



PUTUSAN

Nomor : 181/G/2018/PTUN-JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam sengketa antara :

NATA PRIJATNA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Duri Mas Barat II Blok B/70, RT 007/ RW 010, Kelurahan Kepa Duri, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat.

Memberi Kuasa kepada :

1. Dra. Belia Anggreta Anwar J, S.H. M.Kn.;
2. Mesra Deviz Rifa'i, S.H.

Keduanya Warga Negara Indonesia, Advokat dan Pengacara Publik yang tergabung dalam Kantor "Riaza Law Firm", beralamat di Jl. Tandra II No. 21, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, Kode Pos 13220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Juli 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N

1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA;

Berkedudukan di Jl. Taman Jatibaru No.1, Jakarta 10150, memberi kuasa kepada :

1. Jaja Yudafraja, S.H., M.H., Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan;

Halaman 1 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dewi Masitoh, S.H., M.H., Kepala Seksi Penanganan Pertanahan;
3. Munisah, S.H., Analis Pengendalian Pertanahan;
4. Adi Notonegoro, S.H., Analis Permasalahan Pertanahan;
5. Yadi Mulyadi, S.H., Pengadministrasian Umum;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkedudukan di Jl. Taman Jatibaru No.1, Jakarta Pusat-10150, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2430/SK-31/VIII/2018, tanggal 14 Agustus 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

2. DIREKTUR JENDERAL PAJAK KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA;

Beralamat di Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.40-42, Jakarta Selatan. memberi kuasa kepada:

1. Yunirwansyah, S.E., Ak.DESS, CAAE, Direktur Peraturan Perpajakan II;
2. Sigit Danang Juyo, S.H., DESS, AF, Kepala Sub Dit. Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II;
3. Albert Rinus Halomoan Saragi Siallagan, S.E., M.M., Kepala Bagian Perlengkapan, Sekretariat Direktorat Jenderal Pajak;
4. Lestari, S.H., Kepala Seksi Bantuan Hukum I, Direktorat Peraturan Perpajakan II;
5. Muhammad Kilal Abidin, S.H., Kepala Seksi Bantuan Hukum II, Direktorat Peraturan Perpajakan II;

Halaman 2 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



6. Mulyana, S.H., M.H., Kepala Seksi Bantuan Hukum III, Direktorat Peraturan Perpajakan II;
7. Mohammad Yusuf Shuaidi, S.H., Kepala Seksi Bantuan Hukum IV, Direktorat Peraturan Perpajakan II;
8. Mutiara Budi Ayuningtyas, S.H., L.L.M., Pelaksana Sub Dit. Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II;
9. Elfrieda Anggi Basamarito, S.H., Pelaksana Sub Dit. Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II;
10. Vinna Dien A.P., S.H., M.Sc., Pelaksana Sub Dit. Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II;
11. Mia Fitriani Sulistyowati Setyasma, Pelaksana Sub Dit. Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II;
12. Herman Abdurrahman, S.H., Pelaksana Sub Dit. Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II;
13. Natalya Manna Theresia, S.H., Pelaksana Sub Dit. Bantuan Hukum, Direktorat Peraturan Perpajakan II;
14. Benny Prasetyo, S.H., Pelaksana Sub Bagian Penyimpanan dan Distribusi, Sekretariat Direktorat Jenderal Pajak;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.40-42, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-3883/PJ/2018, tanggal 30 Agustus 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 181/PEN-DIS/2018/PTUN.JKT, tanggal 9 Agustus 2018 Tentang Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 181/PEN-MH/2018/PTUN.JKT, tanggal 9 Agustus 2018 Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 181/PEN-PPJS/2018/PTUN.JKT, tanggal 9 Agustus 2018 Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 181/PEN-PP/2018/PTUN-JKT, tanggal 10 Agustus 2018 Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 181/PEN-HS/2018/PTUN-JKT, tanggal 4 September 2018 Tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Telah membaca Putusan Sela Perkara Nomor : 181/G/2018/PTUN-JKT, tanggal 18 September 2018 Tentang Didudukkannya Direktur Jenderal Pajak Kementerian Keuangan R.I. sebagai Tergugat II Intervensi;
7. Telah membaca berkas perkara dan telah mendengarkan keterangan Para Pihak yang bersengketa di persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 8 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 8 Agustus 2018, dengan Register Perkara Nomor :

Halaman 4 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

181/G/2018/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 4 September 2018, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

I. OBJEK SENGKETA

1. Bahwa objek sengketa adalah :

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Dalam Sengketa Tanah Seluas 303 M2, 298 M2, 163 M2 dan 162 M2 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51 dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat Antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Para Pemegang Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3524 dan No. 3526 serta No. 3532 dan No. 3533 (D/H No.3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2016 Khusus Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 163 M2 yang Diuraikan Dalam Surat Ukur No.00139/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 162 M2 yang Diuraikan Dalam Surat Ukur No. 00140/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT 002, RW

Halaman 5 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol
Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat;

II. OBJEK SENGKETA MERUPAKAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA

2. Bahwa objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 23 Juni 2016 tersebut di atas, adalah keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang bersifat Konkret, Individual dan Final sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986, yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, yaitu Penggugat kehilangan hak Penggugat atas tanah incasu, yaitu :

Konkret:

Objek yang diatur dalam KTUN Objek Sengketa adalah tertentu dan atau dapat ditentukan yaitu terhadap 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03532/Tanjung Duren Selatan tanggal 13 Juli 2015 yang tercatat atas nama Nata Prijatna seluas 163 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29-05-2015, No.00139/2015, NIB.09.03.02.04.05747. Yang terletak di Jl Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW. 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat. Dan;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533/Tanjung Duren Selatan tanggal 13 Juli 2015 yang tercatat atas nama Nata Prijatna seluas 162 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29-05-

Halaman 6 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



2015, No. 140/2015, NIB.09.03.02.04.05748. Yang terletak di Jl
Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT. 002, RW. 05,
Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol
Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Indivisual :

Bahwa KTUN Objek Sengketa ditujukan dan berlaku khusus kepada
Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik
Indonesia;

Final:

KTUN Objek Sengketa yang dikeluarkan Tergugat tersebut di atas
tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi/Pejabat Tata Usaha
Negara lainnya, karena KTUN Obyek Sengketa telah berlaku definitif
dan telah menimbulkan akibat hukum yaitu Penggugat kehilangan
haknyanya sebagai Pemilik tanah incasu;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka KTUN Objek Sengketa
a quo termasuk dalam pengertian dan/atau telah memenuhi kualifikasi
sebagai KTUN yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang
Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986;

III. TENGGANG WAKTU GUGATAN

3. Bahwa Penggugat baru mengetahui objek sengketa tersebut setelah
menerima 2 (dua) surat jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan
Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat, yaitu Surat :

1. No. 4368/8-31.73/V/2018 tertanggal 31 Mei 2018, dan
2. No. 5050/8-31.73/V/2018 tertanggal 06 Juli 2018

atas Surat yang dikirimkan Penggugat 30 April 2018. Dimana pada
inti surat tersebut menerangkan bahwa 2 (dua) Sertipikat Hak Guna

Halaman 7 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Bangunan milik Penggugat No. 03532/Tanjung Duren Selatan dan No. 03533/Tanjung Duren Selatan telah dibatalkan dalam sengketa tanah antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan pemegang Hak. Bahwa dengan demikian berdasarkan kedua Surat tersebut diatas, faktanya Penggugat baru mengetahui pembatalan Sertipikat HGB No. 03533 milik Penggugat pada tanggal 31 Mei 2018 dan Sertipikat HGB No. 03532 pada tanggal 06 Juli 2018, maka dengan demikian pengajuan gugatan sengketa Tata Usaha Negara tertanggal 08 Agustus 2018 ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Bagian V Pasal 3 Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 2 Tahun 1991 (SEMA No. 2/1991), yang masing-masing menyatakan sebagai berikut :

- a. Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

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

- b. Bagian V, Pasal 3 SEMA No. 2/1991 :

"Bagi mereka yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingan dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut";



4. Bahwa oleh karena kedudukan Tergugat di wilayah hukum Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT

5. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03532/Tanjung Duren Selatan tanggal 13 Juli 2015 yang tercatat atas nama atas nama Nata Prijatna seluas 163 M2 yang diuraikan dalam Surat ukur tanggal 29-05-2015 No.00139/2015 NIB.09.03.02.04.05747. Terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW. 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat. Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03533/Tanjung Duren Selatan tanggal 13 Juli 2015 yang tercatat atas nama Nata Prijatna/Penggugat seluas 162 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29-05-2015 No. 140/2015, NIB.09.03.02.04.05748. Terletak di Jl Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT. 002, RW. 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
6. Bahwa Penggugat adalah Subjek Hukum yang kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya KTUN Objek Sengketa, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Peratun 2004");

Halaman 9 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Bahwa dengan dikeluarkannya KTUN Objek sengketa Penggugat sebagai pemilik Hak Atas Tanah yang sah telah kehilangan hak kepemilikan atas tanahnya. Sehingga Penggugat menderita kerugian besar baik materiil dan moriil;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat sah untuk bertindak selaku Penggugat guna mengajukan Gugatan *a quo* kepada Tergugat yang telah mengeluarkan KTUN Objek Sengketa yang membawa akibat hukum merugikan kepentingan Penggugat, sesuai dengan asas "*Point d'interot, Point d'action*" atau "Yang mempunyai kepentingan, yang dapat bertindak sebagai Penggugat", serta sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peratun 2004 Jo. SEMA No. 2 tahun 1991 bagian V angka 3;

Berdasarkan uraian diatas, sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf (a), dan huruf (b) UU Peratun 2004, maka alasan untuk dapat diajukannya gugatan ini adalah karena Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan surat keputusan yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Nomor : 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 23 Juni 2016 *a quo* telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik. Sehingga beralasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dihadapan Peradilan Tata Usaha Negara guna memohon pembatalan SK. TUN yang menjadi objek perkara *a quo*;

V. ALASAN GUGATAN

7. Bahwa Penggugat membeli tanah seluas 325 M2 yang sudah telah memiliki Sertipikat, berdasarkan Akte Jual Beli No. 21/2014, tanggal 27 Maret 2014, dihadapan PPAT Abdul Aziz, S.H., berdasarkan alas

Halaman 10 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3483/Tanjung Duren Selatan,
tanggal 20 Maret 2014;

8. Bahwa setelah proses jual beli, oleh Penggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3483/ Tanjung Duren Selatan dilakukan balik nama ke atas Nama Penggugat. Dan selanjutnya oleh Penggugat dimohonkan untuk dilakukan pemecahan sertipikat induk (SHGB 3483/Tanjung Duren Selatan) menjadi 2 (dua) buah Sertipikat Hak Guna Bangunan di tahun 2015. Oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tanggal 13 Juli 2015 dilakukan proses pemecahan sertipikat menjadi menjadi 2 buah sertipikat :

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03532/Tanjung Duren Selatan tanggal 13 Juli 2015 yang tercatat atas nama Nata Prijatna seluas 163 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29-05-2015 No. 00139/2015, NIB.09.03.02.04.05747, yang terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW. 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administarasi Jakarta Barat;

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533/Tanjung Duren Selatan tanggal 13 Juli 2015 yang tercatat atas nama Nata Prijatna/Penggugat seluas 162 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29-05-2015, No. 140/2015 , NIB.09.03.02.04.05748, yang terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT. 002, RW.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Bahwa semua proses balik nama dan proses pemecahan sertipikat yang tahun 2015 dilakukan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat adalah telah sesuai prosedur hukum yang berlaku



yaitu berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Jo Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 600-1900, tanggal 31 Juli 2003 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. Nomor 8 Tahun 2012, yang pada intinya menyebutkan dan mensyaratkan :

- 1). Penjual dan Pembeli dan saksi-saksi telah menanda tangani Akte Jual Beli di hadapan PPAT;
- 2). Penjual telah melunasi Pajak Penghasilan (PPh), dan Pembeli telah melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- 3) Penjual telah melunasi PBB, biaya Akte Jual Beli sekaligus Bea Balik Nama Sertipikat oleh Pembeli pada PPAT;
- 4) PPAT telah mengurus Balik Nama Ke BPN dengan disertakan Sertipikat Asli, Salinan Akte Jual Beli, foto copy KTP Penjual dan Pembeli, bukti pelunasan PPh, bukti pelunasan BPHTB;

Sehingga keluarlah Sertipikat HGB No. 03532 dan Sertipikat HGB No.03533 atas nama Penggugat Nata Prijatna;

Maka dengan demikian kedua (2) sertipikat tersebut adalah sah sesuai hukum dikeluarkan/diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai alat bukti hak terkuat atas kepemilikan bidang tanah (Pasal 19 UUPA 5/1960) dan faktanya



adalah merupakan produk hukum yang benar dan sah sesuai hukum pertanahan berlaku. Sehingga dengan demikian kedua sertipikat tersebut yaitu SHGB No. 03532 dan No. 03532 menurut hukum tidak dapat serta merta dibatalkan sepihak oleh Tergugat, tanpa alasan yang sah dan benar menurut hukum serta tidak melalui proses yang benar dan sah sesuai hukum berlaku;

Apalagi sebagai pembeli yang beritikad baik, Penggugat patut mendapat perlindungan hukum dari Negara;

9. Bahwa sebagai Pembeli beritikad baik Penggugat patut dilindungi. Penggugat membeli tanah sudah dalam keadaan sudah bersertipikat, sertipikat mana dikeluarkan oleh pejabat Negara yang berwenang dan proses jual beli dan serta proses balik nama kepada Penggugatpun berjalan lancar tanpa ada kendala apapun juga, yang berarti Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut adalah sah sesuai menurut hukum. Prinsipnya, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang (hukum). Sebagaimana kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;



- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), atau
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) R.I. Nomor 7 Tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)”;

“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”;

Dasar Hukum:

- Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) R.I. Nomor 7 Tahun 2012;

Halaman 15 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Bahwa faktanya Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik telah memenuhi kriteria tersebut, karena itu sebagai Pembeli yang beritikad baik patut dilindungi (Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) R.I. Nomor 7 Tahun 2012);

10. Bahwa faktanya antara Penggugat sebagai pemilik hak atas objek tanah berdasarkan sertipikat tersebut dengan Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia tidak pernah ada sengketa sebagaimana dasar yang digunakan Tergugat untuk mengeluarkan SK objek sengketa TUN, yaitu sesuai yang tertulis dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Penggugat tertanggal 31 Mei 2018 dan tanggal 6 Juli 2018, yang intinya menyatakan :

“Bahwa pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 03532/Tanjung Duren Selatan dan Hak Guna Bangunan No. 03533/Tanjung Duren Selatan, terdapat catatan :

- Dibatalkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 23 Juni 2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No.03526, No.03532, No. 03533, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, dalam sengketa tanah antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan pemegang hak”;

Bahwa jelas dan lugas Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat menyatakan bahwa ada sengketa antara Penggugat selaku pemegang hak SHGB No. 03532 dan SHGB No. 03533 dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia;

Bahwa faktanya yang sebenarnya tidak pernah ada sengketa antara Penggugat dengan Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Bahkan Penggugat telah meneliti, mencari tahu dan merecek kembali kepada pemilik asal tanah (penjual tanah kepada Penggugat). faktanya tetap tidak pernah ada sengketa antara Direktorat Jenderal Pajak dengan pemilik asal tanah maupun Penggugat. Bagaimana mungkin Tergugat bisa menyatakan bahwa ada sengketa antara Penggugat dengan Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia, sementara faktanya tidak pernah ada sengketa? ada apa dibalik semua ini? ;

Bahkan Penggugat selaku pemegang hak yang benar dan sah sesuai hukum tidak pernah menerima gugatan, teguran ataupun peringatan ataupun ajakan untuk musyawarah mengenai Sertipikat HGB No. 03532 dan Sertipikat HGB No. 03533 atas nama Penggugat/Nata Prijatna tersebut dari Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Bahwa Penggugat sama sekali tidak ada hubungan hukum apapun dengan Direktorat Jenderal Pajak tersebut apalagi bersengketa. Justru faktanya Penggugat baru mengetahui bahwa Sertipikat Penggugat telah dibatalkan setelah mendapat jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat melalui suratnya tertanggal 31 Mei 2018 dan tertanggal 6 Juli 2018;

11. Bahwa pembatalan Sertipikat HGB No. 03532 dan Sertipikat HGB No. 03533 atas nama Penggugat oleh Tergugat tersebut adalah Keputusan tanpa dasar hukum dan telah dilakukan "secara tidak

Halaman 17 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



cermat, dimana hal tersebut melanggar Asas Kecermatan dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik” (Algemene Beginzedvan Behoulijk Bestures/General Principle of Good Administration), yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah yang sah sesuai hukum. Oleh karenanya tidaklah berlebihan jika penentu krisis nasional dan berbagai persoalan tanah yang terjadi di Negara ini adalah bersumber dari lemahnya bidang manajemen dan birokrasi Pemerintahan khususnya yang terjadi pada Kantor Tergugat, terutama birokrasi yang tidak mengindahkan prinsip-prinsip tata Pemerintahan yang baik, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 Pasal 1 ayat (6) yang menjelaskan Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik adalah asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatuhan, dan norma hukum untuk mewujudkan Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme;

12. Bahwa sebagaimana aturan pertanahan yang mengatur pembatalan sertipikat karenanya adanya “sengketa” sebagaimana yang tertulis dalam SK.TUN objek perkara *a quo*, maka berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, khususnya Pasal 105 Jo Pasal 106 s/d Pasal 113, yang inti pasal-pasal tersebut menyebutkan adanya suatu proses panjang dari mulai adanya permohonan pembatalan hingga adanya pemeriksaan berkas, meliputi pemeriksaan awal oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang meliputi :

* Memeriksa dan meneliti data yuridis dan data fisik;



- * Mencatat dalam formulir isian;
- * Pemberian tanda terima;
- * Memeriksa kelengkapan data yuridis dan data fisik pemohon;
- * Meneliti kebenaran data yuridis dan data fisik;

Baru selanjutnya dilimpahkan kepada Tergugat selaku yang mengeluarkan SKTUN tentang pembatalan sertipikat. Faktanya yang sebenarnya terjadi Penggugat selaku pemegang hak atas tanah in casu yang sah sesuai hukum tidak pernah diundang, dipanggil ataupun dilibatkan dalam proses saat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, padahal Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat mengetahui keberadaan Penggugat sebagai pemilik tanah in casu berdasarkan catatan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan Jakarta Barat. Bahkan Pemohon pembatalan sertifikatpun tidak jelas siapa yang mengajukan dan apa alasan serta dasar hukumnya memohon pembatalan?? Terbukti proses Pembatalan tanpa dilakukan pemeriksaan data yuridis dan fisik, padahal ini merupakan salah satu persyaratan sebagaimana diatur dalam aturan tentang pembatalan hak atas tanah. Dengan demikian jelas terbukti SKTUN dalam objek perkara *a quo* yang dikeluarkan Tergugat adalah tidak melalui proses sebagaimana yang dipersyaratkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999, khususnya terhadap pasal pembatalan atas alas hak tanah;

13. Bahwa selain SKTUN yang menjadi objek perkara *aquo* melanggar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, SKTUN tersebut juga melanggar

Halaman 19 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aturan pertanahan yang mengatur mengenai pembatalan sertipikat berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, khususnya mengenai tata cara aturan mengenai pembatalan sertipikat apabila adanya suatu sengketa, karena berdasarkan Surat Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Penggugat tanggal 31 Mei 2018 dan tanggal 6 Juli 2018, dinyatakan/ditulis bahwa Sertipikat Penggugat dibatalkan berdasarkan SK yang dikeluarkan Tergugat dalam sengketa antara Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Pemegang Hak (Penggugat), sebagaimana diatur dalam Pasal 21 s/d 46 Jo Pasal 54 s/d 70, pada prinsipnya menyebutkan beberapa tahapan yang harus dilalui apabila terjadi suatu sengketa atau adanya suatu pengaduan, sampai sebelum akhirnya Tergugat mengeluarkan SK pembatalan sertipikat sebagaimana telah keluarnya SKTUN objek sengketa dalam perkara *aquo*, yaitu antara lain harus melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a. Penelitian/pengelolaan data pengaduan;
- b. Penelitian lapangan;
- c. Penyelenggaraan gelar kasus;
- d. Penyusunan risalah pengolahan data;
- e. Penyiapan berita acara/surat/keputusan; dan atau
- f. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan perkara;

Dan terhadap penelitian/pengelolaan data pengaduan harus dilakukan :

Halaman 20 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penelitian kelengkapan dan keabsahan data dari pengadu;
- b. Penelitian data dari pengadu;
- c. Pencocokkan data yuridis dan data fisik dan data pendukung lainnya;
- d. Kajian kronologi sengketa dan;
- e. Analisis aspek yuridis, fisik dan administrasi;

faktanya yang terjadi Tergugat yang telah mengeluarkan SKTUN objek sengketa *aquo*, tidak melakukan tahapan-tahapan proses sebagaimana yang dipersyaratkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban No. 3/2011), karena faktanya Penggugat sebagai pemegang hak tanah yang sah sesuai hukum tidak pernah diberi tahu ataupun tidak pernah diajak gelar atau mediasi “kalau memang ada sengketa” dalam proses pembatalan sertipikat milik Penggugat, bahkan baru tahun 2018 Penggugat tahu kalau sertipikat miliknya dibatalkan sepihak, mengapa Tergugat harus melakukan sembunyi-sembunyi dan tidak transparan????!

14. Bahwa selain melanggar aturan Perkaban No.3/2011 diatas, faktanya juga Tergugat dalam mengeluarkan SKTUN yang menjadi objek sengketa telah melanggar Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Bahwa kalau memang benar adanya “sengketa” antara Penggugat dengan Direktur Jenderal Pajak Kementerian Keuangan RI, harusnya Tergugat menjalankan beberapa tahapan dalam penyelesaian masalah pertanahan akibat adanya pengaduan maupun adanya sengketa, yang sampai akhirnya berujung dengan pembatalan

Halaman 21 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



sertipikat. Sebagaimana dalam Pasal 6 s/d 13 proses pembatalan yang dimulai adanya suatu pengaduan atau konflik haruslah melalui proses:

- Adanya Pengumpulan data dan menganalisis data yang diterima dan data tersebut meliputi data fisik dan yuridis, Putusan Pengadilan atau Berita Acara pemeriksaan Kepolisian atau Jaksa, data yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, data lain dan saksi;
- Adanya validasi dari data-data yang masuk/diterima;
- Pelaksanaan analisis;
- Sampai akhirnya sampai pada Tergugat ;

Namun faktanya keluarkan SKTUN yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* oleh Tergugat tidak melalui tahapan-tahapan yang dipersyaratkan aturan pertanahan tersebut sehingga berakibatkan keluarnya SK yang dikeluarkan Tergugat yang nyata-nyata melanggar hukum;

15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang Penggugat uraikan diatas terbukti Perbuatan Tergugat selaku Pejabat Negara dibawah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan SKTUN yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, adalah jelas terbukti bertentangan dengan melanggar Peraturan Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19 yang menyatakan bahwa sertipikat sebagai bukti terkuat sebagai alas hak atas kepemilikan tanah, faktanya Tergugat tidak menjunjung tinggi aturan tersebut. Bahkan Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah yang sah satu-satunya berdasarkan Sertipikat Hak Guna



Bangunan, tidak dilindungi hak-haknya, bahkan diabaikan haknya; Bahkan ironisnya Tergugat sebagai penyelenggara Tata Usaha Negara di bidang pertanahan nyata-nyata telah melanggar Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya yang dimuat Pasal 3 dan Pasal 4, yang antara lain menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum meliputi kepastian hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak!!!, yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Namun sebaliknya secara melawan hukum dan aturan Tergugat jelas-jelas membatalkan sertipikat milik Penggugat, tanpa alasan dan dasar hukum yang jelas. Bahkan Penggugat sebagai pemegang sertipikat yang sah sesuai hukum tidak dilibatkan dan tidak diberi tahu atas proses pembatalan produk hukum yang sah dari Tergugat tersebut;

16. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian diatas terbukti begitu banyak peraturan dan undang-undang yang dilanggar Tergugat dalam menerbitkan SKTUN yang menjadi objek sengketa. Tergugat sebagai penyelenggara Negara yang menerbitkan sertipikat sebagai alas hak dengan tujuan untuk kepastian hukum atas tanah yang dimiliki masyarakat, akan tetapi dengan sesukanya dan tanpa hak dan dasar hukum membatalkan sepihak produk hukumnya sendiri. Sehingga sama sekali tidak ada kepastian hukum dan keadilan yang dirasakan Penggugat. Maka jelas perbuatan Tergugat tersebut diatas telah melanggar Asas Kepastian Hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan dalam Pasal 10 (1) a jo Penjelasan, yang menyatakan bahwa Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan

Halaman 23 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap penyelenggara Pemerintahan. Bahwa jelas disini bahwa tindakan Tergugat yang mengeluarkan SK yang menjadi objek perkara TUN ini adalah suatu tindakan yang tidak patut dan tidak adil, karena faktanya Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah satu-satunya yang sah dan benar serta sah sesuai hukum, telah nyata-nyata dirugikan besar secara materiil dan moril akibat tindakan Tergugat yang tidak sesuai aturan pertanahan berlaku. Maka dengan demikian telah jelas terbukti bahwa faktanya sesuai hukum Tergugat yang telah mengeluarkan surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tanggal 23 Juni 2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533, Kelurahan Tanjung Duren Selatan dalam Sengketa Tanah Seluas 303 M², 298 M², 163 M² dan 162 M² Terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51 dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat, Antara Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Para Pemegang Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3524 Dan No. 3526 Serta No. 3532 Dan No. 3533 (d/h No.3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan adalah sebagai perbuatan melanggar peraturan perundang-undangan sebagaimana diuraikan diatas. Oleh karenanya patut SKTUN tersebut yang menyangkut khususnya terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03532/Tanjung Duren Selatan tanggal 13 Juli 2015 yang tercatat atas nama Nata Prijatna seluas 163 M² yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Mei

Halaman 24 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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

2015 No. 00139/2015 NIB.09.03.02.04.05747. Yang terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW. 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03533 tanggal 13 Juli 2015 seluas 162 M2 atas nama Nata Prijatna, Surat Ukur tanggal 29 Mei 2015 No. 140/2015 NIB.09.03.02.04.05748, Terletak di Jl. Tanjung Duren Selatan Raya No.51A, RT. 002, RW. 05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, patut dibatalkan;

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan/sengketa Tata Usaha Negara *a quo* berkenan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat berupa :

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, Dan No. 03533, Kelurahan Tanjung Duren Selatan. Dalam Sengketa Tanah Seluas 303 M2, 298 M2, 163 M2 Dan 162 M2, Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51 dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat, Antara Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Para

Halaman 25 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3524 Dan No. 3526 Serta No. 3532 Dan No. 3533 (d/h No.3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan, yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2016 Khusus Terhadap Pembatalan :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 163 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur No.00139/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat ;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 162 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 00140/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat;

3. Mewajibkan Tergugat mencabut Keputusan berupa :

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, Dan No. 03533, Kelurahan Tanjung Duren Selatan. Dalam Sengketa Tanah Seluas 303 M2, 298 M2, 163 M2 Dan 162 M2, Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51 dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat, Antara Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Para Pemegang Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3524 Dan No. 3526

Halaman 26 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serta No. 3532 Dan No. 3533 (d/h No.3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan, yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2016 Khusus Terhadap Pembatalan :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 163 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur No.00139/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat ;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 162 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 00140/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban pada Persidangan tanggal 5 Juni 2018, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. KOMPETENSI ABSOLUT¹
 - a. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki bidang tanah dengan dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532/Tanjung Duren Selatan tercatat atas nama Nata Prijatna luas 163 M2, diuraikan

Halaman 27 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Ukur No.00139/2015 tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51 RT.002/05, Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03533/Tanjung Duren Selatan tercatat atas nama Nata Prijatna luas 162 M2, diuraikan dalam Surat Ukur No.00140/2015, tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51.A RT.002/05 Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang selanjutnya telah dibatalkan berdasarkan surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No.31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 23-06-2016;

- b. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan sebagai pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532/Tanjung Duren Selatan atas nama Nata Prijatna dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03533/Tanjung Duren Selatan atas nama Nata Prijatna maka berdasarkan Undang-Undang hal tersebut merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo. Nomor 9 Tahun 2004 jo. Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimana dalam Pasal 62 ayat (1) menyatakan :

(1) Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal :

Halaman 28 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



- a) pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan;
- b) syarat-syarat gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 tidak dipenuhi oleh Penggugat sekalipun ia telah diberi tahu dan diperingatkan;
- c) gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;
- d) apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;
- e) gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya;

c. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf "b." diatas, maka gugatan Penggugat yang mendalilkan sebagai pemegang hak atas tanah nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili perkara ini, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. GUGATAN PENGGUGAT KADALUARSA:

Bahwa gugatan Penggugat ini telah kadaluarsa mendasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menerangkan bahwa 'Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara'. Dalam hal ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No.31/HGB/BPN.31-BTL/2016 diterbitkan pada tanggal 23-06-2016 dan pihak-pihak pemegang hak yang dibatalkan telah mendapat surat Keputusan tersebut;

Sehingga pengakuan Penggugat yang menyatakan baru mengetahui surat Keputusan tersebut pada tanggal 30-04-2018 setelah menerima surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No.4368/8-31.73/V/2018 tertanggal 31 Mei 2018 dan No.5050/8-31.73/V/2018 tertanggal 06 Juli 2018 adalah tidak benar dan telah kadaluarsa dalam mengajukan gugatan ini, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK:

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena untuk mengetahui kebenaran materiil atas tanah *a quo* perlu ditarik sebagai pihak yaitu:

- a) Direktorat Jenderal Pajak cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai pihak yang memiliki kepentingan atas tanah *a quo*;
- b) Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai pihak yang telah mengusulkan permohonan pembatalan atas tanah *a quo*;

Sehingga dengan tidak ditariknya Direktorat Jenderal Pajak cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak, untuk itu

Halaman 30 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan Tergugat mohon apa yang disampaikan dalam eksepsi diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tidak sah Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No.31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 23-06-2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03524, No.03526, No.03532, dan No.03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan Dalam Sengketa Tanah Seluas 303 M2, 298 M2, 163 M2, dan 162 M2, Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No.49, No.61, No.51, dan No.51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat. antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Para Pemegang Hak Sertipikat HGB No.3524 dan No.3526, Serta No.3532 dan No.3533 (d/h No. 3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan,

Khususnya:

Terhadap pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532/Tanjung Duren Selatan tercatat atas nama Nata Prijatna luas 163 M2, diuraikan dalam Surat Ukur No.00139/ 2015 tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51 RT.002/05 Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Kota Administrasi

Halaman 31 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03533/Tanjung Duren Selatan tercatat atas nama Nata Prijatna luas 162 M2, diuraikan dalam Surat Ukur No.00140/2015 tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51.A Rt 002/05 Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat;

3. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532/Tanjung Duren Selatan atas nama Nata Prijatna dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03533/Tanjung Duren Selatan atas nama Nata Prijatna diriwayatkan sebagai berikut:

a) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3483/Tanjung Duren Selatan terbit tanggal 20-03-2014 atas nama Iwan Roza, Heru Rinaldi, Ramdhani Fitriadi, Dino Novianto dan Wisnu Wardhana, luas 325 M2, diuraikan dalam Surat Ukur No.00078/2013 tanggal 02-10-2013, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 28-02-2014 No.354/HGB/BPN-31.73/2014, terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51 Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang dalam permohonan haknya menggunakan bukti-bukti kepemilikan atas tanahnya dengan:

- Kwitansi Sementara dari Proyek Pengendalian Banjir Jakarta Raya tanggal 13-07-1974 No.PB.11/VII/74/148;
- Surat dari Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane Kepala Bagian Tata Usaha tanggal 29-07-2013 No.TN.01.02/BBWS.C.C/VII/704;

Halaman 32 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Waris tanggal 16-05-2013 diketahui dan dicatat dalam register Lurah Tanjung Duren Selatan tanggal 27-05-2013 No.37/1.711.3 dan Camat Grogol Petamburan tanggal 31-05-2013 No.184/1.71 1.312;
- Surat Pernyataan diatas materai tanggal 24-09-2013;
- b) Selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3483/Tanjung Duren Selatan beralih ke atas nama Nata Prijatna berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2014 tanggal 27-03-2014 yang dibuat oleh Abdul Aziz, S.H. selaku PPAT, dicatat dibuku tanah tanggal 02-04-2014;
- c) Selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3483/Tanjung Duren Selatan dimatikan karena dipecah habis dan dicatat di buku tanah pada tanggal 13-07-2015, menjadi :
 - 1) Hak Guna Bangunan No.03532/Tanjung Duren Selatan;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532/Tanjung Duren Selatan tercatat atas nama Nata Prijatna luas 163 M2, diuraikan dalam Surat Ukur No.00139/2015 tanggal 29-05-2015, diterbitkan tanggal 13-07-2015 berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan No.3483/Tanjung Duren Selatan, yang akan berakhir haknya tanggal 19-03-2034, terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51 RT. 002/05 Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec.Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - 2) Hak Guna Bangunan No.03533/Tanjung Duren Selatan;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03533/Tanjung Duren Selatan tercatat atas nama Nata Prijatna luas 162 M2,

Halaman 33 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Surat Ukur No.00140/2015 tanggal 29-05-2015, diterbitkan tanggal 13-07-2015 berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan No.3483/Tanjung Duren Selatan, yang akan berakhir haknya tanggal 19-03-2034, terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No. 51.A RT.002/05 Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec.Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat;

4. Bahwa riwayat penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3483/Tanjung Duren Selatan terbit tanggal 20-03-2014 tercatat atas nama Iwan Roza, Heru Rinaldi, Ramdhani Fitriadi, Dino Novianto dan Wisnu Wardhana dalam permohonannya salah satu bukti kepemilikannya mendasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 16-05-2013 yang diketahui dan dicatat dalam register Lurah Tanjung Duren Selatan tanggal 27-05-2013 No.37/1.711.3 dan Camat Grogol Petamburan tanggal 31-05-2013 No.184/1.711.312 adalah ahli waris dari Almarhum Drs. Soepardi Soerya;

Bahwa perlu Tergugat sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengenai Sdr. Drs. Soepardi Soerya adalah Pegawai Kantor Inspeksi Ipeda DKI Jakarta yang menempati rumah dinas Direktorat Jenderal Pajak (sekarang telah pensiun) yang terletak di Jl. Raya Tanjung Duren No.51, Komplek Pajak T. Duren Jakarta Barat yang tercatat sebagai Barang Milik Negara (BMN) Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sebagai Tanah Bangunan Rumah Negara Golongan II sesuai dengan Kartu Inventaris Barang No.253 dengan Kode Barang No.1.06.02.02.14;

5. Bahwa dalam Surat Pernyataan diatas materai tanggal 24-09-2013 Iwan Roza, Heru Rinaldi, Ramdhani Fitriadi, Dino Novianto dan

Halaman 34 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Wisnu Wardhana selaku pemohon menandatangani surat pernyataan yang dibuat diatas materai yang isinya antara lain sebagai berikut:

- Bahwa tanah tersebut sampai dengan tanggal pernyataan ini tidak dikenakan suatu siataan, tidak dibebani hak tanggungan utang piutang atau tidak dibebani dengan beban-beban lainnya;
 - Bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain baik sengketa terhadap orang perorangan, badan hukum maupun sengketa batas dan bangunan serta bukan asset instansi pemerintahan (negara dan pemerintahan Provinsi DKI Jakarta) dan asset pihak lain;
 - Apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya dianggap memberikan keterangan palsu kepada Pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 242 KUHP ayat (1), (2) dan (3) dan oleh karena itu saya bertanggung jawab serta bersedia ditindak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 - Bahwa berhubungan dengan hal diatas, maka saya menyatakan melepaskan hak atas tanah tersebut dan surat keputusan haknya/sertipikatnya dinyatakan batal demi hukum;
 - Demikian pernyataan ini saya buat dan saya tanda tangani dengan sebenar-benarnya dalam keadaan sehat dan tanpa paksaan pihak manapun dalam rangkap 3 (tiga) untuk digunakan seperlunya;
6. Bahwa selain surat pernyataan Iwan Roza, Heru Rinaldi, Ramdhani Fitriadi, Dino Novianto dan Wisnu Wardhana yang dibuat diatas materai tanggal 24-09-2013, didalam Surat Keputusan Kepala Kantor



Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 28-02-2014 No.354/HGB/BPN-31.73/2014 Tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama pernyataan Iwan Roza, Heru Rinaldi, Ramdhani Fitriadi, Dino Novianto dan Wisnu Wardhana juga dinyatakan "Apabila dikemudian hari ternyata terjadi kekeliruan/terdapat bukti yang dipalsukan atau ternyata keterangan pemohon tidak sesuai dengan data yang ada atas tanah dimaksud atau tanahnya adalah tanah asset Pemda Dki Jakarta atau asset Instansi pemerintah, maka Surat Keputusan ini batal demi hukum dan mengenai kebenaran meteril dari data warkah/berkas permohonan hak yang dijadikan dasar penerbitan Keputusan ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemohon selaku penerima hak";

7. Bahwa berdasarkan surat pernyataan dari Sdr. Opi Novianti selaku Ketua RT.002/05 Kelurahan Tanjung Duren Selatan tanggal 10-03-2016 dan surat dari Sdri. Devi Riana Sumanthi, M.Si (d/h. selaku Lurah Kelurahan Tanjung Duren Selatan) yang ditujukan kepada Lurah Tanjung Duren Selatan tanggal 11-03-2016 mengenai tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.49, 51 dan 61 RT.002/05, Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat diduga merupakan aset Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan sebagai tindaklanjutnya Lurah Kelurahan Tanjung Duren Selatan bersurat melalui suratnya tanggal 15-03-2016 No.413/-1.711 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Adm. Jakarta Barat Perihal : Pembatalan Surat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan surat-surat Kepala Bagian Perlengkapan Sekretaris Direktorat Jenderal Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yaitu:

- a. Surat tanggal 03-05-2016 No.S-242/PJ.014/2016, Perihal Pemberian Klarifikasi, intinya menyampaikan klarifikasi bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.49, No.51 dan No.61 RT.002/05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta masih tercatat sebagai Barang Milik Negara (BMN) atas nama Direktorat Jenderal Pajak;
- b. Surat tanggal 17-05-2016 No.S-248/PJ.014/2016, Perihal Penyampaian Dokumen Pendukung, mengenai bukti kepemilikan Direktorat Jenderal Pajak atas tanah-tanah yang dipermasalahkan antara lain:
 - Surat Ijin Menempati Rumah Dinas tanggal 04-11-1988 No.SI-104/PJ.151/1988 an. Sidik Purnomo, MPA;
 - Kartu Kaveling/Perpetakan No.187/TGB/69 tanggal 05-07-1969;
 - Surat Direktur Iuran Pembangunan Daerah Direktorat Iuran Pembangunan Daerah Direktorat Jenderal Moneter Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 30-07-1974 No.B-454/IPEDA/I/7/74;
 - KIB No.252 atas tanah Jln. Raya Tanjung Duren No.49;
 - KIB No.253 atas tanah Jln. Raya Tanjung Duren No.51;
 - KIB No.258 atas tanah Jln. Raya Tanjung Duren No.61;

Halaman 37 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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

9. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan surat No.2361/600-31.73/IV/2016 tanggal 15-04-2016 telah mengusulkan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03524, No.03526, No.03532 dan No.03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan karena mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. DKI Jakarta yang selanjutnya terhadap permasalahan ini telah dilaksanakan paparan kasus di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 31-05-2016, yang kesimpulannya adalah:

- Telah cukup alasan hukum untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03524, No.03526, No.03532 dan No.03533, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, karena menggunakan data-data yang tidak benar dan ternyata tanahnya merupakan asset Negara, yaitu asset Direktorat Jenderal Pajak sehingga cacat hukum dalam penerbitannya;

10. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No.31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 23-06-2016 adalah tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Tergugat telah melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dalam menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta No.31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 23-06-2016 dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebab dalam menerbitkan surat keputusan tersebut Tergugat berpedoman pada:

Halaman 38 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 jo. Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, BPN mempunyai kewenangan untuk membatalkan Sertipikat Hak Atas Tanah. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dilakukan dengan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang diatur dalam Pasal 56, serta dapat dilakukan apabila berdasarkan kajian dan analisa Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya yang diatur dalam Pasal 24. Sehingga penerbitan Surat Keputusan pembatalan tersebut tidak melanggar Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan yang pasti Tergugat telah berusaha untuk menyelamatkan aset Negara;

Halaman 39 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan

hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini, berkenan memutus perkara *a quo* dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima ekspesi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor : 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 23-06-2016;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa dalam perkara ini telah masuk Permohonan Intervensi dari Direktur Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 4 September 2018 dengan Register Nomor : 181/G/2018/PTUN-JKT/INTV.;

Bahwa terhadap Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah mengambil sikap dengan Putusan Sela Nomor : 181/G/2018/PTUN-JKT, tanggal 18 September 2018, yang menyatakan menerima Permohonan Intervensi dari Direktur Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan didudukkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor : 181/G/2018/PTUN-JKT;

Halaman 40 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya pada Persidangan tanggal 2 Oktober 2018, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- A. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* menurut Penggugat adalah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, dalam sengketa tanah seluas 303 m², 298 m², 163 m², 162 m², terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51, dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan Para pemegang Hak Sertipikat HGB No.03524 dan No.03526 serta No.03532 dan No.03533 (d/h 3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan. (Surat Keputusan Pembatalan);
- B. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi. Selanjutnya, terhadap dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi berikan tanggapan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. KOMPETENSI ABSOLUT

Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* karena sejatinya yang dipermasalahkan dalam gugatan *a quo* adalah sengketa kepemilikan tanah dan bangunan yang merupakan kewenangan absolut Pengadilan Negeri;

Halaman 41 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat dalam gugatannya halaman 2 menyebutkan bahwa objek gugatan adalah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, dalam sengketa tanah seluas 303 m², 298 m², 163 m², 162 m², terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51, dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan Para pemegang Hak Sertipikat HGB No.03524 dan No.03526 serta No.03532 dan No.03533 (d/h 3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan. (Surat Keputusan Pembatalan);
2. Objek gugatan tersebut pun, menurut Penggugat, sebagaimana Penggugat uraikan dalam hal 3 dan 4, adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);
3. Jika hanya melihat uraian sebagaimana disebutkan dalam angka 1 dan 2 di atas, maka seolah-olah sengketa *a quo* adalah benar merupakan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur 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;
4. Namun demikian, sejatinya yang dipermasalahkan oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah terkait kepemilikan hak atas tanah dan bangunan berupa Hak Guna Bangunan (HGB);
5. Kendati pun Penggugat meminta Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk membatalkan KTUN sebagaimana

Halaman 42 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



tersebut dalam pokok sengketa, namun pada intinya yang Penggugat inginkan adalah meneguhkan kepemilikannya atas tanah dan bangunan melalui keabsahan sertifikat HGB-nya. Padahal atas Sertifikat HGB tersebut Tergugat II Intervensi telah meminta pembatalannya dan dikabulkan oleh Tergugat melalui Keputusannya sebagaimana tersebut dalam angka 1;

6. Sengketa kepemilikan hak atas tanah ini pun semakin jelas terlihat dari gugatan Penggugat sendiri yang secara berulang kali (misalnya pada halaman 6 angka 6, halaman 11 angka 10, halaman 13 angka 11, halaman 17 angka 15 dan halaman 18 angka 16) menyebutkan dirinya sebagai pemilik hak atas tanah. Hal ini tentunya akan berkonflik/bersengketa dengan kepentingan kami Tergugat II Intervensi yang sesungguhnya memiliki hak atas tanah tersebut karena tanah tersebut merupakan bagian dari Barang Milik Negara yang pengelolaannya berada di Direktorat Jenderal Pajak (Tergugat II Intervensi);
7. Mahkamah Agung dalam Perkara 05 PK/TUN/2017 antara Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan H. Abdul Aziz dengan Hidayat Latif, pada pertimbangan hukumnya halaman 82 menyatakan bahwa:
 - *...dengan demikian belum jelas siapa pemilik yang sebenarnya, sehingga masih ada sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan oleh Peradilan Umum;*
 - *Bahwa oleh karena perkara a quo menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah maka terlebih dahulu harus diajukan ke Peradilan Umum;*



8. Putusan Mahkamah Agung sebagaimana tersebut dalam angka 4 pada akhirnya menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;
9. Putusan Mahkamah Agung lainnya terkait hal ini adalah putusan Mahkamah Agung Nomor 653 K/TUN/2015 antara Moh. Agus Wibowo dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan PT Bumi Laskar Utomo. Dalam pertimbangan hukumnya di halaman 24 putusan tersebut menyatakan:
“Bahwa walaupun yang digugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi, namun substansi yang essensiil dipersoalkan adalah “milik siapakah tanah yang di atasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa ini?”, yang seharusnya merupakan kompetensi Peradilan Umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara”;
10. Berdasarkan dua putusan Mahkamah Agung di atas dapat disimpulkan bahwa titik persinggungan antara kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum dalam menyelesaikan gugatan yang terkait dengan hak atas tanah adalah ada atau tidaknya substansi sengketa kepemilikan hak atas tanah yang belum terselesaikan. Dengan demikian, sengketa *a quo* memenuhi unsur tersebut dan seharusnya Pengadilan tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Berdasarkan uraian pada angka 1 hingga 8 di atas, sangat jelas bahwa kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah kewenangan Peradilan Umum. Dengan demikian Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk terlebih dahulu mengeluarkan Putusan Sela dan



menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS*)

Dalam hal, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pemeriksaan dan putusan atas sengketa ini adalah kewenangan dari Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara, Gugatan Penggugat telah melampaui jangka waktu pengajuan gugatan. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) menyebutkan bahwa gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
2. Gugatan *a quo* diajukan melebihi jangka waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 UU PTUN. Gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 4 September 2018 sedangkan KTUN yang dipermasalahkan oleh Penggugat diterbitkan pada tanggal 23 Juni 2016;
3. Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa atas Surat Keputusan Pembatalan, Penggugat baru mengetahuinya pada tanggal 31 Mei 2018 dan 6 Juli 2018. Penggugat juga berdalih bahwa Penggugat bukanlah pihak yang dituju oleh Surat Keputusan Pembatalan tersebut, sehingga sesuai Pasal 3 SEMA Nomor 2 Tahun 1991, bagi mereka yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingan dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh

Halaman 45 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut;

4. Tergugat II Intervensi menolak dalih Penggugat atas keterlambatannya tersebut dengan alasan:

a. Untuk surat Tergugat No. 4368/8-31.73/V/2018 yang diterima Penggugat pada tanggal 31 Mei 2018 sudah jelas tidak dapat dijadikan alasan pembenar keterlambatan pengajuan gugatan Penggugat baik sesuai Pasal 3 SEMA Nomor 2 Tahun 1991 apalagi sesuai Pasal 55 UU PTUN, karena pengajuan gugatan ke kepaniteraan PTUN baru dilakukan Penggugat pada tanggal 4 September 2018 sesuai cap penerimaan gugatan di Kepaniteraan PTUN yang tertera pada berkas gugatan yang juga diberikan kepada Tergugat II Intervensi pada persidangan tanggal 18 September 2018 (bukan per tanggal gugatan dibuat);

b. Untuk surat Tergugat No. 5050/8-31.73/V/2018 yang diterima Penggugat pada tanggal 6 Juli 2018, tetap saja tidak dapat memberikan dasar pembenar keterlambatan pengajuan gugatan Penggugat, karena Pasal 3 SEMA Nomor 2 Tahun 1991 mensyaratkan bahwa yang dapat menggunakan kelonggaran dalam SEMA tersebut adalah mereka yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara, sedangkan Penggugat sebagai pemegang SHGB yang dibatalkan oleh Tergugat tentunya adalah pihak yang dituju oleh Surat Keputusan Pembatalan dalam perkara *a quo*;

c. Apalagi Surat Keputusan Pembatalan oleh Tergugat sudah terbit pada tanggal 23 Juni 2016, maka menjadi mustahil Penggugat sebagai pihak yang SHGB-nya dibatalkan merasa bukan pihak



yang dituju oleh Surat Keputusan Pembatalan tersebut dan tidak mengetahui hal tersebut selama lebih dari dua tahun;

d. Hal ini pun dikuatkan dengan keterangan Tergugat dalam jawabannya halaman 2 yang menyatakan bahwa pihak-pihak pemegang hak yang dibatalkan telah mendapat surat Keputusan tersebut. Apalagi Penggugat sendiri dalam gugatannya sudah menerangkan bahwa Penggugat telah memiliki Sertipikat HGB 3483 pada tanggal 20 Maret 2014 atau sekitar 2 tahun sebelum Surat Keputusan Pembatalan, jadi sudah pasti bahwa salah satu pihak yang dituju oleh Surat Keputusan Pembatalan adalah Penggugat bukan pemilik sebelumnya;

5. Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut dalam angka 4, maka terbukti dengan logis bahwa Penggugat tidak memiliki alasan hukum apapun yang dapat mendasari keterlambatan pengajuan gugatan oleh Penggugat;

Dengan demikian Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

C. KURANG PIHAK DALAM GUGATAN (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Gugatan Penggugat yang tidak mengikut sertakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat adalah kurang pihak. Eksepsi kurang pihak bukanlah eksepsi yang diajukan tanpa dasar dan asas hukum *legitima persona standi in judicio* bukan berarti Penggugat dapat seenaknya menentukan siapa saja yang hendak dijadikan Tergugat tanpa ada konsekuensi hukum (dalam hal ini hak eksepsi dari Tergugat I dan



Tergugat II Intervensi) yang mengikutinya. Hal ini dapat Tergugat II Intervensi jelaskan sebagai berikut:

1. Adalah fakta yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat di dalam gugatan *a quo* ingin meneguhkan kepemilikan hak atas tanahnya yang sudah dibatalkan oleh Surat Keputusan Pembatalan dalam perkara *a quo*;
2. Surat Keputusan Pembatalan tersebut dalam angka 1 merupakan hasil dari usulan pembatalan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, yang juga sangat mungkin mengetahui dan memegang bukti-bukti terkait alasan pengusulan penerbitan Surat Keputusan Pembatalan tersebut. Akan menjadi sangat tidak adil dan tidak akan mencerminkan pemeriksaan pengadilan yang transparan dan *fair* jika di dalam perkara *a quo* Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tidak dilibatkan sebagai pihak;
3. Hak Tergugat II Intervensi untuk mengajukan eksepsi kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) merupakan hak yang berdasar, hal ini secara teori ilmu hukum dapat kita lihat dari pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia halaman 57 yang menyatakan:

“Undang-undang tidak melarang Penggugat mengajukan gugatan terhadap beberapa orang Tergugat (Pasal 4, 81, 107 RV, 127 HIR, 151 Rbg, 1283 BW, 18 WvK). Terhadap kumulasi subjektif ini tergugat dapat mengajukan keberatannya: tidak menghendaki kumulasi subjektif, tidak menghendaki dirinya digabungkan dengan Tergugat-Tergugat lainnya. Sebaliknya dapat terjadi bahwa Tergugat justru menghendaki kumulasi subjektif: menghendaki diikutsertakannya tergugat-tergugat lainnya dalam gugatan. Tangkisan Tergugat ini, yaitu

Halaman 48 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



bahwa masih ada orang lain yang harus diikutsertakan dalam sengketa sebagai pihak yang berkepentingan, disebut exceptio plurium litis consortium. Sekalipun tidak ada ketentuannya, tetapi pada umumnya dapatlah dikatakan, bahwa antara tuntutan-tuntutan yang diajukan terhadap pelbagai tergugat haruslah ada hubungannya yang erat, harus ada koneksitas”;

4. Pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. tersebut juga sejalan dengan pendapat cendekiawan hukum lainnya seperti:

a. H. Riduan Syahrani, S.H. dalam bukunya Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata (Edisi Revisi) halaman 31 menyatakan:

“Jika dalam gugatan pihak-pihak yang berperkara tidak dicantumkan secara lengkap, maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima. Misalnya A dan B bersama-sama berhutang pada X. Kalau untuk menuntut pembayaran piutang ini X hanya menggugat A tanpa mengikutsertakan B sebagai Tergugat, gugatan X akan dinyatakan tidak dapat diterima (MA tanggal 13-5-1975 Nomor 151 K/Sip/1975, tanggal 9-12-1975 Nomor 437 K/Sip/1973, tanggal 11-11-1975 Nomor 1078 K/Sip/1972, tanggal 29-11-1984 Nomor 1669 K/Sip/1983, dan tanggal 30-9-1972 Nomor 938 K/Sip/1971”;

b. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H dan Dr. Lilik Mulyadi, S.H., M.H dalam bukunya Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia Perspektif, Teoritis, Praktik dan Permasalahannya halaman 140 menyatakan:

“eksepsi plurium litis consortium yaitu eksepsi Tergugat/Para Tergugat atau Kuasanya yang menyatakan surat gugatan Penggugat/Para Penggugat atau Kuasanya harus ditolak dengan



ammар gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat”;

- c. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 113 menyatakan:

“Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (gemis aanhoedarmigheid) atau mungkin juga plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan);

Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- *Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil;*

Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)”;

5. Dari uraian di atas, sangat jelas bahwa tidak ditarik atau diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat didalam pemeriksaan perkara *a quo*, telah menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak dan perkara tidak dapat diperiksa dengan sempurna dan objektif. Oleh karenanya, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);



D. Eksepsi Nebis In Idem

Bahwa atas Surat Keputusan Pembatalan dalam perkara *a quo* telah pernah digugat dan sudah ada putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atas gugatan tersebut, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat saat ini *nebis in idem*. Hal ini dapat Tergugat II Intervensi jelaskan sebagai berikut:

1. Pada gugatan *a quo* terdapat unsur *nebis in idem* diantaranya adalah apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim, dan objek gugatan yang di dalilkan Penggugat pun sama;
2. Bahwa atas Surat Keputusan Pembatalan dalam perkara *a quo* sudah pernah digugat dalam perkara Nomor : 28/G/2018/PTUN-JKT antara Saudara Tju Achmadi Surya dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi. Dalam perkara tersebut amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada perkara tersebut adalah sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 357.500,00 (tiga ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);



3. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam pertimbangan hukumnya menyatakan:

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas terbukti dan Majelis Hakim berkeyakinan objek sengketa diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dipertimbangkan di atas, dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan akan kebenaran seluruh dalil-dalil gugatannya dan untuk itu beralasan hukum untuk dinyatakan di tolak;

4. Bahwa sebagaimana juga telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem, Mahkamah Agung (SEMA 3/2002) mengatur bahwa:

Majelis Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu;

5. Pengaturan tersebut penting karena menurut Mahkamah Agung dalam SEMA 3/2002 tersebut:

"Agar azas "nebis in idem" dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda,...";

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas dan berdasar hukum bahwa gugatan yang diajukan Penggugat *nebis in idem* sehingga gugatan tersebut menjadi cacat dan sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);



DALAM POKOK PERKARA

A. Objek Sengketa dalam Keputusan Tergugat/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 adalah Aset Negara yang dikelola Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak;

1. Bahwa atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No. 51 dan No. 51A RT.02 RW.05 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta, merupakan Barang Milik Negara yang tercatat sebagai Tanah Bangunan Rumah Negara Golongan II sesuai dengan Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor: 253 dan Nomor Kode Barang 1.06.02.02.14 atas nama UPB Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak dan juga sesuai, selanjutnya tanah dan bangunan ini disebut sebagai Rumah Negara;

2. Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, dijelaskan bahwa Rumah Negara Golongan II adalah:

“Rumah Negara mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada negara”;

3. Sehingga apabila pegawai yang menempati rumah golongan II tersebut telah pensiun atau meninggal dunia, maka pegawai itu harus mengembalikan rumah tersebut kepada Negara. Serta berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 856/KM.1/2008 rumah golongan II tersebut telah berubah menjadi rumah golongan I;

Halaman 53 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Sdr. Soepardi Soerya (Alm) diberikan ijin untuk meng huni dan menempati Rumah Negara Direktorat Jenderal Pajak yang terdapat dalam Kartu Identitas Barang (KIB) Nomor: 253 karena statusnya sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan Direktorat Jenderal Pajak d/h Kantor Inspeksi IPEDA DKI Jakarta;
5. Sebelum meng huni rumah negara setiap PNS, termasuk Sdr. Soepardi Soerya diwajibkan menandatangani Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIPRN). Di dalam SIPRN setiap PNS yang akan menempati rumah dinas menyetujui hal sebagai berikut:
 - a. Penghuni tidak memiliki rumah sendiri, baik yang dihuni sendiri maupun yang disewakan kepada pihak lain;
 - b. Penghuni diwajibkan membayar segala biaya-biaya yang berhubungan dengan rumah dinas yang dihuni tersebut antara lain sewa rumah, listrik, air, ongkos pemeliharaan, PBB, dan lain-lain sebagainya;
 - c. Waktu penghuni pensiun/berhenti dari jabatannya, dipindahkan ke daerah lain atau terputus ikatannya dengan Direktorat Jenderal Pajak, maka diwajibkan segera mengembalikan rumah dinas tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun, demikian pula apabila pemegang surat ijin ini meninggal dunia maka janda/ahli waris dengan dalih apapun dilarang melanjutkan penghunian atas rumah dinas yang bersangkutan;
 - d. Penghuni dilarang menyewakan/menyerahkan sebagian atau seluruhnya ruangan dari rumah dinas yang dihuni kepada pihak ketiga;

Halaman 54 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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)



- e. Penghuni dilarang mengadakan perubahan-perubahan atau tambahan-tambahan apapun tanpa ijin Direktorat Jenderal Pajak;
6. Dengan adanya SIPRN tersebut, PNS diingatkan kepada hak dan kewajibannya yang timbul dari penghunian rumah dinas/rumah negara, walaupun hak dan kewajiban ini secara otomatis timbul ketika seorang PNS menghuni rumah negara walaupun tanpa menandatangani SIPRN, karena rumah dinas adalah barang milik negara bukan milik individu/pegawai;
7. Pada perkara *a quo*, meskipun Sdr. Soepardi Soerya (Alm) telah pensiun, Rumah Negara tersebut tetap dihuni oleh bersangkutan dan/atau ahli warisnya hingga kemudian dijual kepada Penggugat, sehingga para Pegawai Negeri Sipil DJP sampai dengan saat ini tidak dapat menempati Rumah Negara tersebut dan perbuatan yang dilakukan oleh Sdr. Soepardi Soerya (Alm) dan/atau Ahli warisnya serta Penggugat sangat merugikan pihak Tergugat II Intervensi;
8. Tergugat II Intervensi juga telah berupaya melakukan pendekatan persuasif dan kekeluargaan namun tidak mendapatkan respon positif dari Sdr. Soepardi Soerya (Alm) maupun Penggugat. Dalam rangka penertiban rumah negara di wilayah DKI Jakarta pada tahun 2007 dan 2008, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan himbauan kepada para penghuni rumah negara yang sudah tidak berhak untuk mengembalikan rumah negara yang ditempatinya kepada Tergugat II Intervensi, termasuk kepada penghuni Rumah Negara di Komplek Rumah Dinas Pajak Tanjung Duren Jakarta Barat, namun himbauan tersebut tidak memperoleh hasil. Selain hal tersebut, khusus terhadap Penggugat kami telah beberapa kali mengirimkan undangan permintaan penjelasan atas penguasaan Rumah Negara Direktorat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jenderal Pajak yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51 dan 51A RT. 002 RW.005 Tanjung Duren, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat No. UND-11/PJ.014/2017 tanggal 23 Maret 2017 dan Somasi No. S-47/PJ.014/2018 tanggal 26 Pebruari 2018;

9. Selanjutnya, perlu Tergugat II Intervensi jelaskan juga bahwa sebagai upaya pengamanan barang milik negara, pada tahun 2012, atas Tanah Komplek Pajak Tanjung Duren, Tergugat II Intervensi berupaya melakukan pensertifikatan berupa Sertipikat Hak Pakai (SHP) atas nama Kementerian Keuangan cq. DJP dan hasil pengukuran petugas ukur Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta, tanah tersebut seluas 3.889 m², yang di dalamnya termasuk Rumah Negara yang menjadi objek sengketa *a quo*. Sertipikasi atas tanah tersebut masih dalam proses di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;
10. Pada kurun waktu 2016 Tergugat II Intervensi menerima surat dari Lurah Kelurahan Tanjung Duren Selatan Nomor : 509/-071.512 tanggal 11 April 2016, hal : Permohonan Informasi Aset. Maksud dari surat tersebut adalah meminta informasi lebih lanjut terkait aset Tergugat II Intervensi yang berada di wilayah Kelurahan Tanjung Duren Selatan disertai dengan salinan bukti kepemilikan atas aset dimaksud. Atas surat tersebut dijawab melalui surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b Kepala Bagian Perlengkapan Nomor S-239/PJ.014/2016 tanggal 26 April 2016 hal Pemberitahuan Informasi Aset, diberitahukan bahwa sesuai dengan surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b Kepala Bagian Perlengkapan nomor S-18/PJ.014/2016 tanggal 23 Maret 2016 hal Pemberitahuan atas Status Barang Milik Negara (BMN), diberitahukan bahwa aset yang berada di Komplek Pajak Tanjung Duren yang berlokasi di Jalan tanjung Duren Raya No.45, No.47, No.49, No.51,

Halaman 56 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



No.53, No.55, No.57, No.59, No.61, No.63 dan No.65 merupakan barang milik negara atas nama Tergugat II Intervensi sesuai dengan KIB Kantor Pusat DJP;

11. Selain surat dari Lurah Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Pemohon Intervensi juga menerima surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 2404/600-31.73/IV/2016 tanggal 19 April 2016 hal Permohonan Klarifikasi yang dijawab melalui surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b Kepala Bagian Perlengkapan nomor S-242/PJ.014/2016 tanggal 3 Mei 2016 hal Pemberian Klarifikasi. Dalam surat jawaban tersebut disampaikan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.49, No.51 dan No.61 RT 002 RW 005, Tanjung Duren Selatan tercatat sebagai Barang Milik Negara atas nama Tergugat II Intervensi. Disusul dengan surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b Kepala Bagian Perlengkapan Nomor : S-248/PJ.014/2016 tanggal 11 Mei 2016 hal Penyampaian Dokumen Pendukung, yang menyampaikan dokumen pendukung berupa fotocopy KIB dan SIPRN atas Rumah Negara DJP di Kelurahan Tanjung Duren;

12. Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, mengatur bahwa :

“(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohona;

Halaman 57 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



- (2) *Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan”;*

Berdasarkan peraturan tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan pembatalan beberapa sertipikat Hak Guna Bangunan yang salah satunya adalah sertipikat No. 03532 dan No.03533 atas nama Penggugat, ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat melalui Surat Nomor : S-310/PJ.014/2016 tanggal 3 Agustus 2016 hal Permohonan Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 03524, No.03526, No.03532 dan No.03533 yang Terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No.49, No.51 dan No.61;

13. Bahwa kemudian diketahui sebelum Surat permohonan pembatalan beberapa sertipikat diajukan oleh Tergugat II Intervensi, Tergugat telah terlebih dahulu mengeluarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, dalam sengketa tanah seluas 303 m², 298 m², 163 m², 162 m², terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51, dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan Para pemegang Hak Sertipikat HGB No.03524 dan No.03526 serta No.03532 dan No.03533 (d/h 3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan (Surat Keputusan Pembatalan);



14. Bahwa terhadap Surat Keputusan Pembatalan tersebut, juga sudah pernah diajukan gugatan oleh Sdr. Tju Achmadi Surya, yang hasilnya adalah Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara Nomor: 28/G/2018/PTUN-JKT di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menolak gugatan Sdr. Tju Achmadi Surya dan menguatkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukum maupun amar putusannya;

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terang dan jelas bahwa Rumah Negara tersebut benar merupakan Aset Negara dan pengelolaannya ada pada Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak (Tergugat II Intervensi), sehingga sertipikat HGB No. 03532 dan No. 0353 tersebut memang seharusnya dibatalkan;

B. Penggugat Telah Salah Mengartikan Itikad Baik Dalam Melakukan Jual-Beli Hak Atas Tanah dan Penggugat Tidak Mempertimbangkan Konsep Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah serta Konsekuensinya Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah;

1. Menurut Penggugat pada gugatannya halaman 9 angka 9, Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik harus dilindungi;
2. Bahwa untuk menilai itikad baik tersebut ada 2 hal yang harus diperhatikan yaitu: apakah benar Penggugat memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik dan apakah ada pembatasan atas perlindungan itikad baik di peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini akan Tergugat II Intervensi uraikan sebagai berikut:
 - a. Terkait Syarat Untuk Menjadi Pembeli Yang Beritikad Baik



- 1) Sebelum menguraikan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat mengkategorikan seseorang adalah pembeli yang beritikad baik atau justru patut diduga dan diragukan itikad baiknya, adalah penting juga untuk melihat uraian Tergugat sebagai otoritas pertanahan atas riwayat Rumah Negara yang menjadi sengketa ini;
- 2) Tergugat dalam jawabannya halaman 3 angka 3 menjelaskan sebagai berikut:
 - a) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3483/Tanjung Duren Selatan terbit tanggal 20-03-2014 atas nama Iwan Roza, Heru Rinaldi, Ramdhani Fitriadi, Dino Novianto dan Wisnu Wardhana, luas 325 M2, diuraikan dalam Surat Ukur No,00078/2013 tanggal 02-10-2013, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 28-02-2014 No.354/HGB/BPN-31.73/2014, terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51 Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang dalam permohonan haknya menggunakan bukti-bukti kepemilikan atas tanahnya dengan:
 - Kwitansi Sementara dari Proyek Pengendalian Banjir Jakarta Raya tanggal 13-07 1974 No.PB.11A/II/74/148;
 - Surat dari Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane Kepala Bagian Tata Usaha tanggal 29-07-2013 No.TN.01.02/BBWS.C.CA/II/704;
 - Surat Pernyataan Waris tanggal 16-05-2013 diketahui dan dicatat dalam register Lurah Tanjung Duren

Halaman 60 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan tanggal 27-05-2013 No.37/1.711.3 dan Camat
Grogol Petamburan tanggal 31-05-201 3 No.184/1.71
1.312;

- Surat Pernyataan diatas materai tanggal 24-09-2013;

b) Selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan
No.3483/Taniung Duren Selatan beralih ke atas nama
Nata Prijatna berdasarkan Akta Jual Beli No.21/2014
tanggal 27-03-2014 yang dibuat oleh Abdul Aziz, S.H.
selaku PPAT, dicatat dibuku tanah tanggal 02-04-2014;

3) Ada beberapa hal yang dapat disoroti terkait riwayat
peralihan hak atas tanah tersebut, yaitu:

a) Dari keterangan Tergugat jelas terlihat bahwa jarak
waktu yang hanya 7 hari atau satu minggu antara
penerbitan sertipikat HGB no 3483 tanggal 20 Maret
2014 atas nama Iwan Roza, Heru Rinaldi, Ramdhani
Fitriadi, Dino Novianto dan Wisnu Wardhana, luas 325
M2 (sebelum dipecah menjadi dua bagian), kemudian
beralih atas nama Nata Prijatna, yaitu Penggugat, melalui
Akta Jual Beli No.21/2014 tanggal 27 Maret 2014 yang
dibuat oleh Abdul Aziz, S.H. selaku PPAT, dan dicatat
dibuku tanah tanggal 02 April 2014;

b) 7 hari/1 minggu tersebut terhitung sejak diterbitkan
sertipikat HGB atas nama Penjual hingga akhirnya
ditandatangani akta jual beli dengan Penggugat, dimana
secara logis dalam proses pra jual beli tanah akan
dibutuhkan proses: mengumumkan lahan tersebut dijual
oleh penjual, survey harga yang wajar oleh pembeli,

Halaman 61 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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)



tawar menawar harga, menghubungi dan janji temu dengan notaris/PPAT, penelitian riwayat tanah baik sejarah hak nya, fisik, dokumen maupun pencatatan di otoritas pertanahan setempat, kemudian mengumpulkan berkas yang dibutuhkan, pembayaran biaya-biaya yang perlu dikeluarkan, dan kegiatan lainnya yang dibutuhkan untuk mengeluarkan uang yang tidak sedikit untuk ditukarkan dengan hak atas sebidang tanah. Apa lagi kini media massa juga marak memberitakan sengketa-sengketa pertanahan antara pembeli dan penjual, yang tentunya seharusnya menimbulkan kewaspadaan dan kehati-hatian terutama dari sisi pembeli;

- c) Jarak waktu yang hanya tujuh hari/satu minggu, dan juga masih dipotong waktu yang dibutuhkan untuk melakukan segala proses sebagaimana tersebut dalam huruf b) di atas, tentunya sangat kurang untuk Penggugat menyatakan dirinya dalam membeli tanah sudah mentaati prinsip itikad baik, yang mana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016), sebagaimana Penggugat dalilkan sendiri, membutuhkan syarat dilakukannya kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

Halaman 62 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - 4) Terhadap tanah yang berSertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertipikat;
- d) Syarat sebagaimana tersebut dalam SEMA 4/2016 adalah kumulatif jadi harus terpenuhi semuanya;
- e) Terkait syarat sebagaimana tertulis dalam angka 1), SEMA 4/2016 mensyaratkan dua unsur agar seorang pembeli dapat dikatakan telah berhati-hati dalam memilih penjual hak atas tanah, yaitu:
- √ Penjual adalah orang yang berhak/memiliki;
 - √ sesuai dengan bukti kepemilikannya;
- f) Kembali kepada jarak 7 hari/1 minggu antara sertipikat HGB Penjual dan Akta Jual Beli Penjual dengan Penggugat, ketidak hati-hatian juga terbukti dari dokumen permohonan hak atas tanah (HGB) yang diserahkan penjual ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tertanggal 24 September 2013, dimana pada dokumen tersebut Penggugat bertindak sebagai saksi.

Halaman 63 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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)



Dalam kata lain Penggugat telah berhubungan dan memulai transaksi dengan Penjual bahkan sebelum Penjual memegang hak atas tanah apa pun (6 bulan sebelumnya), yang kemudian diurus bersama-sama antara Penjual dengan Penggugat yang oleh karenanya dalam waktu 7 hari/1 minggu sudah dapat beralih lagi hak atas tanah tersebut ke Penggugat;

- g) Jadi apakah Penggugat adalah pembeli beritikad baik? Menurut SEMA 4/2016 tentunya bukan, karena Penggugat sudah berniat membeli bahkan ketika Penjual tanah tersebut belum memiliki bukti kepemilikan (sertipikat HGB);
- h) Ketidak hati-hatian Penggugat dalam membeli tanah ini pun terlihat dari Penggugat tidak cukup *prudence*/hati-hati untuk memastikan bahwa Penjual adalah pihak yang berhak mengalihkan hak. Mengingat saat terjadinya jual-beli ini objek yang diperjualbelikan adalah HGB yang masih berusia 7 hari/1minggu, tentunya seharusnya Penggugat menanyakan dasar terbitnya HGB yang dimiliki Penjual saat itu. Pertanyaan logis yang seharusnya muncul adalah, jika Penjual Pemegang HGB lalu siapa pemegang hak miliknya/alas hak untuk HGB-nya?;
- i) Sesuai Pasal 23 huruf a angka 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang baru akan dibutuhkan bukti berupa:

Halaman 64 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



- penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
- asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

Berdasarkan uraian di atas, Penggugat sebagai pembeli hak atas tanah dengan sertifikat HGB yang baru berusia 7 hari/1 minggu tanpa mempertanyakan asal usul HGB yang dipegang oleh Penjual tersebut tentunya tidak menunjukkan kehati-hatian dalam membeli hak atas tanah, yang pada akhirnya sesuai SEMA 4/2016 tidak memenuhi syarat untuk dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

b. Terkait Publikasi Negatif dalam PP 24/1997

- 1) Ketentuan pada Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan dasar hukum pokok pendaftaran tanah. Menurut Bachtiar Effendie dalam bukunya Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya pada halaman 35, sebagaimana disarikan oleh Anastassia Tamara Tandey dalam Lex Privatum Vol. V/No.9/Nov/2017 berjudul Pendaftaran Tanah Menggunakan Sistem Publikasi Negatif Yang Mengandung Unsur Positif Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Halaman 65 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Tanah, dapat kita ketahui bahwa dengan didaftarkan hak-hak atas tanah maka akan diberikan sertifikat tanah sebagai tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun berdasarkan Pasal 32 PP24/1997 sertifikat tanah yang diberikan itu adalah "Tidak Mutlak", dan membawa akibat hukum bahwa segala apa yang tercantum didalamnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya yang menyatakan sertifikat itu adalah tidak benar;

2) Berdasarkan Pasal 32 PP 24/1997 pendaftaran tanah menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Unsur positif tercermin dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997;

3) Pasal 32 PP 24/1997 mengatur sebagai berikut:

(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;*

(2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu*



telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

- 4) Penjelasan atas Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 berbunyi sebagai berikut:

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan system publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini;

Halaman 67 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak, yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

*Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquitieve verjaring* atau *adverse possession*;*

- 5) Berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP 24/1997 sebagaimana diuraikan di atas, jika dihubungkan dengan perkara *a quo*, maka jelaslah bahwa Penggugat dalam mendapatkan hak atas tanahnya bisa saja hanya menggantungkan dirinya pada sertipikat HGB dan bukti-bukti tertulis lainnya, namun sebagaimana diatur dalam PP ini, negara tidak menjamin kebenaran dari data yang tersaji dalam sertipikat tersebut, atau setidaknya negara belum dapat memastikannya, karena itu negara memberikan kesempatan selama 5 tahun kepada pihak-pihak lain untuk mengajukan keberatan atau pun gugatan dan memberikan kewenangan kepada otoritas pertanahan, dalam perkara ini Tergugat, untuk membetulkan keputusannya jika dikemudian hari terbukti bahwa terdapat data/prosedur yang tidak benar;

Halaman 68 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



- 6) Berdasarkan peraturan ini juga, yang mana seharusnya berdasarkan fiksi hukum telah berlaku dan diketahui seluruh masyarakat, termasuk Penggugat, maka Penggugat ketika membeli sebidang tanah sebetulnya sudah harus tahu, paham dan mempersiapkan diri andai kata selama 5 tahun pertama kepemilikannya atas HGB akan ada pihak yang mengajukan keberatan;
- 7) Jadi, bukan hanya karena Penggugat merasa beritikad baik dalam membeli, yang mana dalam perkara ini itikad tersebut juga pantas diragukan jika sama sekali tidak dapat diterima, lalu membeli hak atas tanah dengan tanpa menelusuri riwayat hak dan alas hak dari tanah yang dibeli (HGB tentunya ada alas hak sebelumnya atau yang mendasarinya);
- 8) Andaikata pun, Penggugat telah dengan teliti dan baik sekali dalam mempelajari riwayat tanah dan alas haknya, Penggugat tidak dapat merampas hak pihak lain yang sebetulnya memiliki hak atas tanah tersebut, yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan, untuk mendapatkan kembali haknya melalui keberatan atau gugatan. Atau pun menyalahkan kewenangan otoritas pertanahan, dalam hal ini Tergugat I, untuk membetulkan keputusannya. Semua ini sudah ada sistem hukum yang mengaturnya, yang tidak bisa begitu saja ditundukan kepada kepentingan individual, yaitu kepentingan Penggugat;
- 9) Terkait Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 (SEMA 7/2012) Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan

Halaman 69 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Tugas Bagi Pengadilan, tentunya sebagaimana kita sadari bersama kedudukan SEMA bukanlah peraturan perundang-undangan melainkan kebijakan yang berusaha memberikan pedoman atau arahan yang tidak dapat mengesampingkan peraturan perundang-undangan;

C. Keputusan Tergugat/ Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tanggal 23 Juni 2016, Tidak Bertentangan dengan Hukum dan Ketentuan Perundang-undangan yang Berlaku;

1. Bahwa sebagai upaya pengamanan BMN pada Tahun 2012 atas Tanah Komplek Pajak Tanjung Duren, DJP berupaya upaya pensertifikatan berupa Sertipikat Hak Pakai (SHP) atas nama Kementerian Keuangan cq. DJP dan hasil pengukuran petugas ukur Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta, tanah tersebut seluas 3.889 m² termasuk tanah yang menjadi objek sengketa *a quo*. Sertifikasi atas tanah tersebut masih dalam proses di Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta;
2. Bahwa sebagaimana diterangkan oleh Tergugat I, kurang lebih pada tahun 2013, Iwan Roza, Heru Rinaldi, Ramdhani Fitriadi, Dino Novianto dan Wisnu Wardhana. tanpa diketahui oleh DJP, mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat HGB dengan menggunakan bukti-bukti kepemilikan atas tanahnya berupa:
 - a. Kwitansi Sementara dari Proyek Pengendalian Banjir Jakarta Raya tanggal 13-07 1974 No.PB.11A/II/74/148;
 - b. Surat dari Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane Kepala Bagian Tata Usaha tanggal 29-07-2013 No.TN.01.02/BBWS.C.CA/II/704;

Halaman 70 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



- c. Surat Pernyataan Waris tanggal 16-05-2013 diketahui dan dicatat dalam register Lurah Tanjung Duren Selatan tanggal 27-05-2013 No.37/1.711.3 dan Camat Grogol Petamburan tanggal 31-05-2013 No.184/1.711.312;
 - d. Surat Pernyataan diatas materai tanggal 24-09-2013
3. Atas permohonan tersebut telah terbit Sertipikat HGB .3483/Tanjung Duren Selatan tanggal 20 Maret 2014 yang 7 hari/1 minggu kemudian beralih kepada Penggugat;
 4. Bahwa Iwan Roza, Heru Rinaldi, Ramdhani Fitriadi, Dino Novianto dan Wisnu Wardhana. adalah ahli waris dari Almarhum Drs. Soepardi Soerya yang merupakan Pegawai Kantor Inspeksi Ipeda DKI Jakarta yang menempati rumah dinas Direktorat Jenderal Pajak (sekarang telah pensiun) sebagaimana yang telah diterangkan Tergugat I;
 5. Bahwa dalam salah satu bukti kepemilikan hak atas tanah yang dilampirkan Iwan Roza, Heru Rinaldi, Ramdhani Fitriadi, Dino Novianto dan Wisnu Wardhana. sebagai ahli waris dari Almarhum Drs. Soepardi Soerya dalam permohonan haknya (Penerbitan Sertipikat HGB) adalah berupa Surat Pernyataan tanggal 24 September 2013 yang ditanda-tangani di atas materi isinya antara lain sebagai berikut:
 - Bahwa tanah tersebut sampai dengan tanggal pernyataan ini tidak dikenakan suatu sataan, tidak dibebani hak tanggungan utang piutang atau tidak dibebani dengan beban-beban lainnya;
 - Bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain baik sengketa terhadap orang perorangan, badan hukum maupun sengketa batas dan bangunan serta bukan asset instansi



pemerintahan (negara dan pemerintahan Provinsi DKI Jakarta) dan asset pihak lain;

- Apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya dianggap memberikan keterangan palsu kepada Pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 242 KUHP ayat (1), (2) dan (3) dan oleh karena itu saya bertanggung jawab serta bersedia ditindak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa berhubungan dengan hal diatas, maka saya menyatakan melepaskan hak atas tanah tersebut dan surat keputusan haknya / sertipikatnya dinyatakan batal demi hukum.;
- Demikian pernyataan ini saya buat dan saya tanda tangani dengan sebenar-benarnya dalam keadaan sehat dan tanpa paksaan pihak manapun dalam rangkap 3 (tiga) untuk digunakan seperlunya;

6. Bahwa selain surat pernyataan sebagaimana tersebut di atas, dalam Sertipikat HGB 3483/Tanjung Duren Selatan tanggal 20 Maret 2014 juga dinyatakan "Apabila dikemudian hari ternyata terjadi kekeliruan/terdapat bukti yang dipalsukan atau ternyata keterangan pemohon tidak sesuai dengan data yang ada atas tanah dimaksud atau tanahnya adaiah tanah asset Pemda DKI Jakarta atau asset Instansi pemerintah, maka Surat Keputusan ini batal demi hukum dan mengenai kebenaran meteriil dari data warkah/berkas permohonan hak yang dijadikan dasar penerbitan Keputusan ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemohon selaku penerima hak";

7. Bahwa sebagai tindak lanjut upaya pengamanan BMN berupa pensertifikatan berupa Sertipikat Hak Pakai (SHP) pada Tahun 2015 DJP melakukan konfirmasi kepada Kantor Pertanahan Kota



Administrasi Jakarta Barat dan baru diketahui atas Tanah tersebut telah diterbitkan Hak Sertipikat HGB yang salah satunya terbit atas nama Penggugat;

8. Bahwa pada bulan April 2016 Tergugat II Intervensi menerima surat dari Lurah Kelurahan Tanjung Duren Selatan nomor 509/-071.512 tanggal 11 April 2016 hal Permohonan Informasi Aset. Maksud dari surat tersebut adalah meminta informasi lebih lanjut terkait aset DJP yang berada di wilayah Kelurahan Tanjung Duren Selatan disertai dengan salinan bukti kepemilikan atas aset dimaksud. Atas surat tersebut dijawab melalui surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b Kepala Bagian Perlengkapan Nomor S-239/PJ.014/2016 tanggal 26 April 2016 hal Pemberitahuan Informasi Aset, diberitahukan bahwa sesuai dengan dengan surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b Kepala Bagian Perlengkapan Nomor S-18/PJ.014/2016 tanggal 23 Maret 2016 hal Pemberitahuan atas Status Barang Milik Negara (BMN), diberitahukan bahwa aset yang berada di Komplek Pajak Tanjung Duren yang berlokasi di Jalan Tanjung Duren Raya No.45, No.47, No.49, No.51, No.53, No.55, No.57, No.59, No.61, No.63 dan No.65 merupakan BMN atas nama DJP sesuai dengan KIB Kantor Pusat DJP;
9. Selain surat dari Lurah Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Tergugat II Intervensi juga menerima surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 2404/600-31.73/IV/2016 tanggal 19 April 2016 hal Permohonan Klarifikasi. Dijawab melalui surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b Kepala Bagian Perlengkapan nomor S-242/PJ.014/2016 tanggal 3 Mei 2016 hal Pemberian Klarifikasi, disampaikan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan

Halaman 73 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Tanjung Duren Raya No.49, No.51 dan No.61 RT 002 RW 005, Tanjung Duren Selatan tercatat sebagai Barang Milik Negara atas nama DJP. Disusul dengan surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b Kepala Bagian Perlengkapan Nomor S-248/PJ.014/2016 tanggal 11 Mei 2016 hal Penyampaian Dokumen Pendukung, disampaikan dokumen pendukung berupa fotocopy KIB dan SIPRN atas Rumah Negara DJP di Kelurahan Tanjung Duren;

10. Berdasarkan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dijelaskan bahwa :

“(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan;

(2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan”;

Maka Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan pembatalan beberapa sertipikat Hak Guna Bangunan yang salah satunya adalah sertipikat HGB atas nama Penggugat, ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat melalui Surat Nomor : S-310/PJ.014/2016 tanggal 3 Agustus 2016 hal Permohonan Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 03524, No.03526, No.03532 dan No.03533 yang Terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No.49, No.51 dan No.61;



11. Bahwa kemudian diketahui sebelum Surat permohonan pembatalan beberapa setipikat diajukan oleh DJP, Kanwil BPN telah terlebih dahulu mengeluarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, dalam sengketa tanah seluas 303 m², 298 m², 163 m², 162 m², terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51, dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan Para pemegang Hak Sertipikat HGB No.03524 dan No.03526 serta No.03532 dan No.03533 (d/h 3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan;
12. Bahwa tindakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta telah cukup beralasan hukum, karena nyatanya penerbitan sertipikat HGB No. 3483, yang dalam 7 hari/1 minggu kemudian beralih dan menjadi sertipikat HGB No.03532 dan No.03533, terdapat cacat hukum karena dalam permohonan haknya menggunakan data-data yang tidak benar dan diketahui bahwa tanah tersebut merupakan aset negara yaitu Direktorat Jenderal Pajak sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya dibatalkan;
13. Bahwa tindakan Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta mengeluarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, dalam sengketa tanah seluas 303 m², 298 m², 163 m², 162 m², terletak di

Halaman 75 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51, dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan Para pemegang Hak Sertipikat HGB No.03524 dan No.03526 serta No.03532 dan No.03533 (d/h 3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan adalah tindakan yang sah menurut hukum dan sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Tindakan tersebut telah sesuai dan berpedoman pada:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 jo. Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah;
 - e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan:
14. Terhadap dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I sewenang-wenang dan melawan hukum, adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum. Dengan demikian sehingga sangat

Halaman 76 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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

beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan
Penggugat seluruhnya;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka kami mohon kiranya
Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa,
mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus perkara dengan amar
putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima ekspesi Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, dalam sengketa tanah seluas 303 m², 298 m², 163 m², 162 m², terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51, dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan Para pemegang Hak Sertipikat HGB No.03524 dan No.03526 serta No.03532 dan No.03533 (d/h 3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan, sah menurut hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini;

Halaman 77 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik Terhadap Jawaban Tergugat dan Replik Terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi pada Persidangan tanggal 16 Oktober 2018 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik pada Persidangan tanggal 23 Oktober 2018, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya pada Persidangan tanggal 30 Oktober 2018, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka isi selengkapnya dari Replik dan Duplik tersebut cukup ditunjuk pada berita acara persidangan dalam perkara ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, serta telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-20, sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03532/Tanjung Duren Selatan, tanggal 13 Juli 2015, Surat Ukur No.00139/2015, tanggal 29 Mei 2015, yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51, RT.002, RW.005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat atas nama Nata Prijatna. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533/Tanjung Duren Selatan, tanggal 13 Juli 2015, Surat Ukur No.00140/2015, tanggal 29 Mei 2015, yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51 A, RT.002, RW.005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat atas nama Nata Prijatna. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 78 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-3 : Kwitansi Sementara No.PB.11/VII/74/148, tanggal 13 Juli 1974 yang dikeluarkan oleh Proyek Pengendalian Banjir Jakarta Raya untuk pembayaran Kapling di Kamp. Tomang Barat, Kelurahan Tanjung Duren, jenis OKW, Blok W, Persil No.628, seluas 325 M2. (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti P-4 : Surat dari Pemimpin Proyek Pengelolaan Sumber Air dan Pengendalian Banjir Ciliwung Cisadane kepada Sdr. Siti Ana Mariyam Nomor : TN.02.01-Aa.10.03/139, tanggal 10 Pebruari 1995, Perihal : Penelitian Surat Penunjukan Kwitansi Sementara Kavling No.PB.II/VII/74/148, tanggal 13 Juli 1974 atas nama Sdr. Drs. Soepardi Surya di Blok W Persil No.628, Phase VI Jenis OKW di Tanjung Duren, Tomang Barat, Jakarta Barat. (Fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti P-5 : Surat dari Kepala Bagian Tata Usaha Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane Direktorat Jenderal Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum kepada Sdr. Heru Rinaldi Nomor : TN.02.01-Aa.10.03/704, tanggal 29 Juli 2013, Perihal : Penelitian Surat Penunjukan Kwitansi Sementara Kavling No.PB.11/VII/74/148, tanggal 13 Juli 1974 atas nama Sdr. Drs. Soepardi Surya di Blok W Persil No.628, Phase VI Jenis OKW di Tanjung Duren, Tomang Barat, Jakarta Barat. (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti P-6 : Surat Biaya Pemeriksaan Tanah yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 790/HT&PT, tanggal 4 Oktober 2013 Atas Permohonan Heru Rinaldi (Anak/Ahli Waris Alm. Soepardi Surya) atas tanah Jl. Tanjung Duren Raya No.51, Kelurahan Tanjung

Halaman 79 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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)



Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, seluas 325 M2. (Fotokopi dari fotokopi);

7. Bukti P-7 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Nata Prijatna Nomor : 4368/8-31.73/V/2018, tanggal 31 Mei 2018, Hal : Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Nata Prijatna Nomor : 5050/8-31.73/VII/2018, tanggal 6 Juli 2018, Hal : Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Agustus 2013 antara Ahli Waris Alm. Soepardi Surya dengan Nata Prijatna atas sebidang tanah dan bangunan di Jalan Tanjung Duren Raya No.51, RT.002, RW.005, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Selatan, seluas 425 M2. (Fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti P-10 : Akta Jual Beli Nomor 21/2014, tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Abdul Aziz, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta. (Fotokopi dari salinan resmi);
11. Bukti P-10 a : Surat Pernyataan Ahli Waris Alm. Soepardi Surya, tanggal 26 Maret 2014 sebagai Lampiran Akta Jual Beli Nomor : 21/2014, tanggal 27 Maret 2014. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-11 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 16 Agustus 2013 Untuk SPPT PBB Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2013 dengan NOP. 31.74.030.008.001-0003.0 atas nama Drs. Soepardi Soerya. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 80 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P-12 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014 NOP. 31.74.030.008.001-0003.0 atas nama Wajib Pajak Drs. Soepardi Surya, letak objek pajak di Jl. Tanjung Duren Raya No.51, RT.002, RW.05, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 3 Pebruari 2014 dan Resi Pembayaran SPPT Tahun 2014, tanggal 4 Maret 2014. (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P-13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015 NOP. 31.74.030.008.001-0003.0 atas nama Wajib Pajak Drs. Soepardi Surya, letak objek pajak di Jl. Tanjung Duren Raya No.51, RT.002, RW.05, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 2 Januari 2015 dan Bukti Pembayaran PBB Tahun 2015, tanggal 4 Mei 2015. (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P-14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2016 NOP. 31.74.030.008.001-0003.0 atas nama Wajib Pajak Drs. Soepardi Surya, letak objek pajak di Jl. Tanjung Duren Raya No.51, RT.002, RW.05, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 11 Januari 2016 dan Bukti Transaksi Pembayaran PBB Tahun 2016, tanggal 17 Maret 2016. (Fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti P-15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2016 NOP. 31.74.030.008.001-0322.0 atas nama Wajib Pajak Nata

Halaman 81 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Prijatna, letak objek pajak di Jl. Tanjung Duren Raya No.51A, RT.002, RW.05, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 11 Januari 2016 dan Bukti Transaksi Pembayaran PBB Tahun 2016, tanggal 17 Maret 2016. (Fotokopi sesuai dengan asli);

17. Bukti P-16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2017 NOP. 31.74.030.008.001-0003.0 atas nama Wajib Pajak Nata Prijatna, letak objek pajak di Jl. Tanjung Duren Raya No.51, RT.002, RW.05, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 9 Januari 2017 dan Bukti Transaksi Pembayaran PBB Tahun 2016, tanggal 20 Juli 2017. (Fotokopi sesuai dengan asli);

18. Bukti P-17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2017 NOP. 31.74.030.008.001-0322.0 atas nama Wajib Pajak Nata Prijatna, letak objek pajak di Jl. Tanjung Duren Raya No.51A, RT.002, RW.05, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 9 Januari 2017 dan Bukti Transaksi Pembayaran PBB Tahun 2017, tanggal 3 Agustus 2017. (Fotokopi sesuai dengan asli);

19. Bukti P-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018 NOP. 31.74.030.008.001-0322.0 atas nama Wajib Pajak Nata Prijatna, letak objek pajak di Jl. Tanjung Duren Raya No.51A, RT.002, RW.05, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 4 April 2018 dan Bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Transaksi Pembayaran PBB Tahun 2018, tanggal 15 September 2018. (Fotokopi sesuai dengan asli);

20. Bukti P-19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018 NOP. 31.74.030.008.001-0003.0 atas nama Wajib Pajak Nata Prijatna, letak objek pajak di Jl. Tanjung Duren Raya No.51, RT.002, RW.05, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 4 April 2018 dan Bukti Transaksi Pembayaran PBB Tahun 2018, tanggal 15 September 2018. (Fotokopi sesuai dengan asli);

21. Bukti P-20 : Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11316/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015, Tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jl. Tanjung Duren Raya No.51, RT.002, RW.05, Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec.Grogol Petamburan, Jakarta Barat. (Fotokopi dari fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, serta diberi tanda T-1 sampai dengan T-18, sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 31/HGB/BPN.31-BTL/2016, tanggal 23 Juni 2016, Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03524, No. 03526, No.03532 dan No.03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan dalam Sengketa Tanah Seluas 300 M2, 298 M2, 163 M2 dan 162 M2, Terletak di Jalan Tanjung

Halaman 83 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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

Duren Selatan Raya No.49, No.61, No.51 dan No.51 A,
Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol
Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi
sesuai dengan asli);

2. Bukti T-2 : Surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b. Kepala Bagian
Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal Direktorat
Jenderal Pajak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Barat Nomor : S-318/PJ.014/2016,
tanggal 16 September 2016, Hal : Penyampaian Apresiasi.
(Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b. Kepala Bagian
Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal Direktorat
Jenderal Pajak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Barat Nomor : S-310/PJ.014/2016,
tanggal 3 Agustus 2016, Hal : Permohonan Pembatalan
Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.03524,
No. 03526, No.03532 dan No.03533 Yang Terletak di Jalan
Tanjung Duren Selatan Raya No.49, No.51 dan No.61,
Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol
Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi
sesuai dengan asli);
4. Bukti T-4 : Surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b. Kepala Bagian
Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal Direktorat
Jenderal Pajak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota
Administrasi Jakarta Barat Nomor : S-248/PJ.014/2016,
tanggal 17 Mei 2016, Hal : Penyampaian Dokumen
Pendukung. (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 84 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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

5. Bukti T-5 : Surat Sekretaris Direktorat Jenderal u.b. Kepala Bagian Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal Direktorat Jenderal Pajak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : S-242/PJ.014/2016, tanggal 3 Mei 2016, Hal : Pemberian Klarifikasi. (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T-6 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor : 2361/600-31.73/IV/2016, tanggal 15 April 2016, Hal : Permasalahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03524 dan No.03526/Tanjung Duren Selatan, serta Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532 dan No.03533/Tanjung Duren Selatan (d/h Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3483/Tanjung Duren Selatan) terletak di di Jalan Tanjung Duren Raya , Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Surat Lurah Tanjung Duren Selatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 413/-1.711, tanggal 15 Maret 2016, Hal : Pembatalan Surat. (Fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T-8 : Surat Hj. Devi Riana Sumanthi, M.Si kepada Lurah Tanjung Duren Selatan tanggal 11 Maret 2016, Hal : Pembatalan Surat. (Fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T-9 : Surat Pernyataan dari Opi Novianti (Ketua RT.002/05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan) tanggal 10 Maret 2016, yang diketuai Ketua

Halaman 85 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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

RW.05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan. (Fotokopi dari fotokopi);

10. Bukti T-10 : Kartu Inventaris Barang (K.I.B) a.n. UPB Kantor Pusat Dit.Jen.Pajak, No.KIB:253, No.Kode Barang 1.06.02.02. 14, disetujui tanggal 26 Juli 1990. (Fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir);
11. Bukti T-11 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 354/HGB/BPN-31.73/2014, tanggal 28 Pebruari 2014 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Seluas 325 M2 Terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat Atas Nama 1. Iwan Roza, 2. Heru Rinaldi, 3. Ramdhani Fitriadi, 4. Dino Novianto dan 5. Wisnu Wardhana. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12 : Surat Pernyataan dari Heru Rinaldi, tanggal 24 September 2013. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Surat Kepala Bagian Tata Usaha, Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane, Direktorat Jenderal Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum kepada Heru Rinaldi, Nomor : TN.01.02/BBWS.C.C/VII/704, tanggal 29 Juli 2013, Perihal : Penelitian Surat Penunjukan Kwitansi Sementara Kavling No.Pb.11/VII/74/148, Tanggal 13 Juli 1974 Atas Nama Sdr. Drs. Soepardi Surya di Blok W Persil No.628 Phse VI Jenis OKW di Tanjung Duren Tomang Barat, Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 86 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



14. Bukti T-14 : Surat Pernyataan Waris dari Almarhum Drs. Soepardi Soerya tanggal 16 Mei 2013, diketahui oleh Ketua RT.002/05 Nomor : 019/02/105/JB/V/2013, tanggal 27 Mei 2013 dan Ketua RW.05, Nomor : 61/05.7/V/2013, tanggal 27 Mei 2013, yang diketahui dan dicatat dalam Buku Register Kelurahan Tanjung Duren Selatan Nomor : 37/1.711.3, tanggal 27 Mei 2013 dan dalam Buku Register Kecamatan Nomor : 184/1.711.312, tanggal 31 Mei 2013. (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15 : Kwitansi Sementara No.PB.11/VII/74/148, tanggal 13 Juli 1974 dari Drs. Soepardi Surya Atas Pembayaran Kapling di Kamp Tomang Barat, Kelurahan Tanjung Duren, Jenis OKW, Blok W, Persil No.628, Seluas 325 M2. (Fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T-16 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.3483/Tanjung Duren Selatan, tanggal 20 Maret 2014, Surat Ukur No. 00078/2013, tanggal 2 Oktober 2013, yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Seluas 325 M2, Atas Nama Nata Prijatna. (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T-17 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 03532/Tanjung Duren Selatan, tanggal 13 Juli 2015, Surat Ukur No.00139/2015, tanggal 29 Mei 2015, yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51, RT.002, RW.005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Seluas 163 M2, Atas Nama Nata Prijatna. (Fotokopi sesuai dengan asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bukti T-18 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 03533/Tanjung Duren Selatan, tanggal 13 Juli 2015, Surat Ukur No.00140/2015, tanggal 29 Mei 2015, yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No.51 A, RT.002, RW.005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Seluas 162 M2, Atas Nama Nata Prijatna. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-27, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Intv-1 : Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 05 PK/TUN/2017, tanggal 8 Maret 2017. (Fotokopi sesuai dengan *print out*);
2. Bukti T.II.Intv-2 : Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 653 K/TUN/2015, tanggal 16 Pebruari 2016. (Fotokopi sesuai dengan *print out*);
3. Bukti T.II.Intv-3 : Surat Direktur Iuran Pembangunan Daerah, Direktorat Djenderal Moneter, Direktorat Iuran Pembangunan Daerah kepada Kepala Jawatan Pegadaian Nomor : B-454/IPEDA/ I/7/74, tanggal 30 Juli 1974, Perihal : Surat Bukti Milik Tanah Persil No.716, OKW Blok T di Tomang Barat. (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T.II.Intv-4 : Salinan Kwitansi Sebagai Pengganti Kwitansi Jang Hilang dari Direktur Ipeda Djatinegara kepada Kepala Inspeksi Agraria a.n. Gubernur DKI untuk Pembayaran

Halaman 88 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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)



Tanah Kelebihan Kopro Banjir di Tomang Barat Sesuai
SK Gubernur No.Ad.7/II/3/67, tanggal 28 September
1968 yang dibuat oleh Pegawai Inspeksi Agraria DKI
Jakarta. (Fotokopi dari fotokopi);

5. Bukti T.II.Intv-5 : Kartu Kaveling/Perpetakan No. 187/TGB:/69, tanggal 5 Juli 1969. (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T.II.Intv-6 : Kartu Inventaris Barang (K.I.B) a.n. UPB Kantor Pusat Dit.Jen.Pajak, No.KIB:253, No.Kode Barang 1.06.02.02.14, disetujui tanggal 26 Juli 1990. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T.II.Intv-7 : Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 526/KM.6/2016, tanggal 30 Desember 2016. Tentang Penetapan Status Penggunaan Barang Milik Negara Pada Kementerian Keuangan. (Fotokopi sesuai salinan asli);
8. Bukti T.II.Intv-8 : Surat Sekretaris Direktorat Jenderal Pajak u.b. Kepala Bagian Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia kepada Kepala Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN) Jakarta II Nomor : S.349/ PJ.014/2016, tanggal 30 Nopember 2016, Hal : Permintaan Fotokopi Arsip Surat Ijin Penghunian Rumah Negara. (Fotokopi dari scan dengan stempel basah);
9. Bukti T.II.Intv-9 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Jakarta II, Direktorat Jenderal Perbendaharaan, Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta kepada Sekretaris

Halaman 89 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktorat Jenderal Pajak u.b Kepala Bagian
Perlengkapan Nomor : S.7481/WPb.12/KP.02/2016,
tanggal 6 Desember 2016, Hal : Permintaan Fotokopi
Arsip Surat Ijin Penghunian Rumah Negara. (Fotokopi
sesuai dengan asli, lampiran fotokopi dari fotokopi);

10. Bukti T.II.Intv-10 : Surat Ijin Menempati Rumah Dinas Nomor : S1-
104/PJ.151/1988, tanggal 4 Nopember 1988, yang
dikeluarkan oleh A.n. Sekretaris Direktorat Jenderal
Pajak, Kepala Bagian Perlengkapan, Kantor Direktorat
Jenderal Pajak. (Fotokopi sesuai dengan asli);

11. Bukti T.II.Intv-11 : Surat Ijin Penghunian Rumah Negara (SIPRN) Nomor :
SI-61/PJ.142/1990, tanggal 20 Pebruari 1990 atas
Rumah Dinas Direktorat Jenderal Pajak yang terletak di
Jl. Raya Tanjung Duren No.55, atas nama Drs. H.
Syamsul Arifin. (Fotokopi sesuai tindasan asli);

12. Bukti T.II.Intv-12 : Surat Sekretaris Jenderal u.b. Kepala Bagian
Perlengkapan, Sekretariat Direktorat Jenderal,
Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan
Republik Indonesia kepada Lurah Kelurahan Tanjung
Duren Selatan Nomor : S-239/PJ.014/2016, tanggal 26
April 2016, Hal : Pemberitahuan Informasi Aset.
(Fotokopi dari fotokopi, cap basah);

13. Bukti T.II.Intv-13 : Surat Sekretaris Jenderal u.b. Kepala Bagian
Perlengkapan, Sekretariat Direktorat Jenderal,
Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan
Republik Indonesia kepada Kepala Kantor Pertanahan
Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : S-

Halaman 90 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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)



242/PJ.014/2016, tanggal 3 Mei 2016, Hal : Pemberian
Klarifikasi. (Fotokopi dari fotokopi, cap basah);

14. Bukti T.II.Intv-14 : Surat Sekretaris Direktorat Jenderal Pajak u.b Kepala
Bagian Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal,
Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan
Republik Indonesia kepada Kepala Kantor Pertanahan
Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor :
S.248/PJ.014/2016, tanggal 11 Mei 2016, Hal :
Penyampaian Dokumen Pendukung. (Fotokopi dari
fotokopi, cap basah, lampiran fotokopi dari fotokopi);

15. Bukti T.II.Intv-15 : Surat Sekretaris Direktorat Jenderal Pajak u.b Kepala
Bagian Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal,
Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan
Republik Indonesia kepada Kepala Kantor Pertanahan
Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor :
S.310/PJ.014/2016, tanggal 3 Agustus 2016, Hal :
Permohonan Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak
Guna Bangunan (HGB) No.03524, No. 03526, No.
03532 dan No.03533 Yang Terletak di Jalan Tanjung
Duren Selatan, Kelurahan Tanjung Duren Selatan,
Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi
Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);

16. Bukti T.II.Intv-16 : Surat Sekretaris Direktorat Jenderal Pajak u.b Kepala
Bagian Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal,
Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan
Republik Indonesia kepada Sdr. Nata Prijatna Nomor :



Und-11/PJ.014/2017, tanggal 23 Maret 2017, Hal :
Undangan. (Fotokopi dari fotokopi, cap basah);

17. Bukti T.II.Intv-17 : Surat Sekretaris Direktorat Jenderal Pajak u.b Kepala Bagian Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia kepada Penghuni Rumah Negara Nomor : S-47/PJ.014/2018, tanggal 26 Pebruari 2018, Hal : Somasi Pertama. (Fotokopi dari fotokopi, cap basah);

18. Bukti T.II.Intv-18 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 28/G/2018/PTUN-JKT, tanggal 22 Mei 2018. (Fotokopi sesuai salinan resmi);

19. Bukti T.II.Intv-19 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/B/2018/PT.TUN-JKT, tanggal 18 September 2018. (Fotokopi sesuai salinan resmi);

20. Bukti T.II.Intv-20 : Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Fotokopi sesuai dengan *print out*);

21. Bukti T.II.Intv-21 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Fotokopi sesuai dengan *print out*);

22. Bukti T.II.Intv-22 : Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara. (Fotokopi sesuai dengan *print out*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti T.II.Intv-23 : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. (Fotokopi sesuai dengan *print out*);
24. Bukti T.II.Intv-24 : Surat Edaran Nomor 03 Tahun 2002, Tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan Dengan Azas Nebis In Idem. (Fotokopi sesuai dengan *print out*);
25. Bukti T.II.Intv-25 : Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. (Fotokopi sesuai dengan *print out*);
26. Bukti T.II.Intv-26 : Surat Sekretaris Direktorat Jenderal Pajak u.b Kepala Bagian Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal, Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan Republik Indonesia kepada Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane Nomor : S-283/PJ.014/2018, tanggal 14 Oktober 2018, Hal : Konfirmasi Keaslian Surat. (Fotokopi dari scan, dengan stempel basah);
27. Bukti T.II.Intv-27 : Surat Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane, Direktorat Jenderal Sumber Daya air, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat kepada Kepala Bagian Perlengkapan Sekretariat Direktorat Jenderal Pajak Nomor : TN.04.03-Ay/308.1, tanggal 7 Nopember 2018, Perihal : Konfirmasi Keaslian

Halaman 93 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Surat Nomor : TN.01.02/BBWS.c.c/VII/704, tanggal 29
Juli 2013. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi atau ahli dalam perkara ini, walaupun Pengadilan telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama Arif Firmanto, yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di Persidangan tanggal 13 Desember 2018, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

SAKSI TERGUGAT II INTERVENSI

ARIF FIRMANTO :

- Bahwa Saksi bekerja di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat R.I. Direktorat Sumber Daya Air, Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane sejak bulan Pebruari tahun 2011 sampai sekarang dan menjabat sebagai Kepala Sub Bagian Pengelolaan Barang Milik Negara sejak bulan Juli 2017;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Sub Bagian Pengelolaan Barang Milik Negara di wilayah Sungai Ciliwung Cisadane dan wilayah Sungai Ciliwung Cisadane itu terbagi dalam 3 wilayah yaitu Provinsi Jawa Barat, Provinsi DKI Jakarta dan Provinsi Banten;
- Bahwa Saksi sebagai Kepala Sub Bagian Pengelolaan Barang Milik Negara mendapat surat dari Direktorat Jemderal Pajak, Kementerian Keuangan R.I. (bukti T.II.Intv-26) yang menanyakan tentang keaslian kwitansi sementara (bukti P-3) dan telah dijawab oleh Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane dengan suratnya (bukti T.II.Intv-27) yang menyatakan bahwa kwitansi sementara tersebut diragukan keasliannya ;

Halaman 94 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kwitansi sementara (bukti P-3) dan Saksi baru mengetahui adanya bukti P-3 tersebut setelah menerima surat dari Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan R.I. yang melampirkan kwitansi sementara tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi setelah melihat surat-surat tersebut yang dimaksud dengan Barang Milik Negara itu berupa tanah yang setelah dibaca dari kwitansi sementara lokasinya berada di Tanjung Duren;
- Bahwa setelah Saksi cocokan dengan arsip yang ada, tidak ditemukan arsip tentang kwitansi sementara tersebut (bukti P-3);
- Bahwa ada beberapa perbedaan dari kwitansi sementara (bukti P-3) yang diajukan oleh Direktorat Jenderal Pajak dengan kwitansi yang ada di arsip kantor, dan yang dijadikan pembandingnya berupa kwitansi sementara juga. Perbedaannya yaitu : 1. tentang penomoran surat : di arsip kami huruf, angka, huruf, angka, tahun, 2. tentang penulisan kwitansi : di arsip kami ditulis dengan tangan, di bukti P-3 di ketik, 3. tentang kewenangan : di arsip kami sebut Kepala, 4. tentang yang menerima uang : di bukti P-3 tertulis Pemegang Kas Urusan Pembebasan Tanah disitu ada perbedaan nama. Dalam Persidangan telah diperlihatkan 4 arsip kwitansi yaitu tertanggal 8 Juli, 9 Juli, 14 Juli dan tertanggal 25 Juli. Di bukti P-3 tertanggal 13 Juli dan terdapat perbedaan nama pejabatnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah meninjau secara fisik ke lokasi, hanya mengetahui dari kwitansi sementara saja;

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal 20 Desember 2018, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Halaman 95 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Sidang, dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa, maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa yang dijadikan objek sengketa *in casu* dan dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut, melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah :

“Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Dalam Sengketa Tanah Seluas 303 M2, 298 M2, 163 M2 dan 162 M2 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51 dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat Antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Para Pemegang Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3524 dan No. 3526 serta No. 3532 dan No. 3533 (D/H No.3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2016 Khusus Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 163 M2 yang Diuraikan Dalam Surat Ukur No.00139/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29

Halaman 96 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Mei 2015 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 162 M2 yang Diuraikan Dalam Surat Ukur No. 00140/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat” (vide bukti T-1);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya halaman 7 sampai dengan halaman 18 pada pokoknya mendalilkan bahwa penerbitan surat keputusan *objektum litis* diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat dalam jawabannya telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan hal-hal yang berkaitan dengan pokok perkara bahwa penerbitan objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, serta mengemukakan hal-hal yang berkaitan dengan eksepsi, yang pada pokoknya berupa:

1. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Tentang Gugatan Kadaluarasa;
3. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II Intervensi dalam tanggapan/jawabannya halaman 8 sampai dengan halaman 21 telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal-hal yang berkaitan dengan pokok perkara bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat adalah tindakan yang sah menurut hukum dan sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), serta mengemukakan hal-hal yang berkaitan dengan eksepsi yang pada pokoknya, berupa:

1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi tentang Daluarsa (*Excepsi Temporis*);
3. Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Gugatan (*Plurium Litis Consortium*);
4. Eksepsi *Nebis In Idem*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dimaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau foto kopinya yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-20 dan tidak mengajukan saksi maupun ahli meski telah diberi kesempatan yang patut untuk itu oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dimaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau foto kopinya yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-18 dan tidak mengajukan saksi maupun ahli meski telah diberi kesempatan yang patut untuk itu oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil tanggapan/jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang telah dimaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau foto kopinya yang diberi tanda bukti T.II.Intv.-1 sampai dengan T.II.Intv.-27 dan mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama Arif Firmanto;

Halaman 98 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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)



Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 20 Desember 2018;

Menimbang, bahwa atas jawab jinawab Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas, oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi, karenanya berdasarkan pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur:

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

Dikaitkan dengan eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas, menurut hemat Majelis Hakim eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut masuk golongan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain-lain, dan eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak terdapat eksepsi berkenaan dengan kewenangan relatif pengadilan, karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ke-1 Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut Pengadilan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan mendalihkan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat yang mendalihkan sebagai pemegang hak atas tanah nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili perkara ini, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsi mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan mendalihkan pada pokoknya bahwa dapat disimpulkan bahwa titik persinggungan antara kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum dalam menyelesaikan gugatan yang terkait dengan hak atas tanah adalah ada atau tidaknya substansi sengketa kepemilikan hak atas tanah yang belum terselesaikan. Dengan demikian, sengketa *a quo* memenuhi unsur tersebut dan seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, maka untuk menguji apakah Peradilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in casu*, Majelis Hakim akan mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang memberikan rumusan

Halaman 100 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjawab kriteria di atas, Majelis Hakim akan mempedomani ketentuan Pasal 47 jo. Pasal 1 angka 10 dan 9 beserta penjelasannya jo. Pasal 2 jo. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 52 dan 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang mengatur bahwa:

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

Pasal 1 angka 10 : Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk



sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan;

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

Penjelasan : “....oleh karena itu sebuah memo atau nota dapat memenuhi syarat tertulis tersebut dan akan merupakan suatu keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini apabila sudah jelas :

- a. Badan atau Pejabat TUN mana yang mengeluarkan;
- b. Maksud serta mengenai hal apa isi tulisannya;
- c. Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan didalamnya;

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

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



- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai Tata Usaha Tentara Nasional Indonesia
- g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum;

Pasal 49 : Pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tertentu dalam hal keputusan yang disengketakan itu dikeluarkan:

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

Pasal 52 :

- (1). Keputusan meliputi keputusan yang bersifat :
 - a. Konstitutif;
 - b. Deklaratif;
- (2). Keputusan yang bersifat deklaratif menjadi tanggung jawab Pejabat pemerintahan yang menetapkan Keputusan yang bersifat konstitutif;

Halaman 103 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 87 : 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 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 dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat menempatkan surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa :

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Dalam Sengketa Tanah Seluas 303 M², 298 M², 163 M² dan 162 M² Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51 dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat Antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Para Pemegang Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3524 dan No. 3526 serta No. 3532 dan No. 3533 (D/H No.3483) Kelurahan Tanjung

Halaman 104 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Duren Selatan, Yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2016 Khusus Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 163 M2 yang Diuraikan Dalam Surat Ukur No.00139/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 162 M2 yang Diuraikan Dalam Surat Ukur No. 00140/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat. (vide bukti T-1);

Menimbang, bahwa apabila *objektum litis* dikaitkan dengan ketentuan di atas, maka bentuknya merupakan penetapan tertulis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, berisi Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan khusus No. 03532, dan No. 03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan yang merupakan tindakan Tata Usaha Negara, berdasarkan pada peraturan perundang-undangan berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jo. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian dan Tata Ruang, jo. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun

Halaman 105 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi, dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang nyata/konkrit tidak abstrak, ditujukan kepada salah satunya (khusus) atas nama Nata Prijatna di Jakarta *in casu* Penggugat, sebagai individu (bersifat individual), dan final karena tidak diperlukan persetujuan dari atasan atau instansi atasan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan surat keputusan tersebut, karenanya dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi badan hukum perdata yang dituju *in casu* berupa hubungan hukum orang dengan tanahnya yang berlaku dimasyarakat;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan ketentuan Pasal 54 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, Majelis Hakim berpendapat bahwa isi muatan objek sengketa terdapat kehendak atau *beslissing* dari Tergugat *in casu* hal tersebut dapat terlihat adanya sikap dari Tergugat untuk mengambil sikap untuk membatalkan atau tidak membatalkan/menolak membatalkan Sertipikat HGB dimaksud dalam objek sengketa, karenanya objek sengketa *in casu* memenuhi sebagai surat keputusan yang bersifat konstitutif, sehingga tanggung gugatnya berada pada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkannya, *in casu* Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa keseluruhan *objektum litis* telah memenuhi kriteria ketentuan Pasal 1 angka 10 dan 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 54 dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi

Halaman 106 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintahan, dan Majelis Hakim tidak melihat bahwa surat keputusan *objektum litis* dikecualikan sebagai surat keputusan sebagaimana maksud ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak dikeluarkan pada kondisi atau keadaan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya dapat dijadikan objek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa demikian juga dalam tuntutan pokok gugatannya, pada halaman 20 angka 2 (dua) Penggugat memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, karenanya tuntutan tersebut merupakan bentuk tuntutan (petitum) di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Posita gugatan Penggugat pada pokoknya menguraikan penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan pada pokoknya dalam petitum gugatannya dimohonkan oleh Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sah sebagaimana telah diuraikan di atas, dan tidak menuntut sebagaimana umumnya tuntutan dalam perkara perdata (wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati ketentuan hukum administrasi pertanahan yang berkaitan dengan Pembatalan Sertipikat cukup terdapat kaedah hukum administrasi pertanahan untuk menyelesaikan sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, dikaitkan dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil

Halaman 107 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang memberikan rumusan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan) diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sengketa in casu yang diajukan gugatannya oleh Penggugat murni Sengketa Tata Usaha Negara karenanya satu-satunya cara untuk menyelesaikan sengketa *in casu* adalah dengan menguji Surat Keputusan Tata Usaha Negara *objektum litis* dengan hukum administrasi mengenai tata cara pembatalan sertipikat, karenanya dalil eksepsi Tergugat dalam hal ini tidak beralasan hukum dan karenanya patut untuk di tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ke-2 Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu gugat atau gugatan kadaluarsa sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut “*asas actio temporalis*” yaitu asas yang menghendaki diterapkannya tenggang waktu gugat dalam mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur: “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan Pejabat Tata Negara”;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan di atas dan dikenal dalam praktek di Peradilan Tata Usaha Negara, mengenai perhitungan tenggang waktu gugat bagi pihak yang dituju langsung oleh suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara, maka dihitung sejak diterimanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara oleh yang bersangkutan *in casu* Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati objektum litis vide bukti T-1 ternyata surat keputusan objek sengketa diterbitkan tanggal 23 Juni 2016, dan ditujukan kepada salah satunya no. urut 8 Nata Prijatna, di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, *in casu* Penggugat, karenanya penghitungan tenggang waktu gugat dalam sengketa *in casu* harus dihitung sejak Penggugat menerimanya, dan pertanyaan hukumnya adalah kapankah Penggugat menerima surat keputusan objek sengketa, dan Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 4 mendalilkan bahwa Penggugat baru mengetahui objek sengketa tersebut setelah menerima 2 (dua) surat jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yaitu surat:

1. No. 4365/8-31.73/V/2018 tertanggal 31 Mei 2018, dan;
2. No. 5050/8-31.73/V/2018 tertanggal 06 Juli 2018;

atas Surat yang dikirimkan Penggugat 30 April 2018. Dimana pada inti surat tersebut menerangkan bahwa 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat No. 03532/Tanjung Duren Selatan dan No. 03533/Tanjung Duren Selatan telah dibatalkan dalam sengketa tanah antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan pemegang Hak. Bahwa dengan demikian berdasarkan kedua Surat tersebut diatas, faktanya Penggugat baru mengetahui pembatalan Sertipikat HGB No. 03533 milik Penggugat pada tanggal 31 Mei 2018 dan Sertipikat HGB No. 03532 pada tanggal 06 Juli 2018;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti P-7 dan P-8 yaitu surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 4365/8-31.73/V/2018 tertanggal 31 Mei 2018, dan No. 5050/8-31.73/V/2018 tertanggal 06 Juli 2018 bukti mana berupa foto kopi sesuai asli, yang ditujukan kepada Nata Prijatna, dan berisi berupa jawaban atas permohonan surat keterangan tanah yang diajukan Nata Prijatna tertanggal 30 April 2018, dimana pada pokoknya menerangkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533/Tanjung Duren Selatan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533/Tanjung Duren Selatan 03532 telah dibatalkan

Halaman 109 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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

berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota No. 31/HGB/BPN.31.73-BTL/2016 tanggal 23 Juni 2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan dalam sengketa tanah antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan pemegang hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti P-7 dan P-8 tersebut di atas, nyata bahwa Penggugat *in casu* mengetahui terbitnya surat Keputusan objek sengketa yang membatalkan Sertipikat HGB miliknya setidaknya tanggal 31 Mei 2018, dan setelah Majelis Hakim mencermati keseluruhan bukti surat yang diajukan pihak-pihak dipersidangan Majelis Hakim tidak menemukan/melihat adanya bukti lain yang dapat menunjukkan bahwa Penggugat telah menerima atau mengetahui penerbitan objek sengketa diwaktu sebelum tanggal 31 Mei 2018 tersebut di atas, karenanya beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mendasarkan perhitungan tenggang waktu gugat dalam sengketa *in casu* sejak tanggal 31 Mei 2018, sementara gugatan Penggugat diajukan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 08 Agustus 2018, sehingga gugatan diajukan pada hari ke-69 (enam puluh sembilan), karenanya gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu gugat 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana maksud ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi berkaitan dengan tenggang waktu gugat yang telah kadaluarsa tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Halaman 110 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi ke-3 Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Kurang Pihak Dalam Gugatan (*Plurium Litis Consortium*), sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi tentang gugatan kurang pihak mendalilkan bahwa dengan tidak ditariknya Direktorat Jenderal Pajak cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsi tentang gugatan kurang pihak mendalilkan bahwa tidak ditarik atau diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat didalam pemeriksaan perkara *a quo*, telah menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak dan perkara tidak dapat diperiksa dengan sempurna dan objektif. Oleh karenanya, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa untuk menguji gugatan kurang pihak di Peradilan Tata Usaha Negara adalah dengan mempedomani ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur "Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, dapat disimpulkan bahwa pihak yang dapat dijadikan Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara yang memiliki wewenang untuk mengeluarkan keputusan yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata karenanya bersifat limitatif, dan tidak terkait dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara lainnya yang tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkannya meskipun badan atau pejabat tersebut ikut memproses surat keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Keputusan Objek Sengketa *a quo* yang digugat oleh Penggugat berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31/HGB/BPN.31.73-BTL/2016 tanggal 23 Juni 2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan Khusus No. 03532, dan No. 03533 Kelurahan Tanjung Duren Selatan dalam sengketa tanah antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan pemegang hak, dimana Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan atau menetapkan objek sengketa *a quo* adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang pada pokoknya kewenangan tersebut diamanahkan atau dimuat dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, yang pada pokoknya mengatur :

Pasal 2 ayat (1) : Dengan peraturan ini kewenangan pemberian hak atas tanah secara individual dan secara kolektif, dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya;

Halaman 112 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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)



Pasal 12 : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
memberi keputusan mengenai :

- a. Pembatalan Keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam pemberiannya;
- b. Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang terurai diatas maka jelas secara normatif Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang diberi kewenangan delegasi (tanggung jawab ada pada penerima kewenangan delegasi) untuk menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah, oleh karena surat keputusan *objektum litis* diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (penerima kewenangan delegasi), maka berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dapat didudukkan sebagai Tergugat dalam sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat yang telah mendudukkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Tergugat dalam sengketa *in casu* beralasan hukum dan sudah tepat,

Halaman 113 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



karenanya Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tidak berdasarkan hukum dan patut secara hukum harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ke-4 Tergugat II Intervensi mengenai Eksepsi *Nebis In Idem*, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Eksepsi *Nebis In Idem* mendalilkan bahwa terdapat unsur *nebis in idem* diantaranya adalah apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim, dan objek gugatan yang di dalilkan Penggugat pun sama;

Menimbang, bahwa *nebis in idem* adalah asas hukum yang melarang terhadap perkara/kasus yang sama baik objek dan subjek Penggugat dan Tergutanya sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti T-II.Intv-18 berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Perkara Nomor : 28/G/2018/PTUN-JKT jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/B/2018/PT.TUN.JKT., diketahui bahwa yang berkedudukan sebagai Penggugat adalah Tjuk Achmadi Surya dan yang berkedudukan sebagai Tergugat adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan yang berkedudukan sebagai Tergugat II Intervensi adalah Direktur Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia, sedangkan yang menjadi Objek sengketa adalah

“Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 tertanggal 23 Juni 2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, dan No. 03533,

Halaman 114 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Dalam Sengketa Tanah Seluas 303 M2, 298 M2, 163 M2 dan 162 M2 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51 dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat Antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Para Pemegang Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3524 dan No. 3526 serta No. 3532 dan No. 3533 (D/H No.3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan,

Khusus terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524 Atas Nama Tju Achmadi Surya Seluas 303 M2 (tiga ratus tiga meter) yang Diuraikan Dalam Surat Ukur tanggal 12-09-2014 No. 00057/2014 yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No. 49, Blok. W RT. 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Jakarta;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membandingkan dengan sengketa *in casu*, secara cermat dan teliti ternyata diperoleh fakta hukum bahwa:

Pertama, Subjek yang berkedudukan sebagai Penggugat dalam sengketa *in casu* berbeda dengan sengketa perkara register Nomor : 28/G/2018/PTUN-JKT jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/B/2018/PT.TUN.JKT., di atas dan antara keduanya tidak terdapat hubungan keperdataan apapun dan tidak ditemukan bukti antara keduanya telah melakukan perbuatan hukum keperdataan berupa peralihan hak atas tanah;

Kedua, meskipun objek sengketa sama akan tetapi yang dimohonkan batal atau tidak sah hanya terbatas / khusus terhadap hak atas tanahnya

Halaman 115 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



masing-masing yang dalam sengketa in casu Khusus Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 163 M2 yang Diuraikan Dalam Surat Ukur No.00139/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 162 M2 yang Diuraikan Dalam Surat Ukur No. 00140/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat, sedangkan dalam sengketa perkara register Nomor : 28/G/2018/PTUN-JKT jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/B/2018/PT.TUN.JKT., terbatas pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524 Atas Nama Tju Achmadi Surya Seluas 303 M2 (tiga ratus tiga meter) yang Diuraikan Dalam Surat Ukur tanggal 12-09-2014 No. 00057/2014 yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No. 49, Blok. W RT. 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Jakarta (perhatikan juga nomor rumah masing-masing perkara tersebut);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum di atas, jelas terdapat perbedaan antara perkara *in casu* dengan perkara Nomor : 28/G/2018/PTUN-JKT, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/B/2018/PT.TUN.JKT., baik kedudukan Penggugat dan kedudukan letak tanah dan alas haknya (nomor sertipikat dan nomor rumah), lebih dari itu Majelis Hakim melihat terdapat perbedaan alasan hukum antara sengketa *in casu* dengan sengketa perkara Nomor : 28/G/2018/PTUN-JKT, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/B/2018/PT.TUN.JKT.,meskipun dituangkan dalam surat keputusan objek sengketa yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama, karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sengketa *in casu* tidak memenuhi unsur *nebis in idem* dengan perkara register Nomor : 28/G/2018/PTUN-JKT, karenanya dalil eksepsi Tergugat II Intervensi dalam hal ini secara hukum juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dipertimbangkan, dan keseluruhan eksepsi tersebut telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkaranya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara Penggugat pada pokoknya mendalilkan penerbitan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya mendalilkan penerbitan objek sengketa *a quo* telah memenuhi ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Menimbang bahwa Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dikaitkan dengan keseluruhan bukti surat atau tulisan, keterangan saksi, yang diajukan pihak-pihak dipersidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat keadaan/permasalahan hukum yang perlu dipertimbangkan yaitu apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa *a quo* telah

Halaman 117 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku pada saat itu dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik?;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa *in litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat itu dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada aspek pengujian dari segi Hukum (*rechtmatigheid*) khususnya Hukum Administrasi Negara/Tata Usaha Negara yaitu pengujian dengan peraturan perundang-undangan yang meliputi aspek Kewenangan (*bevoegdheid*), Prosedur dan Substansi, serta pengujian dari aspek Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan menguji penerbitan surat keputusan objek sengketa dari aspek kewenangan Tergugat dan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan hukum mengenai kewenangan Tergugat yaitu apakah Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa atau tidak, Majelis Hakim berpendapat bahwa kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa dapat dinilai dari segi materi (*bevoegdheid rationalis materiae*), waktu (*bevoegdheid ratione temporis*) dan tempat (*bevoegdheid ratione loci*), sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yang mengatur “Pembatalan Hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”, jo. Pasal 2



ayat (1) jo. Pasal 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, yang pada pokoknya mengatur :

Pasal 2 ayat (1) : Dengan peraturan ini kewenangan pemberian hak atas tanah secara individual dan secara kolektif, dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Pasal 12 : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai :

- a. Pembatalan Keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam pemberiannya;
- b. Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut di atas pada pokoknya memberikan kewenangan pembatalan hak atas tanah secara materiel berupa:

pertama, Pembatalan Keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam pemberiannya, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua, Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati surat keputusan *objektum litis* (vide bukti T-1) ternyata berisi Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan khusus terhadap No.03532 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 163 M2 yang Diuraikan Dalam Surat Ukur No.00139/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 162 M2 yang Diuraikan Dalam Surat Ukur No. 00140/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015 Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT 002, RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat, yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 23 Juni 2016 dan ditandatangani oleh Plt. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta (Ir. H.M. Najib Taufieq, MM.);

Menimbang, bahwa kedua Sertipikat HGB tersebut diterbitkan atas dasar surat keputusan pemecahan bidang dari sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3483/Kel. Tanjung Duren Selatan, yang penerbitannya didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat No. 354/HGB/BPN-31.73/2014 tanggal 28-02-2014 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah yang dikuasai oleh Negara kepada Iwan Roza dkk. Seluas 325 M², karenanya apabila fakta hukum tersebut diatas dikaitkan dengan ketentuan sebagaimana telah diuraikan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dari segi materi

Halaman 120 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*bevoegdheid rational materiale*), segi waktu (*bevoegdheid ratione temporis*) dan tempat (*bevoegdheid ratione loci*), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta *in casu* berwenang dalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari aspek prosedur sekaligus substansi penerbitan objek sengketa *in casu* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan pada pokoknya mengatur mekanisme Pembatalan Keputusan pemberian hak atas tanah karena :

1. terdapat cacat hukum administrasi dalam pemberiannya yang meliputi kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek, kesalahan objek, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, dan ;
2. pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati surat keputusan objek sengketa *in casu* (bukti T-1) ternyata diterbitkan karena adanya sengketa tanah antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan Para Pemegang Hak Sertipikat HGB Khusus No. 3532 dan No. 3533 (d/h No. 3483) Kelurahan

Halaman 121 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Duren Selatan, karenanya apabila dikaitkan dengan ketentuan di atas, Majelis Hakim melihat dalam surat keputusan objek sengketa in casu tidak terdapat pernyataan tegas alasan pembatalan apakah adanya cacat administrasi, atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam hal adanya sengketa sebagaimana diuraikan dalam surat keputusan objektum litis antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan Para Pemegang Hak Sertipikat HGB khusus No. 3532 dan No. 3533 (d/h No. 3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan, menurut hemat Majelis Hakim haruslah dipedomani ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur :

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

Halaman 122 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentuan tersebut paralel dengan asas hukum administrasi pertanahan di Indonesia yang menganut asas *clean and clear* dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah hal tersebut guna menghindari adanya tumpang tindih hak atas tanah dan adanya pihak yang dirugikan atas penerbitan hak atas tanah, serta untuk memberikan kepastian hukum sebagaimana menjadi salah satu asas penting dalam penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik, apabila terdapat sengketa antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan Para Pemegang Hak Sertipikat HGB khususnya No. 3532 dan No. 3533 (d/h No. 3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan, maka sertipikat hak guna bangunan yang telah diterbitkan haruslah dianggap benar dan berlaku sebagaimana asas *presumption justae causa* sampai adanya kesepakatan damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan batal atau tidak sah sertipikat dimaksud dalam sengketa administrasi di Peradilan Tata Usaha Negara dan atau tidak memiliki kekuatan hukum sertipikat tersebut dalam sengketa keperdataan di Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa lebih dari itu setelah Majelis Hakim mencermati bukti T-5, T-10=T-II.Intv-6 dan lampiran bukti T.II. Intv-14 (foto kopi dari foto kopi/tidak terdapat aslinya) pada pokoknya menerangkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya No. 51 RT. 002/RW.005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta tercatat sebagai barang milik negara (BMN) atas nama Direktorat Jenderal Pajak sesuai dengan Kartu Identitas Barang (KIB) Kantor Pusat Direktorat Pajak (yang bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah), akan tetapi pada lampirannya berupa surat izin menempati rumah Dinas, tidak terdapat izin menempati rumah Dinas pada tanah dan bangunan dengan No. 51 Tanjung Duren Selatan, yang terbit Sertipikat HGB No.3532 dan No.3533 (dh. No.3483) yang ada hanya tanah dan bangunan No. 45, 47, 49,

Halaman 123 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53, 55, 57, 59, karenanya Majelis Hakim berpendapat secara fisik Direktorat Jenderal Pajak tidak menguasai tanah dan bangunan No. 51;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T.II.Intv-4 dan T.II.Intv-5 (foto kopi dari foto kopi/tidak terdapat aslinya dengan tulisan kabur/tidak jelas) berupa salinan pengganti kwitansi yang hilang dan kartu kaveling perpetakan dikaitkan dengan keterangan saksi yang diajukan Tergugat II Intervensi bernama Arif Firmanto yang tidak mengetahui pasti alamat letak tanah dan bangunan No. 51 Tanjung Duren Selatan dan kaitannya dengan bukti T.II.Intv-4 dan T.II.Intv-5 tersebut di atas, dengan demikian Majelis Hakim menilai data yuridis kepemilikan tanah dan bangunan No. 51 Tanjung Duren Selatan, belum jelas dan pasti (masih kabur);

Menimbang, bahwa sebaliknya setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-9, P-10, P-10 a, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, dan P-20, Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti tersebut dapat memperlihatkan kelengkapan data yuridis dan data fisik terhadap tanah dan bangunan No. 51 Tanjung Duren Selatan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keseluruhan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan *in casu* tidak meneliti bukti-bukti data yuridis dan data fisik yang diajukan kepadanya dengan cermat, dan tidak menilai kekuatan alat bukti tersebut apakah ada aslinya atau tidak, sehingga substansinya mengandung suatu kesalahan yuridis, yang membawa konsekwensi hukum dalam mengambil keputusan yang seharusnya menolak permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dimohonkan Tergugat II Intervensi dengan memberikan petunjuk agar menyelesaikan sengketanya tersebut terlebih dahulu baik melalui mediasi (musyawarah mufakat/perdamaian) atau melalui litigasi di Pengadilan Negeri/Peradilan Umum untuk sengketa

Halaman 124 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keperdataan/kepemilikannya dan atau Peradilan Tata Usaha Negara untuk sengketa prosedur penerbitan sertifikatnya atau setidaknya menunggu ada pihak putusan perkara perdatanya yang menetapkan kepemilikannya menjadi pasti dan atau putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amarnya menyatakan batal sertifikat-sertifikat milik Penggugat tersebut, Tergugat baru dapat mengeluarkan keputusan pembatalannya sebagaimana maksud ketentuan Pasal 12 huruf b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, karenanya tindakan Tergugat tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 huruf b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Jo. Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta asas ketelitian dan kecermatan yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan atau pelaksanaan Keputusan dan atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan, in casu termasuk harus menunggu terlebih dahulu sengketa selesai dengan memperlihatkan dokumen berupa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terbitnya objek sengketa *in litis* telah terbukti melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku

Halaman 125 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/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

dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik secara prosedural maupun Substansi, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan batal surat keputusan *objektum litis*;

Menimbang, bahwa oleh karena surat keputusan *objektum litis* dinyatakan batal, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 97 ayat (9) a dan ayat (11) beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mewajibkan kepada Tergugat agar mencabut objek sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara pihak Tergugat harus di hukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan tercantum dalam amar putusan ini;

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 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian di Pengadilan Tata Usaha Negara, yang menggariskan bahwa Majelis Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta alat bukti yang akan digunakan dalam proses pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan paling sedikit 2 (dua) alat bukti berdasarkan keyakinan hakim, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain

Halaman 126 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta Peraturan-peraturan lain yang berkaitan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Tergugat berupa :

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, Dan No. 03533, Kelurahan Tanjung Duren Selatan. Dalam Sengketa Tanah Seluas 303 M2, 298 M2, 163 M2 Dan 162 M2, Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51 dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat, Antara Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Para Pemegang Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3524 Dan No. 3526 Serta No. 3532 Dan No. 3533 (d/h No.3483) Kelurahan Tanjung Duren Selatan, yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2016 Khusus Terhadap Pembatalan :

Halaman 127 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 163 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur No.00139/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat ;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 162 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 00140/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat;

3. Mewajibkan Tergugat mencabut Keputusan berupa :

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 31/HGB/BPN.31-BTL/2016 Tentang Pembatalan Sertipikat-Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03524, No. 03526, No. 03532, Dan No. 03533, Kelurahan Tanjung Duren Selatan. Dalam Sengketa Tanah Seluas 303 M2, 298 M2, 163 M2 Dan 162 M2, Terletak Di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 49, No. 61, No. 51 dan No. 51A, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat, Antara Direktorat Jendral Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia Dengan Para Pemegang Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3524 Dan No. 3526 Serta No. 3532 Dan No. 3533 (d/h No.3483) Kelurahan Tanjung Duren



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2016 Khusus Terhadap Pembatalan :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03532 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 163 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur No.00139/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat ;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 03533 Atas Nama Nata Prijatna Seluas 162 M2 yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 00140/Tanjung Duren Selatan/2015 Tanggal 29 Mei 2015, terletak di Jalan Tanjung Duren Selatan Raya No. 51A, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 259.500,- (Dua Ratus Lima Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 3 Januari 2019, oleh kami SUTIYONO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, JOKO SETIONO, S.H., M.H. dan DR. NASRIFAL, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, Putusan dibacakan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari Selasa, tanggal 8 Januari 2019**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh DIAH KUMALA DEWI, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri

Halaman 129 dari 130 halaman. Putusan Nomor: 181/G/2018/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri
oleh Tergugat ataupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

JOKO SETIONO, S.H., M.H.

SUTIYONO, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

DIAH KUMALA DEWI, S.H., M.H.

Biaya-Biaya :

| | | |
|-------------------------------|-----|-----------|
| 1. Pendaftaran | Rp | 30.000,- |
| 2. ATK | Rp | 125.000,- |
| 3. Panggilan-panggilan | Rp | 82.500,- |
| 4. Meterai Putusan Sela | Rp. | 6.000,- |
| 5. Redaksi Putusan Sela | Rp. | 5.000,- |
| 6. Meterai Putusan | Rp | 6.000,- |
| 7. Redaksi Putusan | Rp | 5.000,- |
| | | ----- + |
| Jumlah | Rp. | 259.500,- |

(Dua ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus rupiah)