atas nama Saleh;-----

1 Bukti T.II.Intv.II.1 : Akta Jual Beli No.19/ 2011 tertanggal 18 Mei 2011 oleh Notaris Martha Tiurna Ida Hutapea. 2010 (fotokopi sesuai dengan Aslinya);-----

2. Bukti T.II.Intv.II.2 : Sertifikat HGB No.2566, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.atas



nama Saleh. (fotokopi sesuai dengan Aslinya);  
-----

3. Bukti T.II.Intv.II.3 : Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Saleh, tanggal 14  
September 2011. (fotokopi sesuai dengan  
Aslinya);-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini Penggugat, selain  
mengajukan bukti surat, juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi  
bernama;-----

SADELI, yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut;-----

Saksi SADELI;-----

- Bahwa, Saksi kenal Penggugat sejak Tahun  
1965 ;-----
- Bahwa, Saksi menyatakan Tanah Obyek Sengketa keseluruhan  
milik Ibu Soegiharti  
Widjaja;-----
- Bahwa Saksi menyatakan pada Tahun 1980 pernah mendampingi  
pegawai Kantor Pertanahan Jakarta Pusat melakukan  
pengukuran;----
- Bahwa Saksi menyatakan tidak ada yang keberatan sewaktu  
pengukuran dari Kantor Pertanahan Jakarta  
Pusat;-----
- Bahwa, Saksi menyatakan setelah pengukuran tidak tahu mengenai  
hasil  
pengukuran;-----  
-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini pihak Tergugat I Tergugat  
II dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi walaupun kesempatan yang  
cukup untuk itu telah diberikan oleh Pengadilan;-----



Menimbang, bahwa Penggugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 2 April 2012, sedang Tergugat I dan Tergugat II Tidak mengajukan Kesimpulan, dan untuk mempersingkat uraian putusan, maka kesimpulan tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam berita acara persidangan ;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan menunjuk pada berita acara persidangan perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan mereka tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan adalah sebagaimana terurai pada duduknya sengketa tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat, yang menjadi objek sengketa adalah sebagai berikut ;-----

- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat/Tergugat I berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2503/Kebon Kelapa tanggal 17 Maret 2009, Surat Ukur Nomor 40/2007 tanggal 22 Desember 2008, atas nama Abdul Khaliq Fachrudin Rana, atas bidang tanah seluas 249 M2 (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) (Bukti T.II.Intv 1-17) berikut turunannya yaitu :-----
  - a Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2566/Kebon Kelapa tanggal 9 Mei 2011, Surat Ukur Nomor 17 tanggal 15 April 2011, seluas 164 M2 (seratus enam puluh empat meter persegi) atas nama SALEH (Bukti T.I-7=T.II-8=T.II.Intv.II-2), dan ;-----



b Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2503/Kebon Kelapa Sisa tanggal 9 Mei 2011, Surat Ukur Nomor 40/2007 tanggal 22 Desember 2008, seluas 85 (delapan puluh lima meter persegi) atas nama DR. Mustafa Kamal Pasha (Bukti T.I-3=T.II-4=T.II.Intv.1-18) ;-----

2 Surat Keputusan Kepala Kantor Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Pusat/Tergugat II  
yaitu :-----

a Surat Keputusan Nomor 9949/IMB/2011 tanggal 15 September 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan Bersyarat kepada DR. Mustafa Kamal Pasha (Bukti T.II-1=T.II.Intv.1-20), dan ;-----

b Surat Keputusan Nomor 9877/IMB/2011 tanggal 14 September 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan Bersyarat kepada Saleh (Bukti T.II-5=T.II.Intv.II-3) ;-----  
----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 13 Februari 2012, Tergugat II dengan Jawaban tertanggal 9 Januari 2012 dan Para Tergugat II Intervensi dengan Jawaban tertanggal 24 Januari 2012 ;-----

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat I, dan Jawaban Para Tergugat II Intervensi memuat sangkalan yang bersifat Eksepsi ; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Para Tergugat II Intervensi dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa, sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi-eksepsi tersebut sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya (selanjutnya disebut pokok sengketa) ;

**DALAM EKSEPSI :**-----



Menimbang, bahwa adapun eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Para Tergugat II Intervensi selengkapnya sebagaimana terurai pada bagian duduk sengketa putusan ini yang pada pokoknya adalah menyangkut eksepsi sebagai berikut :

- 1 Bahwa, gugatan Penggugat merupakan permasalahan kepemilikan sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadilinya (Eksepsi Tergugat I) ;-----
- 2 Bahwa, gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sehingga gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak diterima (Eksepsi Tergugat I dan Para Tergugat II Intervensi) ;-----
- 3 Bahwa, gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar mengajukan gugatan a-quo (Eksepsi Para Tergugat II Intervensi) ;-----
- 4 Bahwa, gugatan Penggugat a-quo tidak jelas, abstrak dan Obscur Libel (Eksepsi Para Tergugat II Intervensi) ;  
-----

Menimbang, bahwa dari rangkaian Eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi pada angka 2 yang diajukan Tergugat I dan Para Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa pengajuan gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa dari Jawaban Para Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah mengetahui seluruh objek sengketa sejak mengajukan gugatan perdata tertanggal 1 Agustus 2011 dalam perkara perdata Nomor 342/PDT.G/2011/PN.JKT.PST dan gugatan perdata mana turut dilampirkan dalam Jawaban Para Tergugat II Intervensi;--





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari Bukti P-17 yaitu Turunan Putusan perkara perdata Nomor 342/PDT.G/2011/PN.JKT.PST tanggal 21 Februari 2012 dapat diketahui hal-hal sebagai berikut :-----

- Bahwa, Penggugat telah mengajukan gugatan perdata antara lain terhadap Para Tergugat II Intervensi dan Tergugat I ;-----
- Bahwa, gugatan perdata Penggugat tersebut terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 2 Agustus 2011 dan dalam gugatan perdata tersebut, Penggugat telah menyatakan perihal telah diterbitkannya SHGB Nomor 2503/Kebon Kelapa, atas nama DR. Abdul Khaliq Fachrudin Rana yang telah meninggal dunia kemudian atas dasar pewarisan beralih pada Tergugat I/DR. Mustafa Kamal Pasha dan selanjutnya Tergugat I menjual sebagian bidang tanah seluas 164 M2 (seratus enam puluh empat meter persegi) pada Tergugat II/Saleh dan telah terbit SHGB Nomor 2566/Kebon Kelapa, atas nama Saleh dan di atas bidang tanah Sertipikat-Sertipikat tersebut sedang dilaksanakan kegiatan pembangunan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan ;-----

Menimbang, bahwa dari Alat Bukti P-17 tersebut, diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat I setidak-tidaknya pada tanggal 2 Agustus 2011 saat Penggugat mendaftarkan gugatan perdata Nomor 342/PDT.G/2011/PN.JKT.PST dan termasuk Surat Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan Tergugat II di atas bidang tanah sertipikat-sertipikat objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah mengetahui adanya seluruh Objek Sengketa gugatan a-quo sejak tanggal 2 Agustus 2011, sedangkan gugatan a-quo diajukan Penggugat pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 29 November 2011, dengan demikian pengajuan gugatan a-quo telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana



ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian bantahan Penggugat dalam Repliknya terhadap Eksepsi tenggang waktu pengajuan gugatan yang menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan terhadap Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat I sejak diterimanya surat Tergugat I Nomor 1809/3-31.71-200/X/2011 tanggal 26 Oktober 2011 dan bersamaan dengan itu baru diketahui pula objek sengketa yang diterbitkan Tergugat II dan pula karena alasan dalam gugatan perdata tersebut tidak menyebut adanya Surat Keputusan Tergugat I harus dikesampingkan ;

-----

Menimbang, bahwa karenanya Eksepsi Tergugat I dan Para Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu pengajuan gugatan a-quo telah lewat waktu haruslah dinyatakan diterima ;-----

**DALAM POKOK SENGKETA .-----**

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dan Para Tergugat II Intervensi telah dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi lebih lanjut mempertimbangkan eksepsi lainnya maupun pokok sengketa dan Permohonan Penundaan pelaksanaan surat Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat II ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Pengugat haruslah dinyatakan tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa mengenai bukti Para Pihak yang tidak dipertimbangkan secara tegas dalam Putusan ini dipandang tidak relevan dan dikesampingkan akan tetapi tetap dilampirkan dalam berkas perkara ; ----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam Amar Putusan ini ;-----



Mengingat :-----

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 ;-----
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;-----
- Serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan ;-----

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

DALAM EKSEPSI :-----

- 1 Menerima Eksepsi Tergugat I dan Para Tergugat II Intervensi ;-----
- 2 Menyatakan Gugatan Penggugat telah lewat waktu ;-----

DALAM POKOK SENGKETA :-----

- 1 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima ;-----
- 2 Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Ini Yang Diperhitungkan Sejumlah Rp. 488.000.- (Empat Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah);-----  
--

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari SENIN tanggal 9 APRIL 2012, oleh kami **ANDRI MOSEPA, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis bersama dengan **R. BASUKI SANTOSO, S.H., M.H.** dan **ANDRY ASANI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan diucapkan pada hari SENIN tanggal 16 APRIL 2012, oleh kami **ANDRI MOSEPA, SH., M.H.**



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

sebagai Hakim Ketua Majelis bersama dengan **I NYOMAN HARNANTA, S.H.,** dan **ANDRY ASANI, S.H., M.H.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **YUSUF AMIN, SH.** Sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Para Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri Penggugat dan Tergugat II ataupun Kuasanya;-----

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA:

ANDRI MOSEPA, S.H.,M.H.

I. I NYOMAN HARNANTA , S.H.

II. ANDRY ASANI, S.H.,M.H.

PANITERA PENGANTI

YUSUF AMIN, S.H.

**RINCIAN BIAYA PERKARA :**

. Pendaftaran	Rp.	.000.-
. Alat Tulis kantor	Rp.	.000.-

Halaman 61 dari 62 halaman Putusan No.207/G/2011/PTUN-JKT



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

3.. Panggilan	Rp.	380.000.-
4. Materai Putusan Sela	Rp.	6.000.-
5. Redaksi Putusan Sela	Rp.	5.000.-
6. Leges Putusan Sela	Rp.	.000.-
. Materai	Rp.	.000.-
. Redaksi	Rp.	.000.-
. Leges	Rp.	3.000.-
Jumlah.....	Rp.	488.000,-

(Empat Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah)