



**PUTUSAN**

Nomor : 390/G/2024/PTUN.JKT

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA**

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa (yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan) sebagai berikut dalam perkara antara:

H. HOTIB BIN H. MUHAMMAD, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat Kp. Gandaria, RT 002/RW 007, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, Alamat email: h.hotib1947@gmail.com;

Berdasarkan surat kuasa Nomor 002/ALO/SK/09-24 tertanggal 23 September 20224, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Akh Mulyanto, S.H.;
2. Fauzan Bagus Mulyakarsono, S.H., CMC/Ass.Advokat/Magang;
3. Mutiara Rahmah, S.H., M.H.,/Ass.Advokat/Magang;
4. Chalfinur Nawawi, S.H.,/Magang;

Berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada kantor hukum ANTASENA LAW OFFICE, beralamat di Gran Harmoini Cibitung Blok G5, Nomor 8-10, Kelurahan Mukhtiwari, Kecamatan Cibiting, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. dengan alamat email antasenalawofficealo@gmail.com.:

**Penggugat;**

Lawan :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, bekedudukan di Jalan Sumarmo Nomor 14 RT 003/RW 008 Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, DKI Jakarta 13950;

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor M.HH-HH.05.01-94, tanggal 12 September 2024, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Ruli Suryani, A. Ptnh., M. Si, Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

Halaman 1 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kartika Clementine, S.Tr., Jabatan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi pengendalian dan Penanganan Sengketa;
3. Sri Kemala, S.Si., Jabatan Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan Pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
4. Fakhri Husni Fuadi, S.H., Jabatan Analis Hukum Pertanahan Pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
5. Ferdi Ali, S.H., Jabatan Analis Hukum Pertanahan Pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
6. Agung Kristi Setiawan, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Analis pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
7. Agus Dwi Winarno, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Analis pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
8. Agustian Dwi Winarno, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Analis pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
9. Bendito Manuel Marcos, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Analis pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
10. Daniel Partogi, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Analis pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
11. Meizan Rezza Diviawan, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Analis pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, yang bekerja pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Jalan Dr.

Halaman 2 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumarmo Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, e-mail:  
[skpjaktim@gmail.com](mailto:skpjaktim@gmail.com), baik Bersama-sama atau sendiri-sendiri.

## Tergugat;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/PEN-DIS/2024/PTUN.JKT, tanggal 22 Oktober 2024, tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/PEN-MH/2024/PTUN.JKT, tanggal 22 Oktober 2024, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/PEN-PPJS/2024/PTUN.JKT, tanggal 22 Oktober 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/PEN-PP/2024/PTUN.JKT, tanggal 23 Oktober 2024, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/PEN-HS/2024/PTUN.JKT, tanggal 26 November 2024, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Berkas perkara yang bersangkutan, bukti-bukti surat, mendengar keterangan saksi ataupun ahli dan mendengarkan keterangan Para Pihak yang bersengketa dalam Persidangan;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 18 Oktober 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 22 Oktober 2024, dengan Register perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT., dan telah diperbaiki pada tanggal 26 November 2024, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

### I. TENTANG OBJEK SENGKETA

Objek sengketa pada perkara Tata Usaha Negara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok

Halaman 3 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi (selanjutnya disebut "SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012");

**II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (TUN) JAKARTA**

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8, 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

- (8) *"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";*
- (9) *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis dan dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";*
- (10) *"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";*

Bahwa selanjutnya merujuk kepada ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi:

*"Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

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

Maka SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 merupakan Objek Sengketa perkara Tata Usaha Negara (TUN);

Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

## Pasal 6

Pengadilan Tata Usaha Negara berkedudukan di ibukota Kabupaten/Kota, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota”;

(1) Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berkedudukan di ibukota Provinsi, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Provinsi”;

## Pasal 47

“ Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. ”;

## Pasal 50

“ Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama. ”;

Maka SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 telah memenuhi unsur sebagai Objek

Halaman 5 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT

### Disclaimer

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



Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara a quo dengan alasan sebagai berikut:

**Kongkrit:**

Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak dan dibuat secara tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang telah dilakukan atau terdapat didalamnya;

**Individual:**

Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah mengatur, memuat atau ditujukan kepada seseorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk umum;

**Final:**

Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat bersifat definitif sehingga menimbulkan sebab-akibat hukum yang merugikan Penggugat;

Bahwa Penggugat telah menempuh Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pasal 1 ayat (7) yaitu dengan mengajukan Surat Permohonan Keterangan, Konfirmasi dan/atau Klarifikasi kepada Tergugat atas terbitnya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 berdasarkan Surat Nomor 002/Perm/25/IX/2024 tertanggal 25 September 2024, namun permohonan Penggugat tidak ditanggapi atau dijawab oleh Tergugat;

Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pasal 2, disebutkan bahwa Pengadilan berwenang untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian kedudukan Tergugat dan SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 juga berada di wilayah Kota Jakarta Timur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang dan bertugas untuk memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara a quo sebagaimana lampiran Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor 02.PK.02.TH 1991 tanggal 14 Februari 1991;

### III. KEPENTINGAN PENGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa dalam Pasal 1 angka 10 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

#### *Pasal 1*

(1) *Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;*

#### *Pasal 53*

(1) *Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi ”;*

Maka SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat menimbulkan akibat hukum kepada Penggugat yaitu Penggugat mengalami

Halaman 7 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/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)



kerugian karena adanya ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah milik Penggugat, maka jelas hubungan sebab akibat dalam perkara a quo menimbulkan sengketa Tata Usaha Negara dan Penggugat dapat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) ke Pengadilan sebagaimana dimaksud diatas karena Hak dan Kepentingan Hukum Penggugat selaku pemilik hak atas tanah telah dirugikan oleh Tergugat atas terbitnya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 di atas tanah milik Penggugat;

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi :

*“(1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.....”*

Maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah untuk seluas 820 m2 (delapan ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Mayang II RT 001/RW 007, Kp. Gandaria, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Girik C 4302 Persil 16 a SI dan Girik C 4325 Persil 16 a SI atas nama H. HOTIB BIN H. MUHAMMAD (*in casu* Penggugat);

Bahwa merujuk pada Pasal 1 Angka 33 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2002 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2000 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2001 yang berbunyi:

*“Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan”;*

Maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah untuk seluas 820 m2 (delapan ratus dua puluh meter persegi) yang dibuktikan dengan adanya pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB-P2)





dengan NOP 31.72.031.003.027-0280.0 (Girik C 4302 Persil 16 a SI) pada tanggal 04 April 2018 dan NOP 31.72.031.003.027.0221.0 (Girik C 4325 Persil 16 a SI) pada tanggal 08 Mei 2018 kepada Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta atas utang Pajak Bumi Bangunan Girik C 4302 Persil 16 a SI dan Girik C 4325 Persil 16 a SI, sehingga Pembayaran PBB-P2 tersebut membuktikan bahwa Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah tersebut;

Bahwa pada tanggal 27 Maret 2012, ternyata terdapat SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat untuk seluas 820 m<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Girik C 4302 Persil 16 a SI dan Girik C 4325 Persil 16 a SI sehingga timbul tumpang tindih terkait hak atas tanah;

Bahwa tumpang tindih hak atas tanah milik H. HOTIB BIN H. MUHAMMAD (*in casu* Penggugat) yang dipermasalahkan dalam perkara ini berkaitan juga dengan SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tertanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi, yang seharusnya diukur secara horizontal sesuai tata batas lahan. Namun, dalam penerbitannya, tergugat mengukur dan menerbitkannya secara vertical;

Bahwa Pengukuran yang tidak sesuai ini menyebabkan sertifikat terbit dengan koordinat dan batas-batas yang berbeda dari yang seharusnya, sehingga terjadi tumpang tindih antara tanah yang diakui dalam sertifikat tergugat dan tanah milik penggugat. Surat ukur yang diterbitkan tergugat tidak sejalan dengan dokumen surat ukur yang dimiliki penggugat, yang menunjukkan bahwa pengukuran seharusnya mengikuti arah horizontal untuk mencocokkan batas-batas lahan sebenarnya;

#### **IV. TENGGAT WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF.**

Halaman 9 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

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

Bahwa kemudian dikaitkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada angka 5 mengenai Tenggang Waktu (Pasal 55 tentang Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) pada angka 3 disebutkan bahwa:

*“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka Pasal 55 dihitung secara Kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara mengetahui adanya keputusan tersebut”;*

Bahwa kemudian dikaitkan juga dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pasal 5 ayat (1) berbunyi:

*“ (1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif ”;*

Bahwa oleh karena SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 27 Maret 2012 diketahui oleh Penggugat tertanggal 22 Juli 2019 dan Upaya Administratif telah ditempuh oleh Penggugat dan tidak mendapatkan tanggapan atau jawaban oleh Tergugat berdasarkan Surat Nomor 002/Perm/25/IX/2024 tertanggal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25 September 2024, maka Gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara a quo masih dalam tenggang waktunya 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur oleh ketentuan hukum yang berlaku tentang tenggang waktu pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) ke Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN);

Bahwa pada tanggal 22 Juli 2019, diketahui oleh Penggugat bahwa tanah miliknya yang berdasarkan Girik C 4302 Persil 16 a SI dan Girik C 4325 Persil 16 a SI telah dikuasai oleh Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., dan Winter Silalahi serta diketahui oleh Penggugat bahwa SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> telah diterbitkan oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat;

Bahwa Penggugat telah menempuh Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Pasal 1 ayat (7) yaitu dengan mengajukan Surat Permohonan Keterangan, Konfirmasi dan/atau Klarifikasi kepada Tergugat atas terbitnya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 berdasarkan Surat Nomor 002/Perm/25/IX/2024 tertanggal 25 September 2024, namun permohonan Penggugat tidak ditanggapi atau dijawab oleh Tergugat dan sampai dengan gugatan Penggugat ini diajukan, Tergugat belum memberikan tanggapan atau jawaban;

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Jakarta tertanggal 18 Oktober 2024;

Bahwa pada tanggal 08 Oktober Penggugat telah mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara yang diterima dan didaftarkan dengan Register Perkara Nomor 364/G/2024/PTUN.JKT yang kemudian telah dicabut untuk memenuhi ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang

Halaman 11 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi :

*Pasal 77*

*(4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja”;*

Bahwa kemudian dengan terpenuhinya ketentuan tersebut Penggugat mendaftarkan kembali Gugatan Tata Usaha Negara pada tanggal 18 Oktober 2024;

**V. ALASAN GUGATAN PENGGUGAT**

Bahwa dengan terbitnya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 yang telah merugikan hak-hak dan kepentingan penggugat, maka yang menjadi dasar dan alasan Penggugat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) adalah sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*Pasal 53*

*(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.”*

Maka SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat menimbulkan akibat hukum kepada Penggugat yaitu Penggugat mengalami kerugian karena adanya ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah milik Penggugat, maka jelas hubungan sebab akibat dalam perkara a quo menimbulkan sengketa Tata Usaha Negara dan Penggugat dapat mengajukan Gugatan Tata Usaha

Halaman 12 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



Negara (TUN) ke Pengadilan sebagaimana dimaksud diatas karena Hak dan Kepentingan Hukum Penggugat selaku pemilik hak atas tanah telah dirugikan oleh Tergugat atas terbitnya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 di atas tanah milik Penggugat;

2. Bahwa terbitnya SHM Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 juga bertentangan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi:

*"(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;*

*(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."*

Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3, Pasal 31 ayat (1), serta Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi:

**Pasal 3**

*Pendaftaran tanah bertujuan:*

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*





- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. "untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan."

**Pasal 31**

- (1) "Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah...."

**Pasal 32**

- (1) "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan..."

Maka atas terbitnya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 menjadikan tidak terjaminnya kepastian hukum hak atas tanah milik Penggugat yakni Girik C 4302 Persil 16 a SI dan Girik C 4325 Persil 16 a SI serta terjadinya tumpang tindih tanah milik H. HOTIB BIN H. MUHAMMAD (in casu Penggugat) dengan SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012;

- 3. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang berbunyi: "Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:





- kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat pengganti;
- kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat Hak Tanggungan;
- kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- kesalahan subjek hak;
- kesalahan objek hak;
- kesalahan jenis hak;
- tumpang tindih hak atas tanah;
- tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas".

Bahwa oleh karena adanya tumpang tindih hak atas tanah tersebut, serta ketidaksuaian letak objek tanah SHM



8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi, serta adanya kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan sebagaimana uraian tersebut diatas, maka jelas dan nyata telah terjadi cacat hukum administrasi sehingga SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 harus dibatalkan;

4. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

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

a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;*

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Penggugat tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) Penggugat telah memenuhi alasan-alasan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan Tata Usaha Negara sebab SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat jelas dan nyata telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas sehingga juga melanggar ketentuan dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tentang asas – asas umum pemerintahan yang baik, yakni:

**Asas kepastian hukum**

Halaman 16 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



Asas dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang – undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Namun dengan diterbitkannya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012, menjadikan tidak adanya kepastian hukum hak atas tanah milik Penggugat yakni Girik C 4302 Persil 16 a SI dan Girik C 4325 Persil 16 a SI;

**Asas kecermatan**

Asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan/tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan atau pelaksanaan keputusan itu yang sudah dipersiapkan dengan cermat dan teliti sebelum keputusan itu dilakukan;

Namun dengan diterbitkannya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012, menjadikan jelas dan nyata adanya cacat hukum administrasi karena letak objek tanah dalam SHM 8911/Pondok Kelapa tanggal 27 Maret 2012 dengan letak objek tanah dalam AJB Nomor 210/1.711.1/1986 terdapat ketidaksesuaian;

**Asas spesialisasi**

Asas yang mengandung arti bahwa dalam lembaga hak kemilikan atas tanah, secara individu harus ditunjukkan dengan jelas wujud, batas, letak, luas tanah. Asas ini terdapat pada hak (milik, guna usaha, guna bangunan) atas benda tetap;

Namun dengan diterbitkannya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012, menjadikan jelas dan nyata adanya cacat hukum administrasi karena letak objek tanah dalam SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan letak objek tanah dalam AJB Nomor 210/1.711.1/1986 terdapat ketidaksesuaian atas asas spesialisasi serta SHM 8911/Pondok



Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 tidak memenuhi asas spesialisasi ini sehingga terjadi tumpang tindih dengan tanah milik dari H.Hotib Bin H. Muhammad *in casu* penggugat;

Oleh karena SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 diterbitkan tanpa mengacu kepada Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sehingga timbul perbuatan Tergugat yang sewenang – wenang dan atau menyalahgunakan jabatan/kedudukan dan kekuasaannya dan atau telah melampaui kewenangannya, maka terbitnya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 harus dinyatakan tidak sah dan sudah sepatutnya dicabut;

6. Bahwa diketahui penerbitan SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 terdapat cacat hukum administrasi karena adanya ketidaksesuaian letak objek tanah antara AJB Nomor 210/1.711.1/1986 dengan SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 sebagaimana mestinya yakni sebagai berikut :

Batas Objek Tanah berdasarkan SHM Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012:

Sebelah Utara : tidak diketahui;  
Sebelah Timur : tidak diketahui;  
Sebelah Selatan : tidak diketahui;  
Sebelah Barat : tidak diketahui;

Batas Objek Tanah berdasarkan AJB Nomor 210/1.711.1/1986:

Sebelah Utara : dengan tanah PT. Billy & Moon;  
Sebelah Timur : dengan tanah pecahannya;  
Sebelah Selatan : dengan tanah pecahannya;  
Sebelah Barat : dengan tanah sdr. H. Dulgani;

7. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 terdapat kekeliruan



dalam Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., dan Winter Silalahi karena berbeda dengan dokumen surat ukur yang Penggugat miliki sehingga jelas dan nyata adanya cacat hukum administrasi yang telah dilakukan oleh Tergugat;

**VI. PETITUM PENGUGAT**

Bahwa berdasarkan seluruh rangkaian uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Cq. Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register Buku Tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Atau,

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya atau *ex aequo et bono*;

Bahwa Tergugat telah membantah Gugatan Penggugat dengan mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Mei 2024, yang diunggah melalui e-court pada persidangan tanggal 16 Mei 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT:**



I. DALAM EKSEPSI:

Bahwa TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;

A. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU

1. Bahwa sebelumnya perlu TERGUGAT tegaskan kembali mengenai objek gugatan *a quo*, dimana objek sengketa *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB. 09.04.000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 yang merupakan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, **bukan keputusan atas upaya administratif**;
2. Sementara dalam posita gugatannya Halaman 7, pada intinya PENGGUGAT mendalilkan bahwa pengajuan gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sesuai ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 yang berbunyi :  
“ *Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/ atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.*”
3. Bahwa dalam memaknai kaidah hukum yang terkandung dalam Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, maka terlebih dahulu perlu dimaknai ketentuan yang diatur dalam Pasal 4 Ayat (1), dimana dalam Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 pada intinya menyatakan Pihak ketiga yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut, sehingga pemaknaan terhadap frasa “*Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari* **sejak keputusan atas upaya**

Halaman 20 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT





*administratif...dst*” dalam Pasal 5 Ayat (1) diberlakukan terhadap gugatan yang diajukan dengan objek berupa Keputusan atas Upaya Administratif, bukan untuk gugatan yang diajukan dengan objek berupa Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

4. Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT uraikan pada angka 1 di atas, objek gugatan *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04.000001443.0 yang merupakan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, **bukan keputusan atas upaya administratif**, sehingga PENGGUGAT telah keliru dalam menggunakan dasar hukum untuk menentukan tenggang waktu gugatan, dimana seharusnya PENGGUGAT memperhatikan dan mempedomani Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 atas perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan atas perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

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

5. Selanjutnya jika mendasarkan pada dalil Posita gugatan PENGGUGAT Halaman 7 - 8, pada intinya PENGGUGAT mengakui telah mengetahui sejak lama yaitu pada tanggal 22 Juli 2019 terkait adanya sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB. 09.04.000001443.0 yang menjadi Obyek Sengketa;
6. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari yang terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara telah terlampaui dan menyebabkan gugatan PENGGUGAT telah lewat waktu, maka demi hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus



perkara a quo berkenan untuk menyatakan **gugatan PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**B. KOMPETENSI ABSOLUT.**

Bahwa sebagaimana Posita gugatan PENGGUGAT, banyak mendalilkan terkait kepemilikan sebidang tanah berdasarkan girik Nomor C.4302 Persil 16 a Blok S.I dan girik Nomor C.4325 Persil 16 a Blok SI tercatat atas nama H. HOTIB BIN H. MUHAMMAD sebagaimana beberapa dalilnya pada Halaman 6 Paragraf 3 dan Paragraf 4, yang menyebutkan :

A.1 *"Maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah untuk seluas 820m<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh meter persegi) yang dibuktikan dengan adanya pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB-P2) dengan NOP 31.72.031.003.027-0280.0 (Girik C 4302 Persil 16 a SI) pada tanggal 04 April 2018 dan NOP 31.72.031.003.027.0221.0 (Girik C 4325 Persil 16 a SI) pada tanggal 08 Mei 2018 kepada Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta atas utang Pajak Bumi Bangunan Girik C 4302 Persil 16 a SI dan Girik C 4325 Persil 16 a SI, sehingga Pembaya: an PBB-P2 tersebut membuktikan bahwa Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah tersebut".*

A.2 *"Bahwa pada tanggal 27 Maret 2012, ternyata terdapat SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat untuk seluas 820 m<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Girik C. 4302 Persil 16 a SI dan Girik C 4325 Persil 16 a SI sehingga timbul tumpang tindih terkait hak atas tanah".*

Kemudian disebutkan pada **Posita Gugatan Penggugat** pada Halaman 9 sampai dengan Halaman 11 Nomor 2, menyebutkan:

Halaman 22 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



A.3 “Bahwa terbitnya SHM Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 juga bertentangan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak. yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”;

Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3, Pasal 31 ayat (1), serta Pasal 32 ayat (1) yang berbunyi:

**Pasal 3**

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

Halaman 23 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

**Pasal 31**

- (1) *Serifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.....”;*

**Pasal 32**

- (1) *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan...”;*  
*“Maka atas terbitnya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 menjadikan tidak terjaminnya kepastian hukum hak atas tanah milik Penggugat yakni Girik C 4302 Persil 16 a SI dan Girik C 4325 Persil 16 a SI serta terjadinya tumpang tindih tanah milik H. HOTIB BIN H. MUHAMMAD (in casu Penggugat) dengan SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04.000001443.0 tanggal 27 Maret 2012”;*

**TANGGAPAN TERGUGAT.**

1. Berdasarkan uraian A.1 sampai dengan A.3 di atas, maka TERGUGAT berpandangan bahwa sebelum diputuskan apakah objek gugatan a quo dapat dinyatakan batal atau tidak sah, perlu kiranya dilakukan pengujian untuk menentukan pihak mana yang berhak terhadap bidang tanah dimaksud melalui rangkaian pengujian secara materiil pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum, antara PARA PENGGUGAT dengan pemilik Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB. 09.04.000001443.0 atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., dan Winter Silalahi;
1. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7-9-1994 Nomor 88 K/TUN/1993 yang menerangkan : “meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut pembuktian hak kepemilikan hak



atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata.” Oleh karenanya TERGUGAT memandang sebelum PENGUGAT membawa persoalannya/gugatannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara maka terlebih dahulu harus dibuktikan hak kepemilikannya melalui rangkaian pengujian secara materil pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum. Sehingga dengan demikian jelas Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak memiliki kewenangan untuk dapat memeriksa, memutus, dan mengadili permasalahan ini serta sesuai dengan ketentuan UU Nomor 5 tahun 1986 yang diperbaharui dengan UU Nomor 9 tahun 2004 Jo. UU Nomor 51 tahun 2009, maka demi hukum Majelis Hakim harus menyatakan gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard). Terlebih lagi untuk menghindari adanya pertentangan putusan pengadilan dikarenakan sedang dilaksanakannya pengujian keperdataan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur 534/Pdt.G/2024/PN JKT.TIM 23 September 2024;

## C. GUGATAN PENGUGAT KABUR/OBSCUUR LIBEL.

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya banyak mendalilkan adanya kekeliruan pada Penerbitan Obyek Sengketa yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/pondok Kelapa dengan NIB. 09.04.000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 karena adanya kesalahan pada Surat Ukur yang menjadi Obyek Sengketa sehingga menyebabkan adanya **Tumpang Tindih Tanah** sebagaimana dalil Penggugat Halaman 6 Paragraf 5, yang menyebutkan :

B.1 “Bahwa tumpang tindih hak atas tanah milik H. HOTIB BIN H. MUHAMMAD (incasu Penggugat) yang dipermasalahkan dalam perkara ini berkaitan juga dengan SHM 8911/Pondok Kelapa dengan: NIB 09.04000001443.0 tertanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pcndok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi, yang seharusnya

Halaman 25 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT





*diukur secara horizontal sesuai tata batas lahan. Namun, dalam penerbitannya, tergugat mengukur dan menerbitkannya secara vertikal”;*

Kemudian dalam Posita Gugatannya Penggugat mendalilkan adanya kekeliruan letak tanah antara Obyek Sengketa dengan letak tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 210/1.711.1/1986 sehingga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana beberapa dalil penggugat pada Halaman 12 dan 13 angka 5 dan Halaman 14 angka 6 dan 7, yang menyebutkan:

Dalil Penggugat Halaman 12 dan 13 angka 5 yang berbunyi :

- B.2 *“Bahwa berdasarkan uraian-uraian Penggugat tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) Penggugat telah memenuhi alasan-alasan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan Tata Usaha Negara sebab SHM 8911/Pondok Kelapa aengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat jelas dan nyata telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas sehingga juga melanggar ketentuan dalam Pasal 10 UndangUndang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tentang asas-asas umum pemerintahan yang baik, yakni:*

**Asas Kepastian Hukum.**

*Asas dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;*

*Namun dengan diterbitkannya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012, menjadikan tidak adanya kepastian hukum hak atas tanah milik*





Penggugat yakni Girik C 4302 Persil 16 a SI dan Girik C 4325 Persil 16 a SI;

**Asas Kecermatan.**

Asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan/tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan atau pelaksanaan keputusan itu yang sudah dipersiapkan dengan cermat dan teliti sebelum keputusan itu dilakukan;

Namun dengan diterbitkannya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012, menjadikan jelas dan nyata adanya cacat hukum administrasi karena letak objek tanah dalam SHM 8911/Pondok Kelapa tanggal 27 Maret 2012 dengan letak objek tanah dalam AJB Nomor 210/1.711.1/1986 terdapat ketidaksesuaian”;

**Asas spesialisitas.**

Asas yang mengandung arti bahwa dalam lembaga hak kemilikan atas tanah, secara individu harus ditunjukkan dengan jelas ujud, batas, letak, luas tanah. Asas ini terdapat pada hak (milik, guna usaha, guna bangunan) atas benda tetap;

Namun dengan diterbitkannya SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012, menjadikan jelas dan nyata adanya cacat hukum administrasi karena letak objek tanah dalam SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan letak objek tanah dalam AJB Nomor 210/1.711.1/1986 terdapat ketidaksesuaian atas asas spesialisitas serta SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 tidak memenuhi asas spesialisitas ini sehingga terjadi tumpang tindih dengan tanah milik dari H.Hotib Bin H. Muhammad in casu penggugat”;

Dalil Penggugat Halaman 14 angka 6 dan 7 yang berbunyi :

Halaman 27 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



B.3 "Bahwa diketahui penerbitan SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 terdapat cacat hukum administrasi karena adanya ketidaksesuaian letak objek tanah antara AJB Nomor 210/1.711.1/1986 dengan SHM 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 99.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 sebagaimana mestinya yakni sebagai berikut :

Batas Objek Tanah berdasarkan SHM Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012:

Sebelah Utara : tidak diketahui;

Sebelah Timur : tidak diketahui;

Sebelah Selatan : tidak diketahui;

Sebelah Barat : tidak diketahui;

Batas Objek Tanah berdasarkan AJB Nomor 210/1.711.1/1986:

Sebelah Utara : dengan tanah PT. Billy & Moon;

Sebelah Timur : dengan tanah pecahannya;

Sebelah Selatan : dengan tanah pecahannya;

Sebelah Barat : dengan tanah sdr. H. Dulgani;

B.4 "Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 terdapat kekeliruan dalam Surat Ukur Nomor 09244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., dan Winter Silalahi karena berbeda dengan dokumen surat ukur yang Penggugat miliki sehingga jelas dan nyata adanya cacat hukum administrasi yang telah dilakukan oleh Tergugat";

#### **TANGGAPAN TERGUGAT.**

1. Berdasarkan Uraian di atas Penggugat dalam beberapa dalilnya mengemukakan adanya kekeliruan terhadap terbitnya Obyek Sengketa dimana menurutnya Obyek Sengketa seharusnya diukur secara Horizontal sesuai tata batas lahan bukan diukur secara vertikal dan terbitnya Obyek Sengketa terdapat perbedaan/ketidaksesuaian antara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

letak Obyek Sengketa dengan Akta Jual Beli Nomor 210/1.711.1/1986 sehingga terjadinya TUMPANG TINDIH TANAH;

2. Bahwa terhadap perbedaan letak tanah antara Akta Jual Beli Nomor 210/1.711.1/1986 dengan letak Obyek Sengketa dikarenakan Akta Jual Beli Nomor 210/1.711.1/1986 dibuat tanggal 27 Maret 1986 sedangkan Obyek Sengketa yaitu Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04.000001443.0 tercatat atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., dan Winter Silalahi diterbitkan tanggal 27 Maret 2012 sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 sehingga terdapat perbedaan waktu kurang lebih 26 Tahun antara pembuatan akta jual beli dengan waktu diterbitkannya obyek Sengketa;
3. Kemudian terkait dengan dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan Obyek Sengketa seharusnya diukur secara Horizontal sesuai tata batas lahan bukan diukur secara vertikal sebagaimana diuraikan pada point B.1 di atas adalah dalil yang mengada-ngada dan tidak memiliki landasan hukum, bahwa Penetapan Batas Bidang Tanah dalam pengumpulan data fisik didasarkan pada penunjukan batas oleh Pemegang Hak Atas Tanah yang bersangkutan sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 18 ayat (1) yang berbunyi :

*“ Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Adjudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”;*

1. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukumnya sebagaimana uraian B.1

Halaman 29 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sampai dengan B.4 di atas yang menyebabkan gugatan PENGUGAT kabur, bahwa salah satu syarat formil surat gugatan dalam posita harus menguraikan secara jelas dan terang (fundamentum petendi) disertai dasar hukum (rechtgrond) serta alasan dari pada gugatan ini diajukan mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan TERGUGAT (M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, halaman 449);

2. Oleh karena itu TERGUGAT menyatakan gugatan PENGUGAT Kabur/Obscuur Libel, maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan untuk menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan PENGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan TERGUGAT mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo tentang apa yang disampaikan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa berdasarkan catatan Buku Tanah Milik 8911/Pondok Kelapa:
  - Hak Milik 8911/Pondok Kelapa diterbitkan pada tanggal 27 Mar 2012 atas nama 1. LIENCE VIERDERIKA SIMANJUNTAK (06/06/1943), 2. PARLINDUNGAN M. SILALAH (12/06/1968). 3. MARIA MARGARETH, Sarjana Hukum (22/08/1982) dan 4. WINTER SILALAH, Sarjana Hukum (17/06/1978), seluas 1000 m<sup>2</sup>, pada kolom penunjuk Tanah Milik Adat, berdasarkan pemberian Pengakuan Hak Milik, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12/10/2011, terletak di Jalan Mayang II Nomor 8 RT.001 RW.007, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya terdapat catatan Buku Tanah/Surat Ukur ini telah dilakukan Validasi dan telah sesuai dengan data pada sistem Elektronik. Pencatatan Perubahan Selanjutnya dilakukan melalui sistem elektronik;
- 3. Bahwa berdasarkan catatan Buku Tanah NIB.09.04.000001443.0 tercatat atas nama (1) LIENCE VIERDERIKA SIMANJUTAK, 06/06/1943, (2) MARIA MARGARETH, Sarjana Hukum, 22/08/1982, (3) WINTER SILALAH, Sarjana Hukum, 17/06/1978, Terletak di Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur seluas 1000 m<sup>2</sup>, Status Tanah: Hak Milik NIB. 09.04.000001443.0, Penunjuk Tanah Milik Adat, Kemudian terdapat catatan :
  - (1). Alih Media HM.08911 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta menjadi Buku Tanah Elektronik tanggal 20-08-2024;
  - (2). Pewarisan Berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor 804/1.711.312 tanggal 03 Juni 2024 dari Camat Kecamatan Duren Sawit, Pewarisan Kepada : 1) LIENCE VIERDERIKA SIMANJUTAK, 06/06/1943, (2) MARIA MARGARETH, Sarjana Hukum, 22/08/1982, (3) WINTER SILALAH, Sarjana Hukum, 17/06/1978;
  - (3). Hak Atas Tanah ini dibebani Hak Tanggungan Nomor 03542/2024 Peringkat 1 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 45/2024 tanggal 27 Agustus 2024 yang dibuat oleh PPAT Firman Kurniawan, Hak Tanggungan kepada : Koperasi Simpan Pinjam Sarana Makmur Sejahtera Abadi berkedudukan di Jakarta Utara, dicatatan pada tanggal 23 September 2024;
- 4. Bahwa berdasarkan data Warkah Hak Milik 8911/Pondok Kelapa :
  - Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.210/1.711.1/1986 tanggal 27 Maret 1986, yang dibuat oleh dan dihadapan Haji Tabrani Sarjana Hukum, Camat Jatinegara selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada intinya menerangkan bahwa Nyonya Haji

Halaman 31 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT





Masturih bt. H. Muh. Mur telah menjual Tanah Hak Milik Adat C.1743 Persil No.17 Blok D.1 seluas 1000 m<sup>2</sup> terletak di Desa Pondok Kelapa, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur kepada saudara Balduin Silalahi, S.H.;

- Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan IPEDA Sektor Perkotaan Khusus DKI. Jakarta Nomor C.2466 Persil 17 Blok D.I seluas 1000 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Balduin Silalahi, S.H yang dikeluarkan Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Utara/Timur No. T 021231 tanggal 14 April 1986;
- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan tertanggal 23 Mei 2008 Nomor 026/1.711.1 pada intinya menerangkan bahwa Girik C. 738 Persil Nomor 17 Blok D.I luas  $\pm 6.670$  m<sup>2</sup> atas nama Enur Mh Bin Siin tercatat sebagai tanah milik adat tahun 1950 selanjutnya pada tanggal 8 Januari 1980 seluas  $\pm 3000$  m<sup>2</sup> Hibah ke C Nomor 1743 Persil Nomor 17 Blok D.I, berdasarkan Hibah Notaris/PPAT HMD. Harahap, S.H Nomor 158:48/Pondok Kelapa/1979 tanggal 4 Agustus 1979 kepada Haji Masturih Binti Muh. Nur, pada tanggal 14 April 1986 Girik C. 1743 Persil Nomor 17 Blok D.I luas  $\pm 3000$  m<sup>2</sup> atas nama Haji Masturih Binti Muh. Nur luas  $\pm 1000$  m<sup>2</sup> dijual ke C. Nomor 2466 Persil Nomor 17 Blok D.I berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Camat Kepala Wilayah Kecamatan Jatinegara Nomor 210/1.711.1/1986 tanggal 27 Maret 1986 atas nama Balduin Silalahi, S.H.;
- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 27 Februari 2007 yang diketahui Ketua RT.001/07 dan Ketua RW.07/07 Kelurahan Pondok Kelapa dan dicatat di Buku Register Pel. Mas Kec. Duren Sawit tanggal 01-03-2007 Nomor 105/1.711.312 yang pada intinya menyebutkan bahwa Almarhum BALDUIN SILALAHI, S.H. tempat tinggal terakhir di Jl. Mayang II Nomor 8 RT.001 RW.07, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur meninggal dunia pada tanggal 05 Mei 2006, bahwa semasa hidupnya menikah hanya

Halaman 32 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT





satu kali dengan LIENCE VIERDERIKA. S dan dikaruniai 3 (Tiga) orang anak yakni : 1. Parlindungan M. Silalahi, SE., 2. Winter Silalahi, S.H., dan 3. Maria Margareth, S.H. kami tersebut di atas adalah seluruh dan satu-satunya Ahli Waris dari Almarhum BALDUIN SILALAH, S.H.;

- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 tanggal 2 Januari 2008;
- Bahwa Berdasarkan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Desa/Kelurahan : Pondok Kelapa, NIB : 09.04.02.04.07349 tertanggal 11-09-2009 dilanjutkan tanggal 31-04-2011 pada intinya menerangkan bahwa Bidang Tanah yang terletak di Jalan Mayang II/8 RT.001/07, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, yang berkepentingan Lience Vierderika Simanjuntak, Cs (4 Orang), Bukti Pemilikan/Penguasaan Warisan Nama Pewaris : Balduin Silalahi, S.H meninggal Tahun 2006 di Jakarta Surat Keterangan Waris tanggal 27-02-2007 yang dibenarkan Lurah Pondok Kelapa Nomor 18/1.755.2 tanggal 28-02-2007 dan dicatat Camat Duren Sawit Nomor 105/1.711.312 tanggal 01-03-2007 Bukti Perpajakan Girik PHB C.2466 Persil 17 Blok D.I, status tanah Tanah Milik Adat C.2466 Persil 17 Blok D.I kepada Pemegang Hak yaitu 1. Lience Vierderika Simanjuntak, 2. Parlindungan Marnaek Silalahi Sarjana Ekonomi, 3. Winter Silalahi Sarjana Hukum, 4. Maria Margareth Sarjana Hukum dapat diusulkan untuk diberikan H.M.;
- Bahwa berdasarkan Surat Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 1000/Peng-31.75/VI/2011 tanggal 09-06-2011 dan dicatat dalam buku administrasi Pelayanan Kelurahan Pondok Kelapa tanggal 27 Juni 2011 Nomor 71/1.711 bahwa untuk memenuhi ketentuan dalam pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan ini diumumkan hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tersebut, nama Lience Vierderika



Simanjuntak, Cs (4 orang) terletak di Jalan Mayang II/Manggar II Nomor 8 RT.001/07, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, yang berasal dari Tanah Milik Adat Girik C.2466 Persil 17 Blok D.I seluas 1000 m<sup>2</sup>, dalam waktu 60 (enam puluh) hari sejak pengumuman ini kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap bidang-bidang tanah yang dimaksud dalam pengumuman ini diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatan mengenai pengumuman ini kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, apabila keberatan-keberatan dimaksud disampaikan lewat jangka waktu tersebut di atas, tidak dapat dilayani;

- Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 1761/1761.BA.31.75/IX/2011 tanggal 21-09-2011 Memenuhi Ketentuan dalam Pasal 26 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, setelah di umumkan 60 (enam puluh) hari, dengan ini Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur di Jalan Dr. Sumarno, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung MENGESAHKAN Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis yang telah di umumkan di Kantor Kelurahan Pondok Kelapa dengan Nomor 1000/Peng-31.75/VI/2011 tanggal 09-06-2011 NIB 09.04.02.04.07349 dengan penjelasan sebagai berikut : bahwa hak tanah ini ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik dengan Pemegang Hak LIENCE VIERDERIKA SIMANJUNTAK (tgl. Lahir 06 - 06-1943), PARLINDUNGAN M. SILALAH (Tgl. Lahir 12 - 06 - 1968), MARIA MARGARETH, S.H (Tgl. Lahir 22 - 08 - 1982), WINTER SILALAH, S.H (Tgl. Lahir 17 - 06 - 1978), tidak ada keberatan atas permohonan bidang tanah tersebut;
- 5. Bahwa berdasarkan data Warkah Peralihan Hak Milik 8911/Pondok Kelapa :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris bermeterai cukup tanggal 06 Mei 2024 yang disaksikan 2 (dua) orang saksi dan diketahui Ketua RT.001/07 dan Ketua RW.07 Kelurahan Pondok Kelapa Serta dicatat dalam register Kelurahan Pondok Kelapa tanggal 31 Mei 2024 Nomor 203/-1.755.02 dan Kecamatan Duren Sawit tanggal 03-06-2024 Nomor 804/1.711.312 pada intinya menerangkan bahwa Almarhum Parlindungan M. Silalahi telah meninggal dunia pada tanggal 20 Februari 2020, bahwa semasa hidupnya belum pernah menikah dan tidak memiliki keturunan, adalah anak dari Almarhum Baldwin Silalahi yang telah meninggal dunia pada tanggal 4 Mei 2006 dengan Vierderika Simanjuntak (tertera di KTP dan KK atas nama Lience Vierderika S) serta memiliki 2 orang saudara kandung, Yaitu Winter Silalahi dan Maria Margareth, S.H. kami adalah ahli waris Almarhum Parlindungan M. Silalahi;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TERGUGAT memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik yang telah diunggah melalui e-court pada persidangan tanggal 17 Desember 2024, dan

Halaman 35 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



terhadap Replik Penggugat tersebut, telah dibantah Tergugat melalui Dupliknya yang diunggah melalui e-court pada persidangan tanggal 24 Desember 2024;

Menimbang, bahwa pada persidangan tatap muka pada tanggal 07 Januari 2024, tanggal 14 Januari 2025 dan 05 Februari 2025 dalam menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan dengan bukti-bukti suratnya, yaitu berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir, serta telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-30, yaitu sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Identitas (KTP dan KK) atas nama H. Hotib Bin H. Muhammad in casu Penggugat, (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Surat Upaya Administratif dengan Nomor 002/Perm/25/IX/2024 tertanggal 25 September 2024 kepada Kepala Kantor ATR/BPN Kota Administrasi Jakarta Timur yang telah diterima pada tanggal 25 September 2024, (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Surat Tanda Terima dari PT Billy & Moon Housing Development tertanggal 12 Desember 1984, (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Nomor 52 di Desa/Kampung Pondok Kelapa, Kecamatan Pulogadung, Kawedanaan Matraman, Kab/Kota Jakarta Raya, Propinsi Jawa Barat dengan nama Wajib Pajak Anih Binti Numang dengan Nomor 676 yang didalamnya menjelaskan bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh H. Hotib Bin Muhammad in casu Penggugat, (Fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti P-5 : Kwitansi pembayaran tanah dengan luas 320 M2 dengan Girik C. 676 Persil 16 A-SI yang terletak di Kampung Gandaria, RT 001/RW 007, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur Girik atas nama Ani Binti Numang senilai Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) Pembayaran terakhir lunas pada tanggal 10 Januari 1985, (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 36 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-6 : Akta Jual Beli Nomor 94/Jatinegara/1985 tertanggal 6 Maret 1985 yang dibuat dihadapan PPAT Soemitro Tjokrowardojo, S.H., (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-7 : Surat Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan Nomor 4325 atas Nama H. Hotib bin H. Muhammad di Kp. Gandaria, RT 001/RW 007, Desa/Kel. Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kab/Kodya Dati II Jakarta Timur, Propinsi Dati I DKI Jakarta tertanggal 20 Oktober 1992, (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Surat dari Kelurahan Pondok Kelapa dengan Nomor 67/1.711.1 tertanggal 22 Agustus 2005 mengenai Surat Pengurusan untuk mengurus perubahan wajib pajak dari Anih binti Numang kepada H. Hotib bin H. Muhammad in casu Penggugat, (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Surat Keterangan dari PT. Billy & Moon Housing Development Nomor 17/BM/XI/2015 tertanggal 2 Nopember 2015 yang ditandatangani oleh H. Achmad Hanafi, SH. MBA selaku Direktur Utama PT. Billy & Moon Housing Development yang menyatakan bahwa sebidang tanah milik adat girik C 4325 Persil 16 a SI dengan Luas 320 M<sup>2</sup> atas nama H. Hotib Bin H Muhammad yang terletak di Jl. Mayang II RT.001 RW 007 Kp Gandaria Kelurahan Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Bell Nomor 94/Jatinegara/1985 tanggal 06 Maret 1985 dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Dengan Jalan Mayang II;
- Sebelah Timur : Dengan Tanah milik H. Hobb;
- Sebelah Selatan : Dengan Tanah Bardun Silalahi;
- Sebelah Barat : Dengan Jalan Mayang;
- (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P-10 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan

Halaman 37 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bangunan Tahun 2008 dengan Nomor SPPT (NOP) 31.72.031.003.027-0221.0 atas nama H. Hotib yang terletak di Kp. Gandaria, RT 002/RW 07 Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 320 M<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P-11 : Resi Pembayaran Pajak dengan NOP 317203100302702210 atas nama OP H. Hotib untuk Tahun Pajak 2016 yang telah dibayar secara tunai melalui Bank DKI pada tanggal 08 Mei 2018, (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-12 : Resi Pembayaran Pajak dengan NOP 317203100302702210 atas nama OP H. Hotib untuk Tahun Pajak 2017 yang telah dibayar secara tunai melalui Bank DKI pada 08 Mei 2018, (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P-13 : Resi Pembayaran Pajak dengan NOP 317203100302702210 atas nama OP H. Hotib untuk Tahun Pajak 2018 yang telah dibayar secara tunai melalui Bank DKI pada 08 Mei 2018, (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P-14 : Buku Catatan Letter C atas nama H. Hotib Bin H. Muhammad sebagai pemilik tanah, (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P-15 : Buku Catatan Letter C atas nama H. Hotib Bin H. Muhammad sebagai pemilik tanah, (Fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti P-16 : Peta Gambar Lokasi Girik yang menjadi objek sengketa yang menunjukkan batas-batas tanah, (Fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti P-17 : Kwitansi pembayaran tanah dengan luas 500 M2 dengan Girik C. 676 Persil 16 A yang berada di Kampung Gandaria, RT 001/RW 007, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur atas nama Anih Binti Numang senilai Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus rupiah) pada tanggal 20 April 1984, (Fotokopi sesuai

Halaman 38 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan asli);
18. Bukti P-18 : Akta Jual Beli Nomor 230/Jatinegara/1984 tertanggal 20 Desember 1984 yang dibuat dihadapan PPAT Soemitro Tjokrowardojo, S.H., (Fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti P-19 : Surat Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan Nomor 4302 atas Nama H. Hotib bin H. Muhammad di Kp. Gandaria, RT 001/RW 007, Desa/Kel. Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kab/Kodya Dati II Jakarta Timur, Propinsi Dati I DKI Jakarta tertanggal 17 Oktober 1992, (Fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti P-20 : Surat dari Kelurahan Pondok Kelapa dengan Nomor 68/1.711.1 tertanggal 22 Agustus 2005 mengenai Surat Pengurusan untuk mengurus perubahan wajib pajak dari Anih binti Numang kepada H. Hotib bin H. Muhammad in casu Penggugat, (Fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti P-21 : Surat Keterangan dari PT. Billy & Moon Housing Development Nomor 16/BM/XI/2015 tertanggal 2 Nopember 2015 yang ditandatangani oleh H. Achmad Hanafi, SH. MBA selaku Direktur Utama PT. Billy & Moon Housing Development yang menyatakan bahwa sebidang tanah milik adat girik C 4302 Persil 16 a Si dengan Luas 500 M<sup>2</sup> atas nama H. Hotib Bin H Muhammad yang terletak di Jalan Mayang II RT.001 RW 007 Kp Gandaria Kelurahan Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan bukti kepemilikan Akta Jual Bell Nomor 230/Jatinegara/1984 tanggal 20 Desember 1984 dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Dengan Jalan Mayang II;  
Sebelah Timur : Dengan Pecahannya/Ibu Anih Binti Numang;  
Sebelah Selatan : Dengan Tanah Bardun Silalahi;  
Sebelah Barat : Dengan Jalan Mayang;  
(Fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti P-22 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan

Halaman 39 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bangunan tahun 2022 dengan Nomor SPPT (NOP) 317203100302702800 atas nama H. Hotib yang terletak di Kp. Gandaria, Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 500 M<sup>2</sup>, (Fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti P-23 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2019 dengan No SPPT (NOP) 31.72.031.003.027-0280.0 atas nama H. Hotib yang terletak di Kp. Gandaria, Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 500 M<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti P-24 : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan NOP 317203100302702800 atas nama OP H. Hotib untuk tahun pajak 2018 yang telah dibayar secara tunai melalui Bank DKI tanggal 06 Agustus 2018, (Fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti P-25 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018 dengan Nomor SPPT (NOP) 31.72.031.003.027-0280.0 atas nama H. Hotib yang terletak di Kp. Gandaria, Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 500 M<sup>2</sup>, (Fotokopi dari fotokopi);
26. Bukti P-26 : Akta Jual Beli Nomor 210/I.711.1/1986 tertanggal 27 Maret 1986 (Fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti P-27 : Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa, (Fotokopi dari fotokopi);
28. Bukti P-28 : Laporan Kepolisian Resort Jakarta Timur Nomor B/47/II/2021/Res.JT. tanggal 17 Februari 2021. (Fotokopi sesuai dengan asli);
29. Bukti P-29 : Surat Pencatatan Tanah Dan Bangunan Untuk Penetapan IPEDA Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 022066 dan Surat Pernyataan dari Hj. Masturih, tanggal 8 Januari 1980. (Fotokopi dari fotokopi);
30. Bukti P-30 : Peta Gambar Lokasi Girik, tanggal 1986. (Fotokopi dari fotokopi);
- Menimbang, bahwa pada persidangan tatap muka pada tanggal 7

Halaman 40 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2024, tanggal 05 Februari 2025, dan tanggal 12 Februari 2025, dalam menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat telah mengajukan dengan bukti-bukti suratnya, yaitu berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir, serta telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-19, yaitu sebagai berikut:

1. Bukti T-1. : Buku Tanah Hak Milik Nomor 8911/Duren Sawit, Pondok Kelapa, (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2. : Buku Tanah NIB 09.04.000001443.0 (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T-3. : Surat Keterangan Lurah Pondok Kopi tanggal 23 Mei 2008 Nomor 026/1.711.1, (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T-4. : Surat Keterangan Objek Untuk Ketetapan IPEDA Sektor Perkotaan Khusus DKI Jakarta Nomor T C.2466 Persil Nomor 17 Blok D.I seluas 1000 M<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5. : Akta Jual Beli Nomor 210/1.711.1/1986 Tanggal 27 Maret 1986 dibuat dihadapan Haji Tabrani, Sarjana Hukum, Camat Jatinegara, (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6. : Surat Pernyataan tertanggal 22 Mei 2008, Diketahui Ketua RT 001/07 dan Ketua RW 07 Kelurahan Pondok Kelapa, serta dicatat pada Buku Administrasi Pelayanan Kelurahan Nomor 73/1.711.1 tanggal 27 Mei 2008, (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7. : Surat Keterangan Waris tertanggal 27 Februari 2007 yang diketahui Diketahui Ketua RT 001/07 dan Ketua RW 07 Kelurahan Pondok Kelapa, serta dicatat pada Buku Register Pelayanan Masyarakat Kecamatan Duren Sawit Nomor 105/1.711.312 tanggal 01 Maret 2007, (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8. : Risalah Penelitian Data Yuridis Dan Penetapan Batas, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit NIB 09.04.02.04.07349 tanggal 11 September 2011, (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9. : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 1000/Peng.31.75/VI/2011 tanggal 09 Juni 2011 dan dicatat

Halaman 41 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



- dalam Buku Administrasi Pelayanan Kelurahan Pondok Kelapa tanggal 27 Juni 2011 Nomor 71/1.711, (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10. : Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 1761/1961.BA.31.75/IX/2011 tanggal 21 September 2011, (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11. : Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris bermeterai cukup, tanggal 06 Mei 2024 yang disaksikan 2 (dua) orang saksi Dan diketahui Ketua RT 001/RW 07 Kelurahan Pondok Kelapa Serta dicatat dalam Register Kelurahan Pondok Kelapa tanggal 31 Mei 2024 Nomor 203/-1.755.02 dan Kecamatan Duren Sawit Nomor 804/1.711.312 tanggal 3 3 Juni 2024, (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12. : Fotokopi Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 Nomor SPPT (NOP) 31.72.031.003.027-0074.0 tanggal 2 Januari 2008, (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13. : Surat Ukur Nomor 244/Pondok Kelapa/2011, tanggal 12 Oktober 2011 (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T-14. : Daftar Hadir Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15. : Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah (PP. 16/2004) Untuk Pengakuan Hak Atas Tanah tanggal 26 April 2011 Nomor 447/PTPGT/TMA/IV/2011. (Fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T-16. : Fotokopi Surat Keterangan tertanggal 22 Maret 1986 Nomor 48/1.711.1. (Fotokopi dari fotokopi);
117. Bukti T-17. : Fotokopi Letter C. (Fotokopi dari fotokopi);
118. Bukti T-18. : Berita Acara Pemeriksaan Lapangan oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 31 April 2011. (fotokopi sesuai dengan asli);
119. Bukti T-19. : Prin Out Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03542/2024. (Fotokopi dari fotokopi);
- Bahwa Penggugat pihaknya mengajukan saksi 2 (dua) orang dalam perkara ini bernama sebagai berikut;



1. H. ALI ILYAS, Tempat/Tanggal Lahir: Jakarta, 08 September 1967, Jenis Kelamin: Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Status Kawin, Agama: Islam, Pekerjaan: Guru di SMP Nurul Islam sampai sekarang, Alamat: Jalan KP. Gandaria RT 001/RW 007 Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur;
2. JAMAL Tempat/Tanggal Lahir: Jakarta, 13 Agustus 1975, Alamat Jalan KP. Gandaria RT 001/RW 007 Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur, Jenis Kelamin: Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama: Islam, Status Perkawinan: Kawin, Pekerjaan: Karyawan Swasta;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang bernama H. ALI ILYAS dan JAMAL yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, yaitu sebagai berikut;

1. H. ALI ILYAS
  - Bahwa Saksi merupakan Anak dari Ibu Haji Masturih binti H. Muh. Nur;
  - Bahwa menurut Saksi Ibunya (Haji Masturih binti H. Muh. Nur) telah menjual tanah kepada Balduin Silalahi, S.H., pada tahun 1986 dan pada saat jual beli saksi berusia 19 (sembilan belas) tahun;
  - Bahwa Saksi menyampaikan total luas girik tanah milik Ibunya seluas 3000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), akan tetapi tanah yang dijual kepada Balduin Silalahi, S.H pada tahun 1986 seluas 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dan pada saat itu kondisi tanah yang dijual masih berupa kebun maupun bangunan rumah;
  - Bahwa menurut Saksi pembeli yang beritikad baik wajib mendapat perlindungan hukum;
  - Bahwa Saksi menerangkan lokasi tanah yang dijual kepada Balduin Silalahi berada ditengah, yang didepan milik Bapak Haji Hotib Bin Muhammad dibeli dari Ibu Hajjah Anih binti Numang, bahwa tanah Balduin Silalahi dan Penggugat/Haji Hotib Bin Muhamad bersebelahan;
  - Bahwa Saksi menyampaikan sekitar 5 (lima) tahun yang lalu tanah tersebut belum ada pagar dan tanah tersebut sekarang dikuasai oleh



Balduin Silalahi beserta keluarganya yang membeli tanah seluas 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi);

- Bahwa Saksi menerangkan dahulu pada saat jual beli terdapat batasan-batasannya, yakni tanah yang orang tua saya (Haji Masturih binti H. Muh. Nur) adalah turunan yaitu ada empang disitu, disebelah empang ada tanah milik Bapak Haji Hotib Bin Muhammad dan batas-batas lokasi tanah yang dijual kepada Balduin Silalahi sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Milik Haji Hotib;
- Sebelah Timur : Bapak Haji Haidir sekarang Jon Hernandes;
- Sebelah Barat : Jalan Mayang;
- Sebelah Selatan : Pecahannya;

- Bahwa keterangan Saksi tanah milik Haji Hotib Bin Muhammad tersebut dibeli dari ibu Hajjah Anih binti Numang dan persil dari tanah milik orang tuanya yang dijual kepada Balduin Silalahi persilnya darat, sedangkan punya H. Hotib Bin Muhammad persilnya sawah;

2. JAMAL:

- Bahwa Saksi merupakan Ketua Rukun Tetangga (RT) 1/RW 7, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren sawit periode tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 dan lahir sampai besar di Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren sawit sehingga hafal semua;
- Bahwa Saksi menyampaikan ketika menjadi RT, saksi telah berkirin surat kepada Almarhum Balduin Silalahi ketika masih hidup bahwa tanah yang Balduin Silalahi tempatin adalah sebelahny, bukan sebelah timur, karena dia beli hanya 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi). Dan sebagai dasar buktinya di Sertipikat yaitu berukuran 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi);
- Bahwa menurut Saksi setelah Balduin Silalahi meninggal, saksi berkirin surat kepada Istrinya. Setelah Istrinya meninggal kemudian kepada anaknya bernama Maria Margaret, memberitahukan bahwa Balduin Silalahi membeli tanah hanya 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) selebihnya bukan tanah Balduin silalahi;
- Bahwa Saksi menerangkan tanah Balduin Silalahi dan Haji Hotib Bin Muhammad beda persilnya dan juga beda posisinya karena tanah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balduin Silalahi adalah darat sedangkan tanah Haji Hotib Bin Muhammad adalah sawah;

- Bahwa Saksi menyampaikan baik Almarhum Balduin Silalahi, Isterinya atau anaknya tidak menjawab suratnya, akan tetapi anaknya hanya mengatakan akan mempelajari terlebih dahulu dan menyatakan juga kenapa baru sekarang dan Surat dari RT baru dibalas atau direspon anaknya pada bulan September tahun 2018 dalam posisi tanah sudah dipagar;
- Bahwa menurut saksi pada akhirnya Isteri dan anak Balduin Silalahi mengakui bahwa tanah tersebut hanya 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) sesuai dengan faktanya disertipikat;
- Bahwa Saksi menyampaikan Haji Hotib Bin Muhammad juga sempat melaporkan kepada Polisi dan saksi juga ikut serta ke kantor Polisi;
- Bahwa Saksi menerangkan di Kelurahan sudah ada pertemuan untuk mediasi, akan tetapi Istri maupun Anak Balduin Silalahi tidak datang dan kepada Maria Margareta sudah tiga kali undangan akan tetapi tidak datang juga;
- Bahwa Saksi menerangkan saat Balduin Silalahi beli tanah tersebut ditanami pohon juwet/jamblang dibagian atas, sedangkan Haji Hotib Bin Muhammad batasnya adalah pohon rambutan dan pagar yang ada di rumah tersebut dibangun kurang lebih sekitar 5 (lima) tahun dari tahun 2025;

Bahwa, Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli dalam perkara ini meskipun Pengadilan telah memberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa Penggugat, dan Tergugat dan telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing yang diunggah melalui e-court pada persidangan tanggal 05 Maret 2025;

Bahwa segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan;

Bahwa para pihak tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan:

Halaman 45 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi (*vide* Bukti P-27 = Bukti T-1):

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban melalui persidangan elektronik pada tanggal 10 Desember 2024 yang di dalamnya memuat eksepsi dan jawaban terhadap pokok sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, ketiganya dalam pertimbangan ini akan disebut sebagai Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara atau UU PERATUN, sehingga ketentuan pasal-pasal yang menjadi pertimbangan hukum akan merujuk khusus terhadap salah satu Undang - Undang tersebut dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan selanjutnya akan disebut UU AP;

**EKSEPSI**

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama terhadap apa yang menjadi alasan-alasan eksepsi dari Tergugat maka Pengadilan tidak akan menguraikannya lagi dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi, sebab telah termuat di dalam duduk sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya eksepsi yang diajukan Tergugat adalah :

1. Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan;



## 2. Eksepsi Gugatan Penggugat Lewat Tenggang Waktu (*Daluarsa*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut satu persatu, dalam uraian sebagai berikut :

### **Ad. 1. Tentang Eksepsi Kewenangan Absolut**

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan yang pada pokoknya bahwa inti persoalan yang didalilkan oleh Penggugat lebih kepada permasalahan kepemilikan sehingga apabila ditinjau dari segi kewenangannya Tergugat berpendapat yurisdiksi pemeriksaan perkara ini tidak bisa dilaksanakan di Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan di Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kompetensi absolut ini, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 selanjutnya ketiganya disebut UU PERATUN dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan selanjutnya disebut UU AP, maka dapat diformulasikan ruang lingkup kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup ketentuan Pasal 47, Pasal 50, Pasal 1 angka 10, Pasal 1 angka 9 UU PERATUN dan Pasal 1 angka 7 UU AP dengan perluasan makna objek sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UU AP, serta pembatasan langsung sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 49 UU PERATUN serta pembatasan tidak langsung sebagaimana ditentukan dalam Pasal 48 UU PERATUN;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 47 UU PERATUN, kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”,

Menimbang, bahwa Adapun kewenangan Pengadilan Tata Usaha pada tingkat pertama diatur pada ketentuan Pasal 50 UU PERATUN yang berbunyi :

Halaman 47 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama.”

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 UU PERATUN, memberikan batasan yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah :

“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan ketentuan Pasal 1 angka 10 UU Peratun, ada 3 (tiga) unsur dari sengketa tata usaha negara, yaitu:

1. Subjek hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai tergugat;
2. Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara;
3. Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dinilai apakah gugatan Penggugat telah memenuhi ketiga unsur dari sengketa tata usaha negara tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Meimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan mempertimbangkan unsur pertama apakah subjek hukum dalam sengketa ini terdiri atas orang atau badan hukum perdata yang duduk sebagai penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara duduk sebagai tergugat

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat diperoleh fakta bahwa dalam sengketa ini yang duduk sebagai Penggugat adalah H. Hotib Bin H. Muhammad sedangkan yang duduk sebagai Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dalam kapasitasnya sebagai pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, Pengadilan berpendapat para pihak yang bersengketa dalam perkara ini telah memenuhi unsur subjek hukum dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU PERATUN;

Halaman 48 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa unsur selanjutnya adalah objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara. Adapun yang dimaksud keputusan tata usaha negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU PERATUN dengan perluasan makna sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UU AP.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU PERATUN, disebutkan :

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

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 87 UU AP, disebutkan bahwa :

*"...Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:*

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

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 UU AP, berbunyi:

*"Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan";*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, dihubungkan dengan objek sengketa, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

Halaman 49 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Objek sengketa merupakan sebuah penetapan tertulis karena dituangkan dalam bentuk Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi;
- b. Merupakan keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, yakni keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur.;
- c. Keputusan objek sengketa didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan AUPB, khususnya peraturan-peraturan yang bersifat publik dalam bidang pendaftaran tanah;
- d. Sudah final karena objek sengketa tidak perlu lagi keputusan selanjutnya untuk dapat dilaksanakan dan telah menimbulkan akibat hukum yakni pemberian Hak Milik atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pondok Kelapa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Pengadilan berpendapat objek sengketa yang digugat oleh Penggugat telah memenuhi unsur-unsur Keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU PERATUN serta perluasan makna sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UU AP;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan unsur ke tiga apakah permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang tata usaha negara atau tidak?

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan dan jawaban serta bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam sengketa ini, maka diketahui permasalahan hukum yang disengketakan oleh Penggugat ialah mengenai keabsahan tindakan hukum Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa yang ditinjau dari aspek peraturan perundang-undangan yang bersifat hukum publik khususnya ketentuan peraturan perundangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah, bukan masalah sengketa

Halaman 50 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT





hak/kepemilikan yang diatur dalam hukum perdata, Oleh karenanya Pengadilan berpendapat bahwa permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang hukum tata usaha negara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, oleh karena yang dipermasalahkan adalah proses penerbitan objek sengketa oleh Tergugat dan bukan masalah kepemilikan terhadap siapa yang berhak atas bidang tanah objek sengketa, maka Pengadilan berpendapat objek sengketa yang digugat oleh Penggugat, telah memenuhi ketentuan Pasal 47, Jo. Pasal 50, Jo. Pasal 1 angka 10, Jo. Pasal 1 angka 9 UU PERATUN dan Pasal 1 angka 7 UU AP dengan perluasan makna objek sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UU AP, dan selain dari pada itu Pengadilan juga tidak menemukan adanya fakta hukum yang menunjukkan objek sengketa a quo termasuk kategori keputusan tata usaha negara yang dikecualikan untuk diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, dan juga bukan keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf a dan b UU PERATUN serta tidak pula termasuk sengketa yang harus diselesaikan melalui upaya administratif terlebih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) UU PERATUN. Dengan demikian eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Absolut Pengadilan sudah sepatutnya tidak diterima;

## **Ad. 2. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Daluarsa;**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil ekspsi pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu (daluarsa) karena tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari yang terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara telah terlampaui dan menyebabkan gugatan Penggugat telah lewat waktu”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan tentang tenggang waktu pengajuan gugatan dengan berpedoman pada ketentuan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU PERATUN, berbunyi:

Halaman 51 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



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

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 55 UU PERATUN, menyatakan yang dimaksud dengan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari diterimanya keputusan tata usaha negara yang digugat sedangkan dalam hal peraturan dasarnya menentukan keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pengaturan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan tata usaha negara diatur dalam Pasal 5 Perma No. 6/2018, berbunyi:

- (1) *Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;*
- (2) *Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Perma No. 6/2018 tersebut di atas, merupakan pengaturan tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan tata usaha negara bagi pihak yang telah melakukan upaya administratif. Adapun tenggang waktu pengajuan gugatannya adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan;

Menimbang, bahwa selain berpedoman pada ketentuan diatas, Pengadilan juga merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI diantaranya Putusan MA RI Nomor : 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo. Putusan MA RI Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo. Putusan MA RI Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, terkandung di dalamnya kaidah hukum penghitungan batasan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara, yakni dihitung sejak pihak ketiga tersebut mengetahui



kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan, jawaban, replik, duplik dan bukti-bukti yang diajukan Para Pihak di Persidangan, terungkap fakta-fakta yang relevan untuk dipertimbangkan dalam pengujian tenggang waktu pengajuan gugatan, sebagaimana dalam uraian berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi (*vide* Bukti P-27 = Bukti T-1), sedangkan pihak H. Hotib Bin H. Muhammad (Penggugat) adalah Pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 25 September 2024 Penggugat telah mengajukan Surat dengan Nomor 002/Perm/25/ IX/2024 tertanggal 25 September 2024 kepada Kepala Kantor ATR/BPN Kota Administrasi Jakarta Timur yang telah diterima pada tanggal 25 September 2024 (*vide* Bukti P-2);

Menimbang, bahwa atas keberatan yang diajukan Pihak Penggugat sebagaimana surat keberatan Penggugat tanggal Surat dengan Nomor 002/Perm/25/ IX/2024 tertanggal 25 September 2024 (*vide* Bukti P-2), Pihak Tergugat tidak menyikapi atau menyampaikan tanggapannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 8 Oktober 2024 Pihak Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap diatas, Pengadilan berpendapat bahwa penghitungan tenggang waktu terhadap Pihak Ketiga yang tidak dituju langsung oleh Objek Sengketa haruslah dihitung setelah merasa kerugiannya timbul dan melalui upaya administrasi, hal ini sejalan dengan kaidah hukum yang terkandung dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI diantaranya Putusan MA RI Nomor : 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo. Putusan MA RI Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal



10 Nopember 1994 jo. Putusan MA RI Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 yakni penghitungan tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari dihitung sejak pihak ketiga tersebut mengetahui kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan berpendapat Penggugat baru mengetahui memiliki kepentingan yang dirugikan ketika Penggugat mengajukan Upaya Keberatan sebagaimana Surat dengan Nomor 002/Perm/25/ IX/2024 tertanggal 25 September 2024 (vide Bukti P-2).;

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Tergugat tidak melakukan upaya penyelesaiannya sengketa diluar proses Peradilan, maka Pengadilan berpendapat tenggang waktu penyelesain keberatan tersebut tidak dapat dihitung sebagai tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 UU PERATUN, karena waktu tersebut digunakan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui proses Upaya Administrasi sebagaimana diamanatkan Pasal 75 UU AP, sehingga penghitungan tenggang waktunya haruslah dihitung ketika Penggugat melakukan Upaya Administrasi tanggal 25 September 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka Pengadilan berpendapat gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 8 Oktober 2024 masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 UU PERATUN Jo. Pasal 5 Perma No. 6 Tahun 2018. Dengan demikian sudah sepatutnya eksepsi Tergugat Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan tidak diterima;

Menimbang, bahwa bahwa oleh karena seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat dinyatakan tidak diterima. Maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan kedalam Pokok Perkara sebagai berikut;

#### **POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat dengan cara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), sehingga memohon kepada



Pengadilan agar objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabutnya

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat dalam jawabannya dengan alasan yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan keputusan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memperhatikan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 s/d P-30 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi, sedangkan Tergugat untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 s/d T-19.;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan Tergugat tersebut, selanjutnya Pengadilan akan melakukan uji keabsahan hukum (*rechtsmatigheid toetsing*) terhadap keputusan objek sengketa (*Objectum litis*) dengan menggunakan tolok ukur ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU PERATUN yaitu apakah *objectum litis* diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah apakah tindakan Tergugat dalam objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik? Sebagai suatu istilah yuridis, istilah “tindakan” atau “perbuatan” disini perlu dimaknai secara kontekstual, terminologi “tindakan” dan/atau “perbuatan” dalam konteks ini adalah suatu polisemi yang mengandung ambiguitas makna, maksudnya pengertian “bertindak” (*action*) dapat sekaligus sebagai “tidak bertindak” (*inaction*), untuk mengikuti penjelasan Vollmar bahwa meskipun Pasal eks Pasal 1401 BW Belanda (Pasal 1365 KUHPerdata) berbicara tentang suatu “perbuatan” (*daad*), namun pengertian perbuatan dimaksud bukan hanya perbuatan yang sudah selesai melainkan mencakup “tidak





berbuat” sebagai melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian (H.F.A. Völlmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jilid II, diterjemahkan dari *Inleiding tot Studie van het Nederlands Burgerlijk Recht* oleh I.S. Adiwinarta, Jakarta: CV Rajawali Jakarta: 1984, hlm. 183);

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah tindakan Tergugat dalam objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik, Pengadilan akan menggunakan tiga aspek penilaian yakni aspek kewenangan, prosedur dan aspek substansi sebagai kriteria hukum penilaian keabsahan objek sengketa, yakni sebagai berikut:

1. Apakah Tergugat berwenang melakukan tindakan sebagaimana dalam objek sengketa?
2. Apakah prosedur berkaitan dengan objek sengketa sudah dilaksanakan oleh Tergugat; dan;
3. Apakah objek sengketa secara substansi sudah sesuai hukum?

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguji keabsahan objek sengketa berdasarkan ketiga kriteria hukum tersebut di atas yakni sebagai berikut:

#### **Aspek Kewenangan**

Menimbang, bahwa dalam penjelasan resmi pasal 53 ayat (2) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat dinilai bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan tersebut dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang, bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang bersifat prosedural/ formil dan bertentangan dengan perundang-undangan yang bersifat materiil/ substansial;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan aspek kewenangan yakni apakah Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara memiliki kewenangan menerbitkan objek sengketa a quo atau tidak?





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan bahwa ;

- 1) *"Untuk Menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintahan diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintahan;"*
- 2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi ;*
  - a. *Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
  - b. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
  - c. *pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;"*

Menimbang, bahwa dalam rangka melaksanakan amanat ketentuan diatas, Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang didalamnya memuat kewenangan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana dimuat dalam ketentuan Pasal 5 Jo. Pasal 6 PP No. 24/1997 yang berbunyi :

## Pasal 5

"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional"

## Pasal 6

- (1) *"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.*
- (2) *Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;"*

Menimbang, bahwa Tergugat dalam sengketa ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur sebagai penyelenggara pendaftaran tanah di wilayah Kota Jakarta Timur berdasarkan pelimpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu;

Halaman 57 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat dalam rangka kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berada di wilayah hukumnya yakni di Kota Jakarta Timur, maka Pengadilan berpendapat Tergugat berwenang dari segi waktu, wilayah dan cakupan materinya untuk menerbitkan objek sengketa a quo;

**Aspek Prosedur**

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan aspek prosedur ditinjau dari penerapan ketentuan peraturan perundangan dan Asas - Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam penerbitan objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati pokok perkara antara pihak dalam perkara ini, maka yang menjadi inti persoalan hukumnya adalah terkait dengan perbedaan letak lokasi fisik tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, oleh karenanya dalam mempertimbangkan pokok perkaranya Pengadilan hanya akan mempertimbangkan prosedur dan substansi terkait dengan tindakan Tergugat saat melakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik tanah dalam rangka menyelenggarakan pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa adapun ketentuan yang mengatur tentang prosedur terkait dengan pengumpulan dan pengolahan data fisik tanah diatur dalam ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

- (1) *"Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan*
- (2) *Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*
  - a. *pembuatan peta dasar pendaftaran;*
  - b. *penetapan batas bidang-bidang tanah;*
  - c. *pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;*
  - d. *pembuatan daftar tanah;*
  - e. *pembuatan surat ukur";*

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga telah mengatur tentang prosedur penetapan batas bidang tanah, yang berbunyi :



- (1) "Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam rangka melaksanakan pendaftaran tanah perlu melakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik tanah, dengan melakukan kegiatan-kegiatan pemetaan dan penetapan batas bidang tanah agar diperoleh kepastian letak dan luas lokasi bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran haknya;

Menimbang, bahwa selama proses Persidangan, telah diperoleh fakta-fakta yang relevan dengan permasalahan hukum terkait dengan perbedaan letak lokasi fisik tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, yakni sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi (vide Bukti P-27 = Bukti T-1)
2. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Surat Ukur Nomor: 244/Pondok Kelapa/2011, tanggal 12 Oktober 2011 (vide bukti T-13);



3. Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah seluas 820 m<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 230/Jatinegara/1984 tertanggal 20 Desember 1984 yang dibuat dihadapan PPAT Soemitro Tjokrowardojo, S.H. (*vide* Bukti P-18) dan Akta Jual Beli Nomor 94/Jatinegara/1985 tertanggal 6 Maret 1985 yang dibuat dihadapan PPAT Soemitro Tjokrowardojo, S.H., (*vide* bukti P-6);
4. Bahwa tanah yang dimaksud dalam Akta Akta Jual Beli Nomor 230/Jatinegara/1984 tertanggal 20 Desember 1984 yang dibuat dihadapan PPAT Soemitro Tjokrowardojo, S.H. (*vide* Bukti P-18) dan Akta Jual Beli Nomor 94/Jatinegara/1985 tertanggal 6 Maret 1985 yang dibuat dihadapan PPAT Soemitro Tjokrowardojo, S.H., (*vide* bukti P-6) berasal dari Persil No. 16.a Kohir Nomor C.676 Blok S.I., atas nama Haji Hotib bin Haji Muhammad yang dahulu pemiliknya adalah Hajjah Anih binti Numang sebagaimana diterangkan oleh Lurah Pondok Kelapa dalam Surat dari Kelurahan Pondok Kelapa dengan Nomor 67/1.711.1 tertanggal 22 Agustus 2005 mengenai Surat Pengurusan untuk mengurus perubahan wajib pajak dari Anih binti Numang kepada H. Hotib bin H. Muhammad dan Surat dari Kelurahan Pondok Kelapa dengan Nomor 68/1.711.1 tertanggal 22 Agustus 2005 mengenai Surat Pengurusan untuk mengurus perubahan wajib pajak dari Anih binti Numang kepada H. Hotib bin H. Muhammad (*vide* Bukti P-8 dan P-20).;
5. Bahwa tanah yang dimaksud dalam objek sengketa didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 210/1.711.1/1986 Tanggal 27 Maret 1986 dibuat dihadapan Haji Tabrani, Sarjana Hukum, Camat Jatinegara (*vide* Bukti T-5);
6. Bahwa tanah yang dimaksud Akta Jual Beli Nomor 210/1.711.1/1986 Tanggal 27 Maret 1986 dibuat dihadapan Haji Tabrani, Sarjana Hukum, Camat Jatinegara (*vide* Bukti T-5) atas nama Balduin Silalahi yang semula pemiliknya Haji Masturih binti H. Muh Nur berasal dari tanah Yasan (adat) yang berada pada Persil 17 Kohir Nomor C.1743 Blok D.1 luas 1000 m<sup>2</sup> sebagaimana diterangkan oleh Lurah Pondok Kelapa dalam



Surat Keterangan Lurah Pondok Kelapa Nomor : 48/1711/86, tanggal 22 Maret 1986.;

7. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2025 Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan di Lokasi yang terletak di Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur yang berada di Jalan Mayang II (vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat);
8. Bahwa Saksi H. ALI ILYAS menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi merupakan Anak dari Ibu Haji Masturih binti H. Muh. Nur;
  - Bahwa Ibunya (Haji Masturih binti H. Muh. Nur) telah menjual tanah kepada Balduin Silalahi, S.H., pada tahun 1986 dan pada saat jual beli saksi berusia 19 (sembilan belas) tahun;
  - Bahwa tanah milik Ibunya seluas 3000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), akan tetapi tanah yang dijual kepada Balduin Silalahi, S.H pada tahun 1986 seluas 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi), dan pada saat itu kondisi tanah yang dijual masih berupa kebun maupun bangunan rumah;
  - Bahwa tanah yang dijual kepada Balduin Silalahi berada ditengah, yang didepan milik Bapak Haji Hotib Bin Muhammad dibeli dari Ibu Hajjah Anih binti Numang, bahwa tanah Balduin Silalahi dan Penggugat/Haji Hotib Bin Muhamad bersebelahan.;
  - Bahwa tanah milik Haji Hotib Bin Muhammad tersebut dibeli dari ibu Hajjah Anih binti Numang dan persil dari tanah milik orang tuanya yang dijual kepada Balduin Silalahi persilnya darat, sedangkan punya H. Hotib Bin Muhammad persilnya sawah
9. Bahwa Saksi JAMAL menerangkan sebagai berikut ;
  - Bahwa Saksi merupakan Ketua Rukun Tetangga (RT) 1/RW 7, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren sawit periode tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 dan lahir sampai besar di Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren sawit sehingga hafal semua;
  - Bahwa tanah Balduin Silalahi dan Haji Hotib Bin Muhammad beda persilnya dan juga beda posisinya karena tanah Balduin Silalahi

Halaman 61 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT





adalah darat sedangkan tanah Haji Hotib Bin Muhammad adalah sawah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, terlebih dahulu Pengadilan akan melakukan pengujian keabsahan hukum (*rechtsmatigheid toetsing*) ditinjau dari aspek prosedur penerbitan objek sengketa, sebagaimana akan diuraikan dalam pertimbangan hukum berikut ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati tanah yang dimaksud oleh Objek Sengketa merupakan tanah yang berada di Persil 17 Kohir Nomor C.1743 Blok D.1 luas 1000 m<sup>2</sup>, sementara tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah yang terletak di Persil No. 16.a Kohir Nomor C.676 Blok S.I. Jika mencermati Akta Jual Beli Nomor 230/Jatinegara/1984 tertanggal 20 Desember 1984 yang dibuat dihadapan PPAT Soemitro Tjokrowardojo, S.H. (*vide* Bukti P-18) dan Akta Jual Beli Nomor 94/Jatinegara/1985 tertanggal 6 Maret 1985 yang dibuat dihadapan PPAT Soemitro Tjokrowardojo, S.H., (*vide* bukti P-6) dapat diketahui bahwa tanah yang dibeli oleh H. Hotib Bin H. Muhammad (Penggugat) sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Hajjah Masturi.;

Menimbang, bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 210/1.711.1/1986 Tanggal 27 Maret 1986 dibuat dihadapan Haji Tabrani, Sarjana Hukum, Camat Jatinegara (*vide* Bukti T-5) yang merupakan dasar penerbitan Objek Sengketa diterangkan bahwa tanah dimaksud, sebelah Utara berbatasan dengan tanah PT. Billy & Moon.;

Menimbang, bahwa mencermati Bukti P-3, P-9 dan P-21 dapat diketahui bahwa tanah Anih binti Numang merupakan telah dimiliki oleh H. Hotib Bin H. Muhammad (Penggugat) yang sebagian telah diserahkan ke PT. Billy & Moon, dimana tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah termasuk yang diserahkan ke PT. Billy & Moon.;

Menimbang, bahwa dari Pertimbangan tersebut diatas serta keterangan Saksi H. ALI ILYAS serta Jamal, maka dapat diyakini bahwa lokasi Tanah yang dituju oleh Objek Sengketa yang dimaksud Persil 17 Kohir Nomor C.1743 Blok D.1 seyogyanya terletak disebelah Selatan lokasi tanah





yang dimaksud oleh Persil No. 16.a Kohir Nomor C.676 Blok S.I., sehingga seharusnya lokasi tanah yang dimaksud oleh Objek Sengketa dengan luas 1000 m<sup>2</sup> sebelah Utaranya tidaklah berbatasan dengan jalan Mayang II melainkan berbatasan dengan Persil No. 16.a Kohir Nomor C.676 Blok S.I.;

Menimbang, bahwa dengan adanya perbedaan fakta hukum diatas, maka selanjutnya Pengadilan akan menguji apakah Tergugat telah cukup menerapkan ketentuan yang mengatur tentang prosedur terkait dengan pengumpulan dan pengolahan data fisik tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sehingga diperoleh kepastian letak dan luas lokasi bidang tanah yang dimohonkan pendaftaran haknya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti T-13 berupa Surat Ukur Nomor 244/Pondok Kelapa/2011, tanggal 12 Oktober 2011 yang menunjukan letak dan luas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, Pengadilan memperoleh fakta bahwa Tergugat telah salah meletakkan batas-batas tanah sebagaimana data fisik serta data yuridis yang tepat.;

Menimbang, bahwa dalam Pemeriksaan Setempat, Pengadilan juga telah mendapati fakta bahwa Pemegang Sertifikat Objek Sengketa telah memagari lokasi tanah dimaksud dengan luasan melebihi sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti-bukti yang diperoleh di Persidangan tidak terungkap Pada Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (*vide* Bukti T-8) didapat fakta dimana Batas Timur ditanda tangani oleh Hernandes, dimana apabila mencermati Surat Ukur yang dikeluarkan Tergugat (*vide* Bukti T-13) diketahui bahwa sebelah Timur tidaklah berbatasan dengan tanah milik Hernandes, hal ini dikarenakan dalam Surat Ukur yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut, tanah yang dimaksud oleh Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa memanjang dari Utara ke Selatan, bukanlah dari Timur ke Barat.;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas maka dapat diketahui terdapat kesalahan Prosedur dalam meneliti data Yuridis dan data Fisik dimana Pengadilan berpendapat bahwa seharusnya batas tanah yang dituju



oleh Objek Sengketa sengketa dengan luas 1000 m<sup>2</sup> adalah : Timur berbatasan dengan Hernandes, Selatan dengan tanah Pecahan, Barat dengan Jalan Manggar dan Utara dengan tanah H. Hotib Bin H. Muhammad (Persil No. 16.a Kohir Nomor C.676 Blok S.I).. Karena dari Fakta di Lapangan pada saat Pemeriksaan Setempat, apabila Batas Utara dengan jalan Mayang II, maka luas tanah yang dimaksud lebih dari 1.000 m<sup>2</sup>.;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas Pengadilan berpendapat Tergugat tidak cukup menerapkan prosedur penetapan batas bidang tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga terbukti terdapat cacat prosedur dalam penerbitan objek sengketa *a quo*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas Pengadilan berpendapat Tergugat tidak cukup menerapkan prosedur penetapan batas bidang tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga terbukti terdapat cacat prosedur dalam penerbitan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan menguji penerbitan objek sengketa dari aspek substansinya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

## Aspek Substansi

Menimbang, bahwa Persil 17 Kohir Nomor C.1743 Blok D.1 luas 1000 m<sup>2</sup> terletak di Selatan di Persil No. 16.a Kohir Nomor C.676 Blok S.I sedangkan dalam Pemeriksaan Setempat terungkap fakta letak bidang tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Objek Sengketa yang dimaksud oleh Persil 17 Kohir Nomor C.1743 Blok D.1 terletak di Barat Persil No. 16.a Kohir Nomor C.676 Blok S.I. Serta dilapangan diketahui bahwa keseluruhan tanah yang dimaksud dalam Persil 17 Kohir Nomor C.1743 Blok D.1 dan Persil No. 16.a Kohir Nomor C.676 Blok S.I telah dipagari oleh pemegang Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut keterangan saksi H. Ali Ilyas dan Jamal menerangkan tanah yang dimaksud dalam objek sengketa lokasi tanahnya adalah tidak tepat karena salah meletakkan batas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Lokasi yang ditunjuk pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap diatas, maka Pengadilan berpendapat secara substansi Tergugat tidak cermat karena telah salah meletakkan Lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa *a quo* yang seharusnya letak lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa sebelah Utara berbatasan langsung Persil No. 16.a Kohir Nomor C.676 Blok S.I. bukanlah dengan sebelah Timurnya;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pengujian keabsahan hukum (*rechtsmatigheid toetsing*) terhadap objek sengketa menurut ketentuan pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diuraikan dalam keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, terbukti Keputusan yang menjadi objek sengketa cacat prosedur dan substansi karena diterbitkan oleh Tergugat melanggar prosedur yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan tidak cukup menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan, sehingga *objectum litis* menurut hukum harus dibatalkan dan terhadap gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa dinyatakan batal, maka sudah sepatutnya Pengadilan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Objek Sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 UU Peratun yang menggariskan ketentuan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Pengadilan mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Pengadilan hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan

Halaman 65 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Peradilan Secara Elektronik, dengan diucapkannya putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian salinan putusan elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan (aplikasi e-Court Mahkamah Agung Republik Indonesia) dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

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

### EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi tidak diterima;

### POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Register Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor

Halaman 66 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



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

- 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m<sup>2</sup>  
atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi;  
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar  
Rp.1.356.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Rabu tanggal 12 Maret  
2025 oleh Kami **YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.**, selaku Hakim Ketua  
Majelis, **HASTIN KURNIA DEWI, S.H., M.H.** dan **Dr. NOVY DEWI CAHYATI,**  
**S.Si., S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut  
diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik pada Sistem  
Informasi Pengadilan, pada Hari hari **Rabu** tanggal **19 Maret 2025**, oleh  
Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **SRI MUKAROMAH,**  
**S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta,  
dengan dihadiri secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa  
Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD

TTD

**HASTIN KURNIA DEWI, S.H., M.H.**

**YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.**

TTD

**Dr. NOVY DEWI CAHYATI, S.Si., S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

TTD

**SRI MUKAROMAH, S.H.**

Halaman 67 dari 68 Putusan Perkara Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT



Perincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- ATK	: Rp.	145.000,-
- Surat Panggilan	: Rp.	154.000,-
- Lain-lain	: Rp.	55.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	932.000,-
- Meterai Putusan	: Rp.	10.000,-
- Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,-

-----+  
J u m l a h : Rp 1.356.000,- ( satu juta tiga ratus lima  
puluh enam ribu rupiah).