



**PUTUSAN**

Nomor : 160/G/2019/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 seperti tersebut dibawah ini, dalam sengketa antara :

I. **ANDI SATRIAWAN**, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Cikini I Nomor 3A, RT. 013 RW. 005, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam sengketa ini memberikan kuasa kepada :

1. Erwin Purnama, SH., M.H. ;
2. Farhan Syathir, SH., MH.
3. Rudy Sirait, S.H.

Kesemuanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Pengacara pada kantor hukum EFR PARTNERS LAW FIRM, beralamat di Multivision Tower 5<sup>th</sup> Floor Unit 5 City Office, Jalan Kuningan Lot 9B, Jakarta Selatan 12980, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 013/EFR/SK/VII/2019 tanggal 03 Juli 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

II. **DJAMBURI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Petani /Pekebun, bertempat tinggal di Dusun Cendol Barat RT. 025/004, Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kromongan, Kabupaten Malang dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. H. Andi Bashar, S.H., M.H. ;
2. Nova Gusrianti, S.H. ;
3. M. Yarham Samad, S.H. ;

Halaman 1 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Hasrullah Jaya Saputra, S.H. ;
5. Tita Novitasari, S.H. ;
6. Aprilia S. Nasution, S.H. ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Firm AB & Partners Advocates – Legal Consultants, beralamat di Jalan MH. Thamrin No. 11, Gedung Sarinah, Lt. 13, R. 1305, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 November 2018, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT INTERVENSI** ;

## MELAWAN

### I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

**PUSAT**, berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat 10610, dalam sengketa ini memberikan kuasa kepada :

1. Dewi Masitoh, SH., M.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan ;
2. Timbul Hari Mukti, SH., MH., Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ;
3. Anneke Arifinsi Siregar, S.Kom., Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan ;
4. Bambang Hermawan, SH., Analis Hukum Pertanahan ;
5. Fenny Novita, SH., Analis Permasalahan Pertanahan ;

Kesemuanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8,

Halaman 2 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat 10610, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2800/13-31.71-600/VIII/2019 tanggal 09 Agustus 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai

## **TERGUGAT ;**

ii. 1. Nama : **HARRY UTAMA**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Konsultan

Tempat tinggal : Jalan Janur Elok VI QE.12 Nomor 14, RT. 011, RW. 006, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;

2. Nama : **WONG KRISYANTI**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Tempat tinggal : Jalan Janur Elok VI QE.12 Nomor 14, RT. 011, RW. 006, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;

Masing-masing dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Michael Laoh, S.H., M.H. ;
2. Rizky Hariyo Wibowo, , S.H., M.H. ;
3. Raja Amrizali Nasution, S.H., M.H., ;
4. Samuel Partogi Jonathan, S.H. ;
5. Benedict Ageng Kartika, S.H. ;
6. Arisindo Lauwinder, S.H. ;

Halaman 3 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

7. Christy Debora Elizabeth, S.H. \*(Advokat Magang);

8. Windra Sanusta, S.H. \*(Advokat Magang);

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Advokat Magang pada Kantor JLC & Associates Law Firm, beralamat di Menara BCA, 43<sup>rd</sup> Floor, Suite 4301, Jalan MH. Thamrin No. 1, Jakarta Pusat 10310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 27 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 1 DAN 2;**

III. Nama : **ARTHA LATIEF**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Dokter

Tempat tinggal : Jalan Cianjur No. 8, RT. 007 RW. 004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Siti Munarwati Sukayat, S.H. ;
2. Irayati Moedahar, S.H. ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pengacara beralamat di Jalan Percetakan Negara IV A, No. 4, RT. 010 RW. 009, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 1 Nopember 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 3 ;**

Halaman 4 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 160/PEN-DIS/2019/PTUN-JKT., tanggal 06 Agustus 2019 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 160/PEN-MH/2019/PTUN-JKT., tanggal 06 Agustus 2019 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim ;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 160/PEN-MH/2019/PTUN-JKT., tanggal 16 September 2019 tentang Pergantian Susunan Majelis Hakim, Hakim Anggota selesai melaksanakan ibadah Haji ;
4. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 160/PEN-MH/2019/PTUN-JKT., tanggal 14 Oktober 2019 tentang Pergantian Susunan Majelis Hakim dengan acara Bukti Para Pihak dan Sikap Majelis ;
5. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 160/PEN-PPJS/2019/PTUN-JKT., tanggal 06 Agustus 2019 Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti ;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 160/PEN-PP/2019/PTUN-JKT, tanggal 06 Agustus 2019, Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
7. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 160/PEN-HS/2019/PTUN-JKT, tanggal 01 Oktober 2019 Tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 5 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 160/G/2019/PTUN-JKT, tertanggal 14 Oktober 2019 tentang masuknya HARRY UTAMA DAN WONG KRISYANTI sebagai Tergugat II Intervensi 1 dan 2 ;
9. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 160/G/2019/PTUN-JKT, tertanggal 28 Oktober 2019, tentang masuknya ARTHA LATIEF sebagai Tergugat II Intervensi 3 ;
10. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 160/G/2019/PTUN-JKT., tertanggal 10 Februari 2020 tentang masuknya DJAMBURI sebagai Penggugat Intervensi ;
11. Telah membaca bukti - bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara di persidangan;
12. Telah mendengar keterangan Saksi dari Pihak Tergugat Intervensi 1 dan 2 yang diajukan di persidangan;
13. Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 02 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 02 Agustus 2019 di bawah Register Perkara Nomor : 160/G/2019/PTUN-JKT, dan telah pula diperbaiki / disempurnakan pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 01 Oktober 2019 dengan mengemukakan alasan - alasan sebagai berikut :

### I A. OBJEK SENGKETA

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4392, yang diterbitkan tanggal 20 Desember 2013, dengan Surat Ukur No. 00060/Menteng/2013, tertanggal 18 Desember 2013, Luas 341 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No.

Halaman 6 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat,  
Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Harry Utama;

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4303, yang diterbitkan tanggal 02 Juli 2009, dengan Surat Ukur No. 00027/2009, tertanggal 20 Mei 2009, Luas 538 M2, terletak di Jl. Cianjur No. 10 RT 007 RW 004, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Wong Krisyanti;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 899/Menteng, dengan Surat Ukur No. 1314/1996, Luas 1.014 M2, terletak di Jl. Cianjur No. 8 Menteng, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Artha Latief; dan
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Menteng, dengan Surat Ukur No. 368, Luas 927 M2, terletak di Jl. Cianjur No. 12 Menteng, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Alexander Jacobus Hukom;

## I B. KEWENANGAN PENGADILAN

1. Bahwa Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat yang berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8 Gunung Sahari Selatan Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, disebabkan karena objek sengketa ini berada pada wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat;
2. Bahwa nyata-nyata seluruh kewenangan dan otoritas administrasi beserta tugas dan fungsi Kantor Badan Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat yang meliputi wilayah Jakarta telah diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat hal ini sesuai dengan Peraturan Presiden nomor 20 Tahun 2015;
3. Bahwa objek sengketa *quo* yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dan telah memenuhi

Halaman 7 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan pasal 1 butir 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mendefinisikan sebagai berikut (kutipan):

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

4. Bahwa berdasarkan definisi dalam angka 1 (satu) di atas, maka objek sengketa sebagaimana disebutkan di dalam poin I A di atas adalah terang-benderang sebuah keputusan tertulis yang berisi penetapan (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh pejabat yang membuatnya (*einmalig*);
5. Bahwa Tergugat adalah Lembaga Pemerintahan Non-Kementerian di Indonesia yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian, nyatalah bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut (kutipan):

*“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Halaman 8 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



6. Bahwa surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat yang merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo* ini adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang bersifat *konkrit, individual, final* yang telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, yakni Penggugat telah nyata-nyata dirugikan secara materil maupun immaterial atas diterbitkannya 4 (empat) sertifikat hak atas tanah yang berdiri di atas tanah milik Penggugat berdasarkan Akta *Verponding* No. 1828, karenanya Penggugat dengan tegas menolak surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut dan menganggap tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang RI No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara "*bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*";
8. Bahwa sebagaimana argumentasi yang diuraikan pada angka 1 (satu) sampai angka 7 (tujuh) di atas, Penggugat menyimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang yurisdiksinya mencakupi tempat kedudukan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di awal surat gugatan, adalah berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa *a quo* ini.

## I C. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa pada tanggal 09 Juli 2019, Penggugat telah mengajukan dan mengirimkan surat keberatan ke Tergugat perihal penerbitan 4 (empat) sertifikat di atas Tanah *Verponding*, dan surat keberatan Penggugat tersebut telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 10 Juli 2019, namun sampai dengan jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang



Tergugat tidak memberikan tanggapan atas keberatan Penggugat tersebut. Hal ini didasarkan pada Pasal 77 ayat (4) & (5) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi (kutipan):

Pasal 77 Ayat (4)

*"Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja."*

Pasal 77 Ayat (5)

*"Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan".*

2. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 77 ayat (6) & (7) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dijelaskan bahwa (kutipan):

Pasal 77 Ayat (6)

*"Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan".*

Pasal 77 Ayat (7)

*"Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4)".*

Sebagaimana kutipan pasal di atas, maka dengan dikabulkannya keberatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 77 ayat (4), seharusnya Tergugat mengeluarkan suatu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara dalam jangka waktu 5 (lima) hari, perihal penetapan dikabulkannya keberatan yang diajukan oleh Penggugat, namun sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Tergugat tetap tidak menjalankan amanat yang tertuang di dalam Pasal 77 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tersebut;

3. Bahwa gugatan *a quo* ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 02 Agustus 2019 sebagaimana telah terdaftar dalam register perkara No. 160/G/2019/PTUN-JKT;
4. Bahwa ketentuan mengenai jangka waktu pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara di atur di dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan sebagai berikut (kutipan):

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

5. Bahwa mengenai jangka waktu pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara di atur juga di dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menyebutkan sebagai berikut (kutipan):

*"Tenggang Waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung dari 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif."*

Halaman 11 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana kutipan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara *jo* Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif di atas, dikaitkan dengan Pasal 77 ayat (4), (5), (6), dan (7) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Maka dengan dikabulkannya keberatan yang diajukan oleh Penggugat, dan seharusnya Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan terkait keberatan Penggugat ;

Bahwa sesuai dengan peraturan diatas, Penggugat masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

## I D. LEGAL STANDING PENGGUGAT

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan *"orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh karena suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara."*
2. Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah hak atas Tanah *Eigendom Verponding* No. 1828 berdasarkan Kesepakatan Perjanjian Jual-beli dengan Sdr. Djamburi selaku penjual yang dibuat dihadapan Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH dengan akta No. 14 tertanggal 14 November 2018. Saudara Djamburi mendapatkan Tanah *Eigendom Verponding* tersebut dari dari M.U.R Muelen berdasarkan Surat Hibah/Pemberian tanggal 07 Maret 1954 yang dipertegas dengan

Halaman 12 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang Nomor:  
1637/Pdt/2018/KA.Kab.Mlg tertanggal 31 Desember 2018,  
menerangkan bahwa saudara Djamburi merupakan anak angkat yang  
menjadi satu satunya ahli waris yang sah dan berhak atas harta  
peninggalan alm. M.U.R Muelen dan alm. Helanif Soemini alias Sumini.

3. Bahwa menurut pasal 1458 KUHPerdata mengatakan :

*“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika  
setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang keberadaan tersebut  
dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun  
harganya belum dibayar”.*

4. Bahwa Penggugat sangat dirugikan dengan diterbitkannya 4 (empat)  
sertifikat di atas Tanah *Eigendom Verponding* sebagaimana disebutkan  
pada poin I A di atas, sehingga menimbulkan hak bagi Penggugat untuk  
menggugat Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ke  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

5. Bahwa pendapat Yamin Lubis dalam bukunya “Hukum Pendaftaran  
Tanah” pada halaman 218 menjelaskan bahwa pemberlakuan konversi  
terhadap hak hak barat (termasuk *Eigendom*) dilakukan dengan  
pemberian batas jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sejak  
pemberlakuan Undang-undang Pokok Agraria. Artinya masyarakat  
terhadap hak atas tanah *Eigendom* dilakukan konversi menjadi hak  
milik selambat lambatnya tanggal 24 September 1980;

6. Bahwa lebih lanjut Yamin Lubis dalam bukunya “Hukum Pendaftaran  
Tanah” halaman 220 menjelaskan bahwa setelah berlakunya Peraturan  
Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,  
*Eigendom Verponding* digunakan sebagai Pembuktian Hak Lama dalam  
pelaksanaan konversi hak atas tanah sebagaimana tertuang pada

Halaman 13 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut (kutipan) :

*“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau, pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”.* Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan *“orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh karena suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara.”*

## II. DALIL DALIL/ALASAN-ALASAN GUGATAN PENGGUGAT

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 14 November 2018 antara Penggugat dan saudara Djamburi, warga negara Republik Indonesia lahir di Malang pada tanggal 01 Januari 1951 bertempat tinggal di Dusun Cendol Barat, RT. 025 RW. 004 desa Ngadirejo, Kecamatan Kromengan, Kabupaten Malang Provinsi Jawa Timur, telah sepakat dan menandatangani Perjanjian Kesepakatan Jual-beli sebidang tanah Hak Barat *Verponding* seluas kurang lebih 5.200 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus meter persegi) yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Provinsi Daerah Ibukota Jakarta Kecamatan Menteng Kelurahan Menteng RT 007 RW 004 sebagaimana Akte *Van Eigendom Verponding* nomor 1828 terdaftar atas nama M.U.R Muelen, demikian berikut sebuah bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan bangunan/tanaman di atas tanah tersebut yang menurut sifatnya dan peruntukannya menurut undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak tidak ada dikecualikan selanjutnya disebut “Tanah *Verponding*” sesuai dalam Akta Notaris nomor 14 yang diterbitkan oleh Notaris RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH pada tanggal 14 November 2018;

2. Bahwa saudara Djamburi mendapat Tanah *Eigendom Verponding* tersebut dari M.U.R Muelen sesuai/berdasarkan Surat Hibah/Pemberian tanggal 07 Maret 1954 dan dipertegas dengan Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang Nomor: 1637/Pdt/2018/KA.Kab.Mlg tertanggal 31 Desember 2018, menerangkan bahwa saudara Djamburi merupakan anak angkat yang menjadi satu satunya ahli waris yang sah dan berhak atas harta peninggalan alm. M. U. R Muelen dan alm. Helanif Soemini alias Sumini termasuk Tanah *Verponding* Nomor: 1828;
3. Bahwa sesuai dengan Surat keterangan Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No: 1199/10-31/IV/2019 Perihal: “informasi bidang tanah bekas hak barat” menerangkan bahwa Tanah *Eigendom Verponding* No. 1828 adalah benar tercatat atas nama M.U.R Muelen terletak di kedewanaan Gambier Kecamatan Menteng Kelurahan Menteng dengan surat ukur tanggal 9 April 1892 nomor 58 luas 8.899 m<sup>2</sup> yang diperoleh dengan akta tanggal 19 Desember 1933 No. 1829;

Halaman 15 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. *Bahwa* selanjutnya pada tanggal 17 November 2018 Penggugat meminta tukang untuk merenovasi bangunan rumah di atas Tanah *Verponding* yang telah dibeli oleh Penggugat dari saudara Djamburi;
5. *Bahwa* Penggugat dalam hal ini telah dilaporkan ke Polres Jakarta Pusat oleh Sdr. Harry Utama atas dugaan pengerusakan Gedung atau bangunan jo dimuka umum secara bersama-sama melakukan kekerasan terhadap orang atau barang sebagaimana diatur dalam pasal 200 KUHP jo pasal 170 KUHP berdasarkan Laporan Polisi Nomor: 2011/K/XII/2018/Restro JP tertanggal 5 Desember 2018. Laporan Polisi tersebut disangkakan kepada Penggugat karena Penggugat dianggap telah melakukan pengerusakan terhadap fisik bangunan yang diakui oleh Sdr. Harry Utama adalah miliknya. Lebih lanjut Sdr. Harry Utama mengaku bahwa kepemilikan bangunan tersebut didasarkan pada sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4392/Menteng miliknya;
6. *Bahwa* sesuai keterangan saudara Djamburi sebagai ahli waris dari M. U. R Muelen, tidak pernah mengalihkan dalam bentuk apapun baik sebagian maupun seluruhnya atas Tanah *Eigendom Verponding* tersebut kepada pihak manapun selain kepada Penggugat, hal tersebut dinyatakan secara tegas oleh saudara Djamburi pada akta Perjanjian Kesepakatan Jual Beli No. 14 tanggal 14 November 2018;
7. *Bahwa* ternyata di atas Tanah *Eigendom Verponding* Nomor: 1828 telah terdapat beberapa sertifikat telah diterbitkan oleh Tertgugat sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4392, yang diterbitkan tanggal 20 Desember 2013, dengan Surat Ukur No. 00060/Menteng/2013, tertanggal 18 Desember 2013, Luas 341 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur

Halaman 16 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Harry Utama;

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4303, yang diterbitkan tanggal 02 Juli 2009, dengan Surat Ukur No. 00027/2009, tertanggal 20 Mei 2009, Luas 538 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 10 RT 007 RW 004, Kel. Menteng, Kec. Menteng, , Kota Administrasi Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Wong Krisyanti;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 899/Menteng, Surat Ukur No. 1314/1996, dengan Luas 1.014 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 8 Menteng, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Artha Latief; dan
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Menteng, Surat Ukur No. 368, dengan Luas 927 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 12 Menteng, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Alexander Jacobus Hukom.

8. Bahwa pada tanggal 09 Juli 2019, Penggugat telah mengajukan dan mengirimkan surat keberatan ke Tergugat perihal penerbitan 4 (empat) sertifikat di atas Tanah *Eigendom Verponding*, dan surat keberatan Penggugat tersebut telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 10 Juli 2019, namun sampai dengan jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang Tergugat tidak memberikan tanggapan atas keberatan Penggugat tersebut, hal ini bermakna bahwa dengan tidak dijawabnya keberatan Penggugat maka Tergugat dianggap telah mengabulkan keberatan yang diajukan oleh Penggugat. Hal tersebut didasarkan pada Pasal 77 ayat (4) & (5) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi (kutipan):

Halaman 17 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



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

*“Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan”.*

9. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 77 ayat (6) & (7) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dijelaskan bahwa (kutipan):

*“Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan”.*

*“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4)”.*

Sebagaimana kutipan pasal di atas, maka dengan dikabulkannya keberatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 77 ayat (4), seharusnya Tergugat mengeluarkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara dalam jangka waktu 5 (lima) perihal penetapan dikabulkannya keberatan yang diajukan oleh Penggugat, namun sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Tergugat tetap tidak menjalankan amanat yang tertuang di dalam Pasal 77 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tersebut;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi (kutipan):



“Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara”.

Sebagaimana penjelasan pasal di atas maka, setiap badan atau Pejabat Tata Usaha Negara wajib melayani setiap permohonan/keberatan warga masyarakat yang diterima apabila hal yang dimohonkan kepadanya itu menurut peraturan dasarnya menjadi tugas kewajibannya. Kalau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut melalaikan kewajibannya, maka walaupun ia tidak berbuat apa-apa terhadap permohonan yang diterimanya itu, undang-undang menganggap ia telah mengeluarkan suatu Keputusan atas permohonan tersebut. Keputusan tersebut bersifat fiktif dan negatif akan tetapi oleh undang-undang dianggap telah mengeluarkan suatu penetapan tertulis;

11. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat di atas Tanah *Eigendom Verponding* tersebut setelah terlebih dahulu Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 3231/Menteng atas Permohonan Pendaftaran Tanah secara Sporadik Untuk Pertama kali, selanjutnya Tergugat menerbitkan sertifikat 4303/Menteng berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Administratif Jakarta Pusat No.503/248-56.11-09.01.2009 tertanggal 18-06-2009;
12. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Tergugat nomor 1441/HGB/BPN.31.712013 tertanggal 12 Desember 2013 menjadi dasar penerbitan sertifikat nomor 4392/Menteng dari Tanah Negara Bekas Erpach 1828 sebagian hanya dengan pertimbangan Rekomendasi dari lurah Menteng No.49/1.711.2013 yang diketahui Camat Menteng No.105/1.711.43 tertanggal 15 Juli 2013 atas permohonan pendaftaran tanah sporadik untuk pertama kali padahal



Tergugat mengetahui permohonan pendaftaran tanah tersebut bukan orang atau pihak yang sah untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali;

13. Bahwa sesuai pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah mengatakan “untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak hak lama dibuktikan dengan alat alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak hak lain yang membebaninya”;

14. Bahwa lebih jauh pada pasal 34 ayat (1) huruf b mengatakan bahwa Permohonan Pendaftaran Hak Guna Bangunan dalam pasal 33 ayat (1) dilampiri dengan :

“ mengenai tanahnya :

1. Data Yuridis : sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah;
15. Bahwa atas permohonan pendaftaran tanah pada pertama kali yang berasal dari hak lama yang diajukan oleh dra. Hajah Indira Kartini, Tergugat telah mengeluarkan Surat Keputusan berupa penerbitan sertifikat-sertifikat dengan mengesampingkan pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah juncto pasal 34 ayat (1) huruf b angka 1 Peraturan menteri Agraria nomor 9 tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara dan hak pengelolaan yang berakibat hilangnya hak Penggugat mendapatkan Hak atas Tanah *Eigendom Verponding yang menjadi miliknya;*

16. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Tergugat nomor 1441/HGB/BPN.31.712013 tertanggal 12 Desember 2013 Tergugat menjadi dasar penerbitan sertifikat nomor 4392/Menteng telah melanggar ketentuan pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah juncto pasal 34 ayat (1) huruf b angka 1 Peraturan menteri Agraria nomor 9 tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak tanah negara dan hak pengelolaan Tidak Sah/Cacat Hukum dan harus dibatalkan;
17. Bahwa penerbitan sertifikat nomor 3231/Menteng atas permohonan pendaftaran tanah sporadik untuk pertama kali melanggar/bertentangan ketentuan pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah juncto pasal 34 ayat (1) huruf b angka 1 Peraturan menteri Agraria nomor 9 tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak tanah negara dan hak pengelolaan Tidak Sah/Cacat Hukum dan harus dibatalkan;
18. Bahwa dalam menerbitkan ke empat sertifikat tersebut Tergugat telah nyata nyata dengan sengaja melanggar ketentuan pasal 24 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan pasal 37 Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1999 untuk kepentingan pihak tertentu hal mana tindakan Tergugat telah menghilangkan hak Penggugat untuk memperoleh hak sebagai pihak Pemohon Pendaftaran Tanah Pertama kali, sehingga penerbitan ke empat sertifikat tersebut tidak sah, cacat hukum dan harus dibatalkan;

Halaman 21 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa Tergugat juga telah dengan sengaja melanggar ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960 yang menyebutkan bila pemegang Hak *Eigendom* tidak mengajukan permohonan konversi dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka Hak *Eigendom* atas tanahnya dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu 20 (dua puluh tahun) dan dicatat dikantor Pendaftaran Tanah pada Asli *Eigendom*-nya, karenanya tindakan Tergugat yang menerbitkan 4 (empat) sertifikat tersebut tanpa pencatatan tanah pada Asli *Eigendom*-nya adalah tindakan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga harus dinyatakan tidak sah / cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;
20. Bahwa *disamping* pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan di dalam penerbitan objek sengketa sebagaimana pada *point* II. (7) tersebut di atas, dalam menerbitkan keempat sertifikat yang merupakan Surat Keputusan Tergugat secara nyata telah menyebabkan terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) hak atas tanah yang berdiri di atas tanah *Eigendom Verponding* No. 1828 pada objek sengketa dan Tergugat dalam hal ini telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik antara lain meliputi sebagai berikut:
  - a. Asas Kepastian Hukum, yang dimaksud yaitu asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Maka tindakan Tergugat merupakan pelanggaran terhadap asas kepastian hukum, baik formil maupun materil. Sehingga Tergugat telah bertindak tidak sesuai dengan kewajiban hukumnya yang telah ditetapkan dalam undang-undang,

Halaman 22 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



sehingga menimbulkan kerugian materil maupun immaterial bagi Penggugat ;

- b. Asas Tertib Penyelenggara Negara, yang dimaksud landasan keteraturan, keselarasan, dan keseimbangan dalam pengendalian Penyelenggaraan Negara, sehingga dengan terbitnya Surat Keputusan *quo* oleh Tergugat telah melanggar dari pada Tertib Penyelenggaraan Negara dan merugikan Penggugat ;
- c. Asas Transparansi, dimana dalam melakukan/membuat suatu peraturan harus terbuka untuk semua warga masyarakat, sehingga warga masyarakat dapat mengakses semua informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang Penyelenggara Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi, golongan dan rahasia ;
- d. Asas Proporsionalitas, karena tidak mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara ;
- e. Asas Profesionalitas, karena tidak mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;
- f. Asas Akuntabilitas, karena kegiatan dan hasil akhir dari Penyelenggara Negara tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Sehingga dengan terbitnya 4 (empat) sertifikat yang merupakan Surat Keputusan TERGUGAT secara nyata telah menyebabkan terjadinya tumpang tindih (overlapping) hak atas tanah yang berdiri di atas tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Eigendom Verponding* No. 1828 adalah CACAT HUKUM dan harus dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara ;

21. Bahwa sebagaimana uraian di atas, dapat disimpulkan 4 (empat) sertifikat yang merupakan objek sengketa *a quo* tersebut telah diterbitkan oleh Tergugat dengan alasan yang tidak berdasar pada peraturan perundang-undangan, dan melalui ketentuan Pasal 77 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Tergugat telah mengabulkan keberatan Penggugat atas terbitnya 4 (empat) sertifikat di atas Tanah *Verponding* tersebut, maka perbuatan Tergugat yang dahulu telah menerbitkan sertifikat di atas Tanah *Eigendom Verponding* No. 1828 di samping perbuatan Tergugat yang melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan, Ketelitian dan Kepastian Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga sudah menghilangkan hak-hak Penggugat sebagai permohonan Pendaftaran Tanah secara sporadik untuk pertama kali, maka Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat terkait dengan objek sengketa *a quo* adalah tidak sah / cacat hukum, oleh karena itu harus dinyatakan Keberatan Penggugat di terima ;

### III. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Pusat cq Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut:

Halaman 24 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4392, yang diterbitkan tanggal 20 Desember 2013, dengan Surat Ukur No. 00060/Menteng/2013, tertanggal 18 Desember 2013, Luas 341 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Harry Utama;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4303, yang diterbitkan tanggal 02 Juli 2009, dengan Surat Ukur No. 00027/2009, tertanggal 20 Mei 2009, Luas 538 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 10 RT 007 RW 004, Kel. Menteng, Kec. Menteng, , Kota Administrasi Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Wong Krisyanti;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 899/Menteng, Surat Ukur No. 1314/1996, dengan Luas 1.014 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 8 Menteng, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Artha Latief; dan
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Menteng, Surat Ukur No. 368, dengan Luas 927 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 12 Menteng, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Alexander Jacobus Hukom.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4392, yang diterbitkan tanggal 20 Desember 2013, dengan Surat Ukur No. 00060/Menteng/2013, tertanggal 18 Desember 2013, Luas 341 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta

Halaman 25 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Harry Utama;

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4303, yang diterbitkan tanggal 02 Juli 2009, dengan Surat Ukur No. 00027/2009, tertanggal 20 Mei 2009, Luas 538 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 10 RT 007 RW 004, Kel. Menteng, Kec. Menteng, , Kota Administrasi Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Wong Krisyanti;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 899/Menteng, Surat Ukur No. 1314/1996, dengan Luas 1.014 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 8 Menteng, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Artha Latief; dan
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 542/Menteng, Surat Ukur No. 368, dengan Luas 927 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Cianjur No. 12 Menteng, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, atas nama Alexander Jacobus Hukom.

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban Tertulis pada persidangan tanggal 8 Oktober 2019, sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### A. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI (KOMPETENSI ABSOLUT)

1. Bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa tata usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dimana disebutkan bahwa Peradilan Peradilan Tata Usaha Negara adalah

Halaman 26 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha negara ;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
3. Sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 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 ;
4. Bahwa kemudian pada Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dijelaskan yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata ;
5. Bahwa sesuai dengan dalil Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat yang pada intinya menyatakan dalam gugatan Penggugat halaman 2 angka 6, Yang intinya menyatakan : *"Penggugat telah nyata-nyata*

Halaman 27 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dirugikan secara materiil maupun immaterial atas diterbitkannya 4 (empat) sertifikat hak atas tanah yang berdiri diatas tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Verponding No. 1828 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat” ;*

6. Bahwa menurut dalil-dalil Penggugat sebagaimana disebut dalam angka 6 diatas, sangat jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada kepemilikan obyek perkara sebagai berikut:

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4392/Menteng;
- 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No, 4303/Menteng;
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 899/Menteng; dan
- 4) Sertifikat Hak Milik No. 542/Menteng.

yang terletak di Jalan Cianjur No. 8, 10 dan 12 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat. ;

7. Bahwa oleh karena yang dijadikan dasar pengajuan gugatan oleh Penggugat adalah sengketa kepemilikan maka harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara;

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan :

*“Bahwa meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”.*

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan :

Halaman 28 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan GUGATAN tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata".*

Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

B. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT BATAS WAKTU YANG DITENTUKAN PASAL 55 UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1986 SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004 JO. UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 2009 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA.

8. Bahwa berdasarkan surat gugatan yang diajukan oleh penggugat, Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah melewati batas waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

9. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menegaskan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara." ;

10. Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya halaman 5 angka 4 dan 5 yang pada intinya menyatakan "pada tanggal 17

Halaman 29 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2018 saat Penggugat ingin melakukan renovasi terhadap salah satu obyek perkara a quo yaitu SHGB 4392/Menteng Penggugat dilaporkan kepolisi karena dianggap melakukan pengrusakan terhadap fisik bangunan milik saudara Harry Utama yang mengakui salah satu obyek perkara a quo yaitu SHGB 4392/Menteng adalah miliknya ;

11. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas sangat jelas dapat dikatakan Penggugat telah lama mengetahui bahwa bidang tanah yang menjadi obyek perkara a quo telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah;

12. Bahwa terhadap obyek perkara a quo yang diajukan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta apabila melihat data yang terdapat dalam Buku Tanah HGB 4392/Menteng, HGB 4303/Menteng, Hak Milik 899/Menteng dan Hak Milik 542/Menteng telah terbit melebihi batas waktu pengajuan keberatan yaitu sudah lebih dari 5 (lima) tahun hal tersebut berdasar pada ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan :

*"Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"*

c. Gugatan Penggugat salah objek (*Error in Objecto*)

13. Bahwa Penggugat telah salah dalam menyebutkan objek gugatan sebagaimana dijelaskan dalam dalil gugatan Penggugat halaman 8 angka 16

Halaman 30 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada intinya menyebutkan : "bahwa penerbitan Surat Keputusan Tergugat Nomor 1441/HGB/BPN.31.712013 tertanggal 12 Desember 2013 menjadi dasar penerbitan sertifikat nomor 4392/Menteng tidak Sah/cacat hukum dan harus dibatalkan;

14. Bahwa berdasarkan catatan dalam Buku Tanah dan dokumen Surat Keputusan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, Hak Guna Bangunan Nomor 4392/Menteng terbit tanggal 20 Desember 2013 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 1447/HGB/BPN.31.71/2013 tanggal 12-12-2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan ATAS NAMA : Doktoranda Hajjah INDIRA KARTINI atas Tanah Seluas 341 M2 Terletak Di Jalan Cianjur No. 10 Pav Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;

15. Bahwa sesuai dengan catatan dalam Buku Tanah dan Surat Keputusan sebagaimana dimaksud dalam angka 14 diatas Hak Guna Bangunan Nomor 4392/Menteng berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 1447/HGB/BPN.31.71/2013 tertanggal 12 Desember 2013 dan BUKAN Nomor 1441/HGB/BPN.31.712013 tertanggal 12 Desember 2013 sebagaimana didalilkan Pengugat dalam gugatannya. ;

#### D. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

16. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1145 K/Pdt/1984, tanggal 21 September 1985, yang selengkapnya menyatakan sebagai berikut :

Halaman 31 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur, karena dianggap tidak memenuhi dasar (Feitelijke grond) gugatan” ;

Hal ini senada dengan Pendapat ahli M Yahya Harahap Hlm 112, dalam buku yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, pembuktian dan Putusan Pengadilan yang menyatakan “bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :

- a. TIDAK LENGKAP, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai PENGGUGAT ATAU ditarik Tergugat;
- b. Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diatas, Jelas dalam Yurisprudensi dan Pendapat Ahli mengenai Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas dan masih ada yang seharusnya bertindak sebagai Penggugat maupun Tergugat tidak dipenuhi, maka Gugatan tersebut dikategorikan Gugatan yang kurang pihak. Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain atas dalil-dalil eksepsi Tergugat di atas, dengan ini Tergugat mengajukan

Halaman 32 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban Dalam Pokok Perkara sebagai bantahan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil dan alasan-alasan eksepsi Tergugat secara mutatis dan mutandis merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat dalam perkara ini dengan tegas membantah dan menolak segala dalil-dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat kecuali sepanjang yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat dalam alasan gugatannya menyatakan "tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat obyek perkara a quo telah bertentangan dengan Hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta Tergugat dianggap melakukan tindakan sewenang-wenang dalam menerbitkan suatu keputusan tata usaha Negara.
4. Bahwa yang menjadi obyek perkara a quo adalah:
  - a. Hak Guna Bangunan 4392/Menteng yang diterbitkan tanggal 20 Desember 2013 dengan surat ukur Nomor 00060/Menteng/2013, tertanggal 18-12-2013, Luas 341 M2 terletak di Jl Cianjur No. 10 Pav Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat ;
  - b. Hak Guna Bangunan 4303/Menteng yang diterbitkan tanggal 02 Juli 2009 dengan surat ukur Nomor 00027/2009, tertanggal 20-05-2013, Luas 538 M2 terletak di Jl Cianjur No. 10 RT 007/RW04 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Halaman 33 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



- c. Hak Milik 899/Menteng yang diterbitkan tanggal 25 Oktober 1996 dengan surat ukur Nomor 1314/1996, tertanggal 01-10-1996, Luas 1.014 M2 terletak di Jl Cianjur No. 8 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat.
- d. Hak Milik 542/Menteng yang diterbitkan tanggal 24 November 1966 dengan surat ukur Nomor 368, tertanggal 30-06-1938, Luas 927 M2 terletak di Jl Cianjur No. 12 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Hak Guna Bangunan 4392/Menteng

5. Bahwa terhadap obyek perkara HGB 4392/Menteng sebagaimana disebut pada angka 4 huruf a terbit tanggal 20 Desember 2013 dengan surat ukur Nomor 00060/Menteng/2013, tertanggal 18-12-2013, Luas 341 M2 atas nama Doktoranda Hajjah Indira Kartini, terletak di Jl Cianjur No. 10 Pav Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 1447/HGB/BPN.31.71/2013 tanggal 12-12-2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama : Doktoranda Hajjah INDIRA KARTINI atas Tanah Seluas 341 M2 Terletak Di Jalan Cianjur No. 10 Pav Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
6. Bahwa terjadi jual beli berdasarkan Akta PPAT ENGAWATI GAZALI Sarjana Hukum Nomor 3/2014 tanggal 25/04/2014 yang dicatatkan pada Buku Tanah tanggal 19-05-2014 ;
7. Bahwa terdapat permohonan peralihan hak atas tanah HGB 4392/Menteng semula atas nama Doktoranda Hajjah Indira Kartini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Harry Utama yang dicatatkan dalam Buku Tanah

Tanggal 19-05-2014 ;

Hak Guna Bangunan 4303/Menteng

8. Bahwa terhadap obyek perkara HGB No. 4303/Menteng sebagaimana disebut pada angka 4 huruf b terbit tanggal 2 Juli 2009 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 503/346 dengan surat ukur Nomor 00027/2009, tertanggal 20-05-2013, Luas 538 M2 atas nama Hajjah Doktoranda Indira Kartini terletak di Jl Cianjur No. 10 RT 007/RW04 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat ;
9. Bahwa terjadi jual beli berdasarkan Akta PPAT ENGAWATI GAZALI Sarjana Hukum Nomor 04/2009 tanggal 29/07/2009 yang dicatatkan pada Buku Tanah tanggal 11-08-2009 ;
10. Bahwa terjadi peralihan hak dari semula atas nama Hajjah Doktoranda Indira Kartini menjadi atas nama Wong Krisyanti yang dicatatkan pada buku tanah tanggal 11-08-2009 ;
11. Bahwa terdapat hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Akta PPAT Lily Harjati Soedewo, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Nomor 61/2016 Tanggal 10/11/2016 kepada PT. Bank OCBC NISP, Tbk yang dicatatkan pada Buku Tanah Tanggal 29-11-2016 ;

Hak Milik 899/Menteng

12. Bahwa terhadap obyek perkara Hak Milik No. 899/Menteng sebagaimana disebut pada angka 4 huruf c terbit tanggal 25-10-1996 2009 yang berasal dari penggantian sertifikat Hak Milik No. 810/Menteng dengan surat ukur Nomor 1314/1996, tertanggal 01-10-1996, Luas 1.014 M2 atas nama Artha Latief dan Nyonya Lindasari

Halaman 35 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

Latief masing-masing untuk  $\frac{1}{2}$  bagian terletak di Jl Cianjur No. 8 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat ;

13. Bahwa terdapat Hibah berdasarkan Akta PPAT Warda Sungkar Alurmei Sarjana Hukum Nomor 11/2007 Tanggal 12-12-2007 yang dicatatkan pada Buku Tanah tanggal 07-04-2008 ;

Hak Milik 542/Menteng

14. Bahwa terhadap obyek perkara Hak Milik No. 542/Menteng sebagaimana disebut pada angka 4 huruf d terbit tanggal 24 November 1966 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor Sk.83/H.M./1966 tanggal 21-02-1966 dengan surat ukur Nomor 368, tertanggal 30-06-1938, Luas 927 M2 atas nama Alexander Jacobus Hukom terletak di Jl Cianjur No. 12 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat ;
15. Hipotik pertama sebesar 53.750.000 (lima puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu) berdasarkan akta PPAT Rahanti Sudjardjati, SH Nomor 109 tanggal 2 Mei 1991 kepada CitiBank N.A. ;

Berdasarkan alasan-alasan dan argumentasi hukum diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memepertimbangkannya dan selanjutnya mengambil keputusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 36 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 14 Oktober 2019, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 28 Oktober 2019, yang untuk mempersingkat uraian Putusan, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam Putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini ;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Ketiga melalui kuasa hukumnya Raja Amrizali Nasution, S.H., M.H., dkk, telah mengajukan permohonan intervensi untuk masuk sebagai pihak yaitu dari Pemohon Intervensi HARRY UTAMA DAN WONG KRISYANTI dengan surat permohonan tertanggal 01 Oktober 2019, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 01 Oktober 2019, dibawah Register Perkara Nomor : 160/G/2019/PTUN -JKT/INTV. ;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Ketiga atas nama Artha Latief, telah mengajukan permohonan intervensi untuk masuk sebagai pihak dengan surat permohonan tertanggal 18 Oktober 2019, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 18 Oktober 2019, dibawah Register Perkara Nomor : 160/G/2019/PTUN -JKT/INTV. ;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Pengadilan juga telah memanggil Pihak Ketiga atas nama Alexander Jacobus Hukom, namun setelah diberikan kesempatan yang cukup dan patut, pihak ketiga atas nama Alexander Jacobus Hukom tersebut, tidak mengajukan permohonan untuk menjadi pihak Intervensi dalam perkara ini ;

Halaman 37 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Permohonan Pihak Ketiga atas nama HARRY UTAMA, dan WONG KRISYANTI tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan tidak keberatan, yang disampaikan pada persidangan tanggal 8 Oktober 2019 ;

Bahwa terhadap Permohonan Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim mengambil sikap dengan mendudukkan HARRY UTAMA DAN WONG KRISYANTI, sebagai Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang tertuang dalam Putusan Sela Nomor : 160/G/2019/PTUN-JKT., tertanggal 14 Oktober 2019 ;

Bahwa terhadap Permohonan Pihak Ketiga atas nama ARTHA LATIEF tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi 1 dan 2 menyatakan tidak keberatan, yang disampaikan pada persidangan tanggal 28 Oktober 2019 ;

Bahwa terhadap Permohonan Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim mengambil sikap dengan mendudukkan ARTHA LATIEF, sebagai Pihak Tergugat II Intervensi 3 yang tertuang dalam Putusan Sela Nomor : 160/G/2019/PTUN-JKT., tertanggal 28 Oktober 2019 ;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 menyampaikan Jawaban tertulisnya pada persidangan tanggal 21 Oktober 2019 sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI (*EXCEPTIE VAN ONBEVEOGHEID*);  
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI SEBAB YANG DISENKETAKAN OLEH PENGGUGAT MERUPAKAN PERSOALAN DALAM REZIM HUKUM PERDATA

Halaman 38 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Persoalan tentang diferensiasi yurisdiksi kewenangan memeriksa dan mengadili antara Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum sebagai lembaga penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu aspek yang sangat disoroti dan dianggap penting oleh Mahkamah Agung sebab mana seringkali terjadi kekeliruan penafsiran mengenai kewenangan mengadili antara Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum mengingat karakteristik sengketa pertanahan yang dapat dikatakan memiliki sifat “2 wajah” yang didalamnya terdapat aspek hukum publik/administrasi yang menjadi domain Peradilan Tata Usaha Negara dan aspek hukum perdata yang menjadi domain Peradilan Umum. Dimana atas hal tersebut dibutuhkan suatu kejelian dalam menyusun dan memahami suatu dalil gugatan agar dapat memberikan perlindungan serta kepastian hukum terhadap seluruh elemen masyarakat pencari keadilan;

Dimana Mahkamah Agung dalam hasil Laporan Penelitiannya tentang Titik Singgung Kewenangan Antara Peradilan Tata Usaha Negara Dengan Peradilan Umum Dalam Sengketa Pertanahan Tahun 2014 telah memberikan kriteria untuk menentukan kewenangan lembaga peradilan dalam sengketa pertanahan yang dapat dilihat dari beberapa aspek, yang pertama mengenai substansi yang disengketakan apakah didalamnya terkandung perselisihan yang menyangkut hak atau tidak, kemudian yang kedua dengan melihat asal usul penerbitan sertipikat (deklaratur atau konstitutif), yang ketiga dengan dilihat dari aspek perbuatan hukum yang melahirkan penerbitan sertipikat dan yang terakhir dengan melihat perbuatan hukum dan peraturan apa yang melahirkan penerbitan sertipikat;

Adapun dalam penelitiannya tersebut Mahkamah Agung menilai bahwa jikalau persoalan yang disengketakan oleh Penggugat berkonsentrasi ataupun menyoalkan tentang sifat kepemilikan hak atas tanah maka hal tersebut bukanlah kewenangan peradilan tata usaha negara untuk memeriksa dan mengadili

Halaman 39 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan domain dan/atau kewenangan daripada peradilan umum, yang mana hal tersebut juga telah diatur dalam Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang mana pada pokoknya menyatakan bila terhadap suatu perbuatan hukum perdata tidak dapat dimasukkan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara.

Sementara dalam konteks gugatan in casu yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat II Intervensi 1 mendapati adanya beberapa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan yang secara prinsip mempersoalkan tentang persengketaan hak kepemilikan atas suatu hak atas tanah. Dimana hal tersebut dapat dilihat pada butir 2 halaman 5 maupun butir 1 halaman 6 gugatan yang pada prinsipnya Penggugat menyatakan diri sebagai pemilik yang sah atas Tanah Eigendom Verponding No. 1828 berdasarkan Kesepakatan Perjanjian Jual Beli dengan Sdr. Djamburi selaku penjual yang dibuat di hadapan Notaris RA. Mahyasari A Notonagoro, S.H. dengan Akta No. 14, tertanggal 14 November 2018;

Sebagaimana diketahui, Tergugat II Intervensi 1 terkonfirmasi secara jelas dan terang sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4392 yang diterbitkan pada Tanggal 20 Desember 2013 dengan Surat Ukur No. 00060/Menteng/2013, tertanggal 18 Desember 2013, adapun alasan Tergugat II Intervensi 1 menyatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut bukanlah tanpa alasan melainkan dengan berlandaskan pada definisi tentang sertipikat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah No 24/1997 yang menyatakan bahwa *Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas*

Halaman 40 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4392 atas nama Tergugat II Intervensi 1 membuktikan bila Tergugat II Intervensi 1 lah yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah tersebut;

Sementara itu dalil Penggugat yang menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah a quo dengan berdasarkan pada hubungan hukum jual beli yang terdokumentasi dalam Kesepakatan Perjanjian Jual Beli dengan Sdr. Djamburi selaku penjual yang dibuat di hadapan Notaris RA. Mahyasari A Notonagoro, S.H. dengan Akta No. 14, tertanggal 14 November 2018, serta dalilnya pada butir 6 halaman 7 yang menyatakan bahwa Sdr. Djamburi selaku penjual tidak pernah mengalihkan hak atas tanah a quo kepada pihak manapun selain kepada Penggugat, yang kemudian dipertegas lagi oleh Penggugat dalam dalilnya butir 12 halaman 9 yang menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat telah menerbitkan sertipikat hak atas tanah berdasarkan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik untuk pertama kali padahal Tergugat mengetahui permohonan pendaftaran tanah tersebut bukan orang atau pihak yang sah untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali, dimana dalil-dalil maupun pernyataan yang disampaikan oleh Penggugat tersebut merupakan dalil yang memuat jelas persoalan tentang hukum kepemilikan dan/atau kebendaan yang merupakan variabel dalam rezim hukum perdata (*legibus civilibus non tenezi ipsam civitatem*), dimana hal tersebut telah secara jelas dan terang membuktikan bahwa intisari permasalahan hukum dalam gugatan in casu merupakan perselisihan tentang sengketa hak dan/atau kepemilikan dimana Tergugat II Intervensi 1 mendasari alasan kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4392 sementara Penggugat menggunakan Akta No. 14 a quo, dimana hal tersebut secara jelas membuktikan bila persoalan yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam gugatan in

Halaman 41 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

casu merupakan persengketaan tentang suatu hak yang notabene tidak dapat diselesaikan dan/atau diperiksa dalam yurisdiksi Peradilan Tata Usaha Negara melainkan Peradilan umum, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 93 K/TUN/1996, Tanggal 24 Februari 1998 yang menyatakan *"Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili karena terdapat aspek perdata"*

Selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993, Tanggal 7 September 1994 yang menyatakan :

*"Bahwa meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata"*.

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 PK/TUN/1998, Tanggal 18 Agustus 1999 yang menyatakan :

*"Bahwa Keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal termohon peninjauan kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata"*.

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 16 K/TUN/2000, Tanggal 28 Februari 2001 yang menyatakan :

*"Bahwa gugatan penggugat pada dasarnya adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat intervensi, bahwa mengenai sengketa kepemilikan adalah merupakan wewenang peradilan umum, oleh karenanya gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima"*

Halaman 42 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 347/K/TUN/2007,

Tanggal 21 Agustus 2008 yang menyatakan :

*"Bahwa Tergugat II Intervensi telah memiliki sertifikat hak milik Nomor 1934/Desa Sumerta, Tanggal 10 April 1985, sedangkan Para Penggugat mendalilkan memiliki tanah objek sengketa berdasarkan warisan, berdasarkan pertimbangan tersebut peradilan tata usaha negara tidak berwenang untuk mengadili"*

Bahwa selain itu, diatur pula dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara pada bagian huruf AA.B yang menyatakan : *bila sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/hak atas tanah yang bersangkutan, terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut, dengan demikian Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkara tersebut;*

Kenyataan lain yang mendukung dalil TERGUGAT II INTERVENSI 1 bahwa persoalan yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan adalah mengenai persengketaan hak juga dapat dilihat dari dalil Penggugat pada butir 6 halaman 3 gugatan in casu yang mendalilkan tentang adanya kerugian secara material maupun immaterial akibat diterbitkannya sertifikat hak atas tanah a quo, dimana dalil tersebut telah jelas merupakan pengejawantahan tentang permasalahan dalam rezim hukum perdata yang tidak dapat diselesaikan dalam forum pemeriksaan di lembaga peradilan tata usaha negara oleh karena tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara;

Oleh sebab itu maka jelas persoalan a quo merupakan persengketaan tentang hak kepemilikan atas suatu hak atas tanah dan merupakan yurisdiksi Peradilan Umum dalam memeriksa dan mengadili gugatan a quo, yang karenanya maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang dalam memeriksa serta

Halaman 43 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili gugatan in casu karena bukan merupakan domain daripada lembaga Peradilan Tata Usaha Negara.

## B. EKSEPSI MENGENAI KADALUARSA PENGAJUAN GUGATAN

Agar menjadi informasi dan perhatian, bahwa sesungguhnya persoalan tentang sengketa hak ini ataupun informasi mengenai adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4392 atas nama Tergugat II Intervensi 1 di atas objek tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat telah diketahui oleh Penggugat sekurang-kurangnya pada Tanggal 17 November 2018 sebelum pada akhirnya Tergugat II Intervensi 1 memutuskan untuk membuat Laporan Polisi pada Tanggal 05 Desember 2018 sesuai Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : 2011/K/XII/2018/RESTRO JAKPUS dan untuk menjadi perhatian sekaligus informasi bahwa Penggugat saat ini telah berstatus sebagai terdakwa atas laporan Tergugat II Intervensi 1 tersebut yang saat ini perkaranya sedang diperiksa dan di adili di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana fakta tersebut juga diakui sendiri oleh Penggugat pada butir 4 dan 5 halaman 7 gugatan yang menyatakan :

*"Bahwa selanjutnya pada Tanggal 17 November 2018, Penggugat meminta tukang untuk merenovasi bangunan rumah di atas tanah verponding yang telah dibeli oleh Penggugat dari Saudara Djamburi"*

*"Bahwa Penggugat dalam hal ini telah dilaporkan ke Polres Jakarta Pusat oleh Sdr. Harry Utama (in casu Tergugat II Intervensi 1) atas dugaan pengrusakan gedung atau bangunan jo dimuka umum secara bersama-sama melakukan kekerasan terhadap orang atau barang sebagaimana diatur dalam Pasal 200 KUHP jo Pasal 170 KUHP berdasarkan Laporan Polisi Nomor : 2011/K/XII/2018/RESTRO JAKPUS, Tanggal 05 Desember 2018. Laporan Polisi tersebut disangkakan kepada Penggugat karena Penggugat dianggap telah melakukan pengrusakan terhadap fisik bangunan yang diakui oleh Sdr. Harry*

Halaman 44 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Utama adalah miliknya, lebih lanjut Sdr. Harry Utama mengaku bahwa kepemilikan bangunan tersebut didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4392/Menteng miliknya”*

Dimana akan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa secara pasti Penggugat pada dasarnya telah mengetahui adanya Sertifikat kepemilikan di atas tanah objek tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat sejak Tanggal 17 November 2018, yang mana berdasarkan ketentuan jangka waktu pengajuan gugatan ditetapkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

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

Dimana secara *notoir* jelas dapat dipastikan bahwa pengajuan gugatan in casu oleh Penggugat telah lewat waktu karena secara hukum telah melewati masa waktu yang disyaratkan oleh undang-undang, dimana sekurang-kurangnya terhitung 90 hari sejak Penggugat mengetahui adanya Sertipikat milik Tergugat II Intervensi 1 pengajuan gugatan oleh Penggugat semestinya diajukan paling lambat pada bulan Februari 2019, namun kenyataannya Penggugat baru mendaftarkan gugatan in casu pada Tanggal 02 Agustus 2019;

Adapun Penggugat pada butir 1 halaman 3 menyatakan bahwa pada Tanggal 9 Juli 2019 telah mengajukan Surat Keberatan atas terbitnya Sertipikat milik Tergugat II Intervensi 1 kepada Tergugat, namun Tergugat tidak memberikan tanggapan atas keberatan Penggugat tersebut yang mana kemudian Penggugat menggunakan lembaga fiktif negatif sebagai dasar pengajuan gugatan in casu;

Halaman 45 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah jelas disebutkan :

*“Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan”*

Dimana atas hal tersebut sudah secara nyata pengajuan keberatan oleh Penggugat pun secara prinsip telah melewati jangka waktu yang ditetapkan oleh undang-undang, dimana seharusnya Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat selambat-lambatnya 21 hari sejak Tanggal diumumkannya keputusan tata usaha negara tersebut, maka daripada itu Penggugat secara hukum tidak dapat menggunakan lembaga fiktif negatif sebagai teori yang dipakai dalam mengajukan gugatan in casu, dan terhadap gugatan in casu tidaklah dapat diperiksa mengingat terlampauinya masa waktu yang disyaratkan oleh undang-undang;

Selanjutnya perlu juga diperhatikan bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :

*“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”*

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4392/Menteng telah dibalik nama ke nama Tergugat II Intervensi 1 sejak Tanggal 19 Mei 2014, dimana sampai

Halaman 46 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tanggal 19 Mei 2019 (*Vide* – rasio perhitungan 5 tahun menurut PP 24/1997) tidak pernah Tergugat II Intervensi 1 mendapatkan adanya tuntutan, upaya pengajuan keberatan maupun gugatan hukum oleh pihak manapun termasuk oleh Penggugat, dimana Penggugat sesuai dalilnya menyatakan baru pada Tanggal 09 Juli 2019 mengajukan keberatan kepada Tergugat yang kemudian mendaftarkan gugatan in casu pada Tanggal 02 Agustus 2019, dimana pengajuan tersebut nyata-nyata telah melewati ketentuan waktu yang diatur dalam PP No. 24/1997 tersebut (*Rechtsverwerking Principle*);

Bahwa oleh karena itu maka secara nyata dapat disimpulkan bila pengajuan gugatan in casu maupun keberatan yang dilayangkan oleh Penggugat secara prinsip telah melampaui jangka waktu yang diberikan oleh ketentuan hukum positif yang berlaku;

## C. EKSEPSI *ERORR IN OBJECTO*

### GUGATAN PENGGUGAT SALAH OBJEK

Satu persatu fakta telah jelas terlihat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidaklah layak diperiksa dan diadili karena berisikan fakta-fakta yang tidak *qualified*;

Bahwa perlu diketahui, salah satu bukti dan/atau dasar alasan mengapa saat ini berkas perkara pidana yang dilaporkan oleh Tergugat II Intervensi 1 kepada Penggugat yang sebelumnya telah disinggung di atas, menurut informasi yang diterima oleh Tergugat II Intervensi 1 berkas perkaranya telah dinyatakan lengkap (P21) oleh Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat yang mana saat ini perkaranya tengah diadili di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena setelah diperiksa dalam tahap penyidikan ditemukan bukti bila lokasi tanah sebagaimana yang tercantum dalam Eigendom Verponding No. 1828 yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya tersebut bukanlah terhadap objek tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta

Halaman 47 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, setali tiga uang Tergugat juga membuktikan fakta mengenai kesalahan objek yang disengketakan oleh Penggugat, dimana Penggugat pada halaman 8 angka 16 pada intinya menyebutkan bila penerbitan Surat Keputusan Tergugat Nomor 1441/HGB/BPN.31.712013, tertanggal 12 Desember 2013 menjadi dasar penerbitan sertifikat nomor 4392/Menteng tidak sah/cacat hukum dan harus dibatalkan, akan tetapi pada faktanya berdasarkan catatan dalam buku tanah dan dokumen Surat Keputusan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, HGB Nomor 4392/Menteng terbit pada Tanggal 20 Desember 2013 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 1447/HGB/BPN.31.71/2013, Tanggal 12 Desember 2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Doktoranda Hajjah Indira Kartini atas tanah seluas 341 M2 terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 1447/HGB/BPN,31.71/2013 tertanggal 12 Desember 2013 dan BUKAN Nomor 1441/HGB/BPN.31.712013, tertanggal 12 Desember 2013 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan;

Bahwa atas dasar fakta materil tersebut maka telah jelas bahwa gugatan Penggugat a quo telah terkonfirmasi salah dalam menentukan objek, dan karenanya terhadap gugatan tidak dapat diterima;

### D. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Secara prinsip *exceptio plurium litis consortium* (eksepsi kurang pihak) diajukan manakala Penggugat tidak memasukan pihak dalam gugatan secara lengkap sehingga sengketa yang dipersoalkan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh yang mengakibatkan Gugatan *in casu* cacat secara formil dan wajib dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 48 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

Alasan tersebut berdasarkan fakta dimana Penggugat dalam gugatan menyatakan memperoleh hak atas tanah beralaskan Eigendom Verponding No. 1828 berdasarkan hubungan hukum jual beli dengan Saudara Djamburi berdasarkan Akta No. 14 Tanggal 14 November 2018, dimana sesuai fakta yang sebelumnya Tergugat II Intervensi 1 uraikan di atas, bahwa sejak Tanggal 19 Mei 2014, Tergugat II Intervensi 1 telah membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4392/Menteng ke nama Tergugat II Intervensi 1, dimana perolehan hak tersebut didapatkan berdasarkan hubungan hukum jual beli dengan Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini selaku penjual sebagaimana yang terdokumentasi dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2014, Tanggal 25 April 2014 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. PPAT di Jakarta Pusat;

Bahwa merupakan persoalan hukum dengan mana Penggugat membeli objek tanah dari pihak yang tidak memiliki hak sama sekali atas objek bidang tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat in casu Sdr. Djamburi dimana pada faktanya pemilik semula atas bidang tanah tersebut adalah Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini, dimana berdasarkan dalil pada butir 15 halaman 9 Penggugat sejatinya telah mendapati fakta mengenai pemilik asal bidang tanah tersebut yang tidak lain adalah Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini, yang mana oleh karena dalam gugatannya Penggugat tidak memasukan Sdr. Djamburi maupun Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini serta para ahi waris lainnya dari M.U.R Muelen ke dalam pihak dalam gugatan in casu membuat persoalan hukum a quo berpotensi tidak dapat diperiksa secara tuntas oleh karena alasan pihak yang terdapat di dalam gugatan tidak lengkap;

E. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SUMIR/KABUR (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*);

Halaman 49 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pada dasarnya pengajuan eksepsi *obscuur libel* didasari atas suatu alasan yang menganotasi gugatan Penggugat karena bersifat tidak terang atau isinya gelap (*onduldelijke*), dimana ketidakmampuan Penggugat dalam memformulasikan gugatan yang ada secara konsisten menyebabkan gugatan menjadi sumir sehingga patut dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Adapun alasan Tergugat II Intervensi 1 memasukan eksepsi ini oleh karena alasan-alasan sebagai berikut :

Dalam gugatan in casu inkonsistensi uraian dalil Penggugat dapat dilihat dari sistematika uraian dalil Penggugat yang kerap mencampuradukan materi perselisihan hak dengan perselisihan terkait dengan penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak;

Dimana kenyataan tersebut dapat dilihat pada dalil Penggugat yang pada prinsipnya mempersoalkan permasalahan tentang perselisihan hak dimana Penggugat berkali-kali mendalilkan sebagai pihak yang berhak atau pemilik yang sah atas bidang tanah berdasarkan Eigendom Verponding No. 1828 yang diperoleh dari Sdr. Djamburi berdasarkan hubungan hukum jual beli, dengan mana secara prinsip Penggugat mendalilkan bila Sdr. Djamburi tidak pernah mengalihkan hak atas bidang tanahnya kepada pihak manapun selain kepada Penggugat, dimana atas dalil tersebut secara a contrario dapat dimaknai bahwa Penggugat tidak mengakui dokumen kepemilikan Tergugat II Intervensi 1 yang bersifat menerangkan tentang terdapatnya suatu hak, in casu Sertifikat Hak Guna Bangunan 4392/Menteng atas nama Tergugat II Intervensi 1. Selanjutnya fakta tentang inkonsistensi Penggugat dalam merumuskan gugatannya dengan mencampuradukan kaidah hukum perdata di dalam gugatan tata usaha negara dipertegas lagi oleh Penggugat dalam dalilnya butir 12 halaman 9 yang menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat telah menerbitkan sertipikat hak atas tanah berdasarkan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik untuk

Halaman 50 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pertama kali padahal Tergugat mengetahui permohonan pendaftaran tanah tersebut bukan orang atau pihak yang sah untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali, dimana dalil-dalil maupun pernyataan yang disampaikan oleh Penggugat tersebut merupakan dalil yang memuat jelas persoalan tentang hukum kepemilikan dan/atau kebendaan yang merupakan variabel dalam rezim hukum perdata (*legibus civilibus non tenezi ipsam civitatem*), Hal mana kenyataan tersebut secara terang benderang merupakan murni perselisihan tentang suatu hak kepemilikan, sementara di dalam petitumnya Penggugat mendeskripsikan bahwa persoalan a quo merupakan rezim hukum Tata Usaha Negara, kerancuan tersebut membuat persoalan hukum yang diperiksa menjadi tidak terang dan bersifat sumir;

Bahwa selanjutnya gugatan in casu patut dinyatakan bersifat kabur/*obscuur libel* oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak memberikan gambaran atau deskripsi secara pasti dan tegas mengenai letak tanah seperti batas-batas wilayah tanah, alamat lengkap maupun nama jalan atas objek yang dipermasalahkan, dimana Penggugat hanya mendalilkan ukuran luas tanah namun tidak secara jelas memberikan uraian yang rinci, dimana akan hal tersebut membuat gugatan Penggugat menjadi sumir, terlebih fakta yang disajikan oleh Penggugat tentang nomor pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat berbeda dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang mendasari terbitnya SHGB No. 4392 atas nama Tergugat II Intervensi 1;

Selain itu, alasan Tergugat II Intervensi menilai bahwa gugatan in casu bersifat kabur juga dapat dilihat dari dalil Penggugat pada butir 6 halaman 3 yang pada pokoknya mendalilkan tentang terdapatnya kerugian secara material maupun immaterial atas terbitnya Sertifikat hak atas tanah, namun Penggugat tidak dapat menguraikan serta memperinci bentuk kerugian maupun nominal kerugian

Halaman 51 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang dimaksudkan dalam dalilnya tersebut, yang mana dengan demikian frasa tersebut menjadi inkonsisten yang menyebabkan gugatan menjadi kabur dan sumir;

Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta tersebut maka sudah sepatut dan selayaknya bila gugatan in casu dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

## F. *EXCEPTIO DILATORIA* (EKSEPSI TENTANG GUGATAN YANG DIAJUKAN BERSIFAT PREMATUR):

Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi 1 menyampaikan dasar alasan pengajuan eksepsi ini, perlu Tergugat II Intervensi 1 uraikan terlebih dahulu mengenai pengertian dari *Exceptio Dilatoria* atau yang biasanya diartikan sebagai eksepsi atau sanggahan atas suatu dalil gugatan yang dianggap prematur atau terlampau dini sehingga membuat gugatan beresiko melanggar hak-hak keperdataan seseorang bilamana dikabulkan mengingat belum terangnya suatu peristiwa hukum, adalah eksepsi yang diakui dalam hukum acara yang berlaku sehingga harus diakui dan dipatuhi eksistensinya, adapun pengajuan eksepsi tersebut dikarenakan belum terangnya suatu peristiwa hukum sehingga bilamana gugatan in casu diterima akan menghasilkan putusan yang tidak tuntas dan menggantung yang berpotensi merugikan serta mendzalimi pihak-pihak tertentu, yang mana oleh karena itu menurut tata tertib hukum acara yang berlaku gugatan in casu harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Bahwa mencermati dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam pokok gugatannya Penggugat secara prinsip mendalilkan tentang keabsahannya Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dimana Penggugat mendasari alasan dalilnya pada Eigendom Verponding No. 1828 yang diperoleh dari Sdr. Djamburi, sementara Tergugat II Intervensi 1 memiliki hak atas bidang tanah tersebut berdasarkan

Halaman 52 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum jual beli dengan Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini sebagaimana terdokumentasi dalam Akta Jual Beli Nomor 03/2014 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. PPAT di Jakarta Pusat, dimana menurut doktrin hukum, setiap akta otentik yang tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan yang bersifat inkraacht akan selalu melekat nilai eksistensinya, dimana perselisihan terkait pihak mana yang berhak secara sah menilai tentang kepemilikan adalah lembaga Peradilan Umum, oleh sebab itu guna membuat terang penyelesaian persoalan hukum yang ada sudah semestinya gugatan in casu terlebih dahulu dinyatakan tidak dapat diterima dan mengenai persengketaan yang ada hendaknya diuji terlebih dahulu dalam forum penyelesaian secara perdata di Pengadilan Negeri, hal mana ketentuan tersebut diatur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara pada bagian huruf AA.B yang menyatakan : *bila sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/hak atas tanah yang bersangkutan, terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut, hdengan demikian Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkara tersebut;*

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya bila gugatan in casu dinyatakan Tidak Dapat Diterima karena mengandung sifat prematur;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal – hal yang disampaikan oleh II 1 pada bagian eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu bagian dengan bagian pokok perkara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal – hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi 1;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 2 sampai dengan butir 6 halaman 5 gugatan serta butir 1 sampai dengan 3 halaman 6 tentang dalil-dalil/alasan-alasan gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan tentang kepemilikan suatu hak atas tanah berdasarkan alas hak berupa Eigendom Verponding No. 1828 berdasarkan alasan yuridis sebagai berikut :

TENTANG MASA WAKTU PENGONVERSIAN HAK-HAK BARAT PASKA BERLAKUNYA UU NO. 5/1960 TENTANG DASAR POKOK-POKOK AGRARIA BESERTA AKIBAT HUKUMNYA;

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum positif yang berlaku, jangka waktu pengonversian hak-hak barat seiring dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA No. 5/1960) yang diberikan oleh Pemerintah adalah selama kurun waktu paling lama 20 tahun sejak berlakunya UUPA No. 5/1960 atau selambat-lambatnya pada Tanggal 24 September 1980, dimana terhadap pemegang hak-hak barat diberikan waktu selama kurun waktu tersebut untuk mendaftarkan sekaligus mengonversi haknya tersebut ke dalam hak-hak yang diakui dalam UUPA No. 5/1960 (*Vide* – Pasal 23 UUPA No. 5/1960), dimana resiko hukum terhadap setiap orang yang tidak melakukan pengonversian hak maka terhadap hak atas tanahnya tersebut terbuka ruang untuk diajukan permohonan oleh calon pemilik yang baru, hal mana sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 380.K/Pdt/1986, Tanggal 23 Mei 1987 disebutkan :

Halaman 54 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Bahwa penerima tanah bekas R.V Eigendom sampai saat berakhir haknya 24 September 1980 tidak pernah mendaftarkan haknya sebagaimana diharuskan dalam Pasal 23 ayat (1) dan (2) UU Pokok Agraria No. 5/1960. Bahkan sampai dengan diajukannya permohonan kepada hakim pertama oleh para tergugat tentang "afwzigheid", maka tanah tersebut telah berubah statusnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara, maka para tergugat berhak mengajukan permohonan untuk memperoleh tanah sengketa tersebut"*

Yang mana secara hukum dengan telah disertifikasinya hak atas tanah a quo oleh Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini maka demi keadilan dan kepastian hukum maka secara hukum telah tertutup kesempatan bagi pihak lainnya untuk mengajukan permohonan pengonverisan hak ke dalam hak-hak yang diakui dalam UUPA No, 5/1960, sehingga eksistensi terhadap segala bentuk hak-hak tanah barat termasuk Eigendom Verponding yang umpamanya melekat pada bidang tanah tersebut tidaklah memiliki kekuatan hukum apapun lagi;

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas maka secara prinsip Eigendom Verponding No. 1828 tersebut sudah tidak lagi berharga dan tidak memiliki kekuatan hukum, yang karenanya Penggugat sama sekali tidak berhak mendalilkan tentang hal kepemilikan atas bidang tanah a quo;

**TENTANG KUALIFIKASI PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIK BESERTA AKIBAT HUKUMNYA;**

Bahwa sebagaimana dalil yang Penggugat kemukakan dalam gugatan in casu disebutkan bila Penggugat menyatakan memperoleh hak atas bidang tanah a quo beralaskan Eigendom Verponding No. 1828 berdasarkan hubungan hukum jual beli dengan Sdr. Djamburi sebagaimana yang terdokumentasi dalam Akta No. 14 tertanggal 14 November 2018;

Halaman 55 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada prinsipnya perlindungan hukum selalu diberikan terhadap pihak pembeli yang beritikad baik, dimana kriteria tentang pembeli yang beritikad baik dapat berpedoman pada berdasarkan [Surat Edaran Mahkamah Agung No 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;

Halaman 56 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.

Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang 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 \(SEMA\) No. 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.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara a contrario bilamana terhadap suatu transaksi jual beli objek tanah si pihak pembeli tidak memenuhi komponen kriteria sebagaimana yang telah diuraikan di atas maka terhadap si pembeli tidak dapat dilekatkan predikat pembeli yang beritikad baik dan karenanya tidak dilindungi secara hukum;

Adapun dalam hal ini Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan objek bidang tanah dengan alas hak berupa Eigendom Verponding, yang mana status tanahnya sejak awal telah tercatat di Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah bersertifikat atas nama semula Hajjah Indira Kartini yang kini telah dibalik nama ke nama Tergugat II Intervensi 1 jauh sebelum terjadinya transaksi antara Penggugat dengan Sdr Djamburi, maka atas fakta tersebut dapat disimpulkan secara pasti bahwa dalam melakukan transaksi jual beli tersebut Penggugat tidak bersikap hati-hati dan dapat dipastikan bahwa sebelum melakukan transaksi tersebut Penggugat tidak meneliti tentang hal-hal yang terdapat pada objek tanah termasuk hal mengenai status tanah yang telah dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan alas hak kepemilikan berupa SHGB No. 4392/Menteng;

Bahwa oleh karena terhadap transaksi yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Sdr. Djamburi tidak memenuhi variabel kriteria pembeli yang beritikad baik maka Penggugat tidak berhak mendapatkan perlindungan layaknya seorang pembeli yang beritikad baik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara sebaliknya, Tergugat II Intervensi 1 secara nyata telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik dengan mana sebelum melakukan transaksi jual beli telah terlebih dahulu meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah, dimana Tergugat II Intervensi 1 membeli bidang tanah a quo dari Hajjah Indira Kartini yang merupakan pemilik sah yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4392/Menteng, sehingga atas alasan tersebut maka Tergugat II Intervensi 1 dilindungi secara hukum atas kepemilikan berdasarkan transaksinya tersebut;

4. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menanggapi dalil Penggugat pada butir 6 halaman 7 gugatan yang pada intinya menerangkan bila Sdr. Djamburi tidak pernah mengalihkan dalam bentuk apapun baik sebagian maupun seluruhnya atas tanah Eigendom Verponding tersebut kepada pihak manapun selain kepada Penggugat, hal mana dinyatakan secara tegas oleh Sdr. Djamburi pada akta Perjanjian Kesepakatan Jual Beli No. 14 Tanggal 14 November 2018;

Adapun mengenai dalilnya tersebut secara hukum tidak cukup dapat memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik, hal mana pernyataan sepihak yang diberikan oleh Sdr. Djamburi tentang jaminan keadaan tanah dimaksud bukanlah terkualifikasi sebagai variabel kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sehingga terhadap dalilnya tersebut tidaklah memiliki makna apapun;

5. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 7 halaman 7 gugatan dan butir 13-16 halaman 9 gugatan in casu, dimana alasan penolakan Tergugat II Intervensi 1 tersebut berkaitan erat dengan adanya fakta mengenai alasan kekeliruan objek (error in objecto) antara

Halaman 59 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

Eigendom Verponding No, 1828 dengan objek bidang tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 1 hal mana menurut informasi yang diterima oleh Tergugat II Intervensi 1, terkait perkara pidana yang dilaporkan oleh Tergugat II Intervensi terhadap Penggugat sehubungan dengan perkara a quo, berkas perkaranya telah dinyatakan lengkap (P21) oleh Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat yang mana saat ini perkaranya tengah diadili di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena setelah diperiksa dalam tahap penyidikan ditemukan bukti bila lokasi tanah sebagaimana yang tercantum dalam Eigendom Verponding No. 1828 yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya tersebut bukanlah terhadap objek tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, setali tiga uang Tergugat juga membuktikan fakta mengenai kesalahan objek yang disengketakan oleh Penggugat, dimana Penggugat pada halaman 8 angka 16 pada intinya menyebutkan bila penerbitan Surat Keputusan Tergugat Nomor 1441/HGB/BPN.31.712013, tertanggal 12 Desember 2013 menjadi dasar penerbitan sertifikat nomor 4392/Menteng tidak sah/cacat hukum dan harus dibatalkan, akan tetapi pada faktanya berdasarkan catatan dalam buku tanah dan dokumen Surat Keputusan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, HGB Nomor 4392/Menteng terbit pada Tanggal 20 Desember 2013 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 1447/HGB/BPN.31.71/2013, Tanggal 12 Desember 2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Doktoranda Hajjah Indira Kartini atas tanah seluas 341 M2 terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat berasal dari Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 1447/HGB/BPN,31.71/2013 tertanggal 12 Desember 2013 dan BUKAN Nomor 1441/HGB/BPN.31.712013, tertanggal 12 Desember 2013 sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatan;

Halaman 60 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

6. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 8 sampai dengan butir 10 halaman 7-8 gugatan in casu perihal materi pengajuan keberatan. Dimana penolakan tersebut sebelumnya telah Tergugat II Intervensi 1 uraikan dalam materi eksepsi di atas, yang mana untuk itu Tergugat II Intervensi 1 merasa tidak perlu lagi mengulang alasan penolakannya tersebut;

7. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 12 halaman 9 gugatan in casu, yang secara tanpa hak dan kompetensi menilai permohonan pendaftaran tanah secara sporadik atas bidang tanah guna permohonan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4392/Menteng diajukan oleh pihak yang tidak sah untuk mengajukan permohonan tersebut;

Bahwa dalil tersebut merupakan dalil tanpa dasar yang tidak memiliki makna apapun. Yang mana jika pihak pemohon tersebut bukanlah pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan tentunya Tergugat tidak akan dapat memproses permohonannya tersebut;

Berkaitan dengan asas Praduga Rechmatig (*Praesumptio Iustae Causa*) maka tindakan pemerintah tersebut harus selalu dianggap sah sampai ada pembatalannya, dimana sepanjang Penggugat tidak mampu membuktikan dalilnya tersebut maka dalil tersebut tidak memiliki makna apapun yang karenanya wajib ditolak;

8. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 18 halaman 10 yang pada prinsipnya telah tanpa dasar menyatakan penerbitan sertipikat hak atas tanah a quo tidak sah/cacat hukum, dimana atas pernyataan Penggugat tersebut tidak dapat terilustrasi dari rangkaian dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga atas hal tersebut dalil Penggugat tersebut harus ditolak;

Halaman 61 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun berdasarkan rangkaian fakta yang ada telah memperjelas kedudukan hukum Penggugat yang sama sekali tidak memiliki hak apapun terhadap objek tanah a quo, sehingga tidak ada sama sekali hak Penggugat yang dilanggar sehubungan dengan penerbitan sertipikat a quo;

9. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 19 halaman 10 karena alasan ketidakpahaman Penggugat dalam menginterpretasi dan memahami suatu ketentuan hukum, khususnya terkait Pasal 4 Permen Agraria No. 2 Tahun 1960 yang menyatakan :

*“Hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut (terhitung sejak tanggal 24 September 1960) pada pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi hak guna-bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun”*

Catatan : tulisan dalam kurung tersebut ditambahkan oleh Tergugat II Intervensi 1 guna mempermudah memahami isi Pasal tersebut);

Dimana berdasarkan pada bunyi Pasal tersebut, terhadap pemegang Eigendom Verponding tersebut diberikan hak sementara berupa hak guna bangunan sebelum batas waktu akhir pengkonversian hak yang jatuh pada Tanggal 24 September 1980, dimana fakta tersebut sama sekali tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan permasalahan gugatan in casu, sehingga karenanya terhadap dalil tersebut harus ditolak;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi 1 uraikan di atas, maka Tergugat II Intervensi 1 memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara perdata Nomor : 160/G/2019/PTUN.JKT., untuk berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut:

Halaman 62 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat II Intervensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4392, yang diterbitkan Tanggal 20 Desember 2013, dengan Surat Ukur No. 00060/Menteng/2013 seluas 341 m2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.01.03.03.02104, yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama HARRY UTAMA (Tergugat II Intervensi 1);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 2 menyampaikan Jawaban tertulisnya pada persidangan tanggal 21 Oktober 2019, sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI (*EXCEPTIE VAN ONBEVEOGHEID*);

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI SEBAB YANG

Halaman 63 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DISENGKETAKAN OLEH PENGGUGAT MERUPAKAN PERSOALAN DALAM REZIM HUKUM PERDATA

Persoalan tentang diferensiasi yurisdiksi kewenangan memeriksa dan mengadili antara Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum sebagai lembaga penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu aspek yang sangat disoroti dan dianggap penting oleh Mahkamah Agung sebab mana seringkali terjadi kekeliruan penafsiran mengenai kewenangan mengadili antara Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum mengingat karakteristik sengketa pertanahan yang dapat dikatakan memiliki sifat “2 wajah” yang didalamnya terdapat aspek hukum publik/administrasi yang menjadi domain Peradilan Tata Usaha Negara dan aspek hukum perdata yang menjadi domain Peradilan Umum. Dimana atas hal tersebut dibutuhkan suatu kejelian dalam menyusun dan memahami suatu dalil gugatan agar dapat memberikan perlindungan serta kepastian hukum terhadap seluruh elemen masyarakat pencari keadilan;

Dimana Mahkamah Agung dalam hasil Laporan Penelitiannya tentang Titik Singgung Kewenangan Antara Peradilan Tata Usaha Negara Dengan Peradilan Umum Dalam Sengketa Pertanahan Tahun 2014 telah memberikan kriteria untuk menentukan kewenangan lembaga peradilan dalam sengketa pertanahan yang dapat dilihat dari beberapa aspek, yang pertama mengenai substansi yang disengketakan apakah didalamnya terkandung perselisihan yang menyangkut hak atau tidak, kemudian yang kedua dengan melihat asal usul penerbitan sertipikat (deklaratur atau konstitutif), yang ketiga dengan dilihat dari aspek perbuatan hukum yang melahirkan penerbitan sertipikat dan yang terakhir dengan melihat perbuatan hukum dan peraturan apa yang melahirkan penerbitan sertipikat;

Adapun dalam penelitiannya tersebut Mahkamah Agung menilai bahwa jikalau persoalan yang disengketakan oleh Penggugat berkonsentrasi ataupun

Halaman 64 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyoalkan tentang sifat kepemilikan hak atas tanah maka hal tersebut bukanlah kewenangan peradilan tata usaha negara untuk memeriksa dan mengadili melainkan domain dan/atau kewenangan daripada peradilan umum, yang mana hal tersebut juga telah diatur dalam Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang mana pada pokoknya menyatakan bila terhadap suatu perbuatan hukum perdata tidak dapat dimasukkan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara. Sementara dalam konteks gugatan in casu yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat II Intervensi 2 mendapati adanya beberapa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan yang secara prinsip mempersoalkan tentang persengketaan hak kepemilikan atas suatu hak atas tanah. Dimana hal tersebut dapat dilihat pada butir 2 halaman 5 maupun butir 1 halaman 6 gugatan yang pada prinsipnya Penggugat menyatakan diri sebagai pemilik yang sah atas Tanah Eigendom Verponding No. 1828 berdasarkan Kesepakatan Perjanjian Jual Beli dengan Sdr. Djamburi selaku penjual yang dibuat di hadapan Notaris RA. Mahyasari A Notonagoro, S.H. dengan Akta No. 14, tertanggal 14 November 2018;

Sebagaimana diketahui, Tergugat II Intervensi 2 terkonfirmasi secara jelas dan terang sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4303 yang diterbitkan pada Tanggal 02 Juli 2009 dengan Surat Ukur No. 00027/2009, tertanggal 20 Mei 2009, adapun alasan Tergugat II Intervensi 2 menyatakan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut bukanlah tanpa alasan melainkan dengan berlandaskan pada definisi tentang sertipikat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah No 24/1997 yang menyatakan bahwa

Halaman 65 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4392 atas nama Tergugat II Intervensi 2 membuktikan bila Tergugat II Intervensi 1 lah yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah tersebut;

Sementara itu dalil Penggugat yang menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah a quo dengan berdasarkan pada hubungan hukum jual beli yang terdokumentasi dalam Kesepakatan Perjanjian Jual Beli dengan Sdr. Djamburi selaku penjual yang dibuat di hadapan Notaris RA. Mahyasari A Notonagoro, S.H. dengan Akta No. 14, tertanggal 14 November 2018, serta dalilnya pada butir 6 halaman 7 yang menyatakan bahwa Sdr. Djamburi selaku penjual tidak pernah mengalihkan hak atas tanah a quo kepada pihak manapun selain kepada Penggugat, yang kemudian dipertegas lagi oleh Penggugat dalam dalilnya butir 12 halaman 9 yang menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat telah menerbitkan sertipikat hak atas tanah berdasarkan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik untuk pertama kali padahal Tergugat mengetahui permohonan pendaftaran tanah tersebut bukan orang atau pihak yang sah untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali, dimana dalil-dalil maupun pernyataan yang disampaikan oleh Penggugat tersebut merupakan dalil yang memuat jelas persoalan tentang hukum kepemilikan dan/atau kebendaan yang merupakan variabel dalam rezim hukum perdata (*legibus civilibus non tenezi ipsam civitatem*), dimana hal tersebut telah secara jelas dan terang membuktikan bahwa intisari permasalahan hukum dalam gugatan in casu merupakan perselisihan tentang sengketa hak dan/atau kepemilikan dimana Tergugat II Intervensi 2 mendasari alasan kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4392 sementara

Halaman 66 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat menggunakan Akta No. 14 a quo, dimana hal tersebut secara jelas membuktikan bila persoalan yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam gugatan in casu merupakan persengketaan tentang suatu hak yang notabene tidak dapat diselesaikan dan/atau diperiksa dalam yurisdiksi Peradilan Tata Usaha Negara melainkan Peradilan umum, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 93 K/TUN/1996, Tanggal 24 Februari 1998 yang menyatakan *"Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili karena terdapat aspek perdata"*

Selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993, Tanggal 7 September 1994 yang menyatakan :

*"Bahwa meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata".*

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 PK/TUN/1998, Tanggal 18 Agustus 1999 yang menyatakan :

*"Bahwa Keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal termohon peninjauan kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata".*

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 16 K/TUN/2000, Tanggal 28 Februari 2001 yang menyatakan :

*"Bahwa gugatan penggugat pada dasarnya adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat intervensi, bahwa mengenai sengketa kepemilikan adalah merupakan wewenang peradilan*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*umum, oleh karenanya gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima"*

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 347/K/TUN/2007, Tanggal 21 Agustus 2008 yang menyatakan :

*"Bahwa Tergugat II Intervensi telah memiliki sertifikat hak milik Nomor 1934/Desa Sumerta, Tanggal 10 April 1985, sedangkan Para Penggugat mendalilkan memiliki tanah objek sengketa berdasarkan warisan, berdasarkan pertimbangan tersebut peradilan tata usaha negara tidak berwenang untuk mengadili"*

Bahwa selain itu, diatur pula dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara pada bagian huruf AA.B yang menyatakan : *bila sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/hak atas tanah yang bersangkutan, terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut, dengan demikian Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkara tersebut;*

Kenyataan lain yang mendukung dalil Tergugat II Intervensi 2 bahwa persoalan yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan adalah mengenai persengketaan hak juga dapat dilihat dari dalil Penggugat pada butir 6 halaman 3 gugatan in casu yang mendalilkan tentang adanya kerugian secara material maupun immaterial akibat diterbitkannya sertifikat hak atas tanah a quo, dimana dalil tersebut telah jelas merupakan pengejawantahan tentang permasalahan dalam rezim hukum perdata yang tidak dapat diselesaikan dalam forum pemeriksaan di lembaga peradilan tata usaha negara oleh karena tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara;

Oleh sebab itu maka jelas persoalan a quo merupakan persengketaan tentang hak kepemilikan atas suatu hak atas tanah dan merupakan yurisdiksi Peradilan

Halaman 68 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum dalam memeriksa dan mengadili gugatan a quo, yang karenanya maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang dalam memeriksa serta mengadili gugatan in casu karena bukan merupakan domain daripada lembaga Peradilan Tata Usaha Negara.

## B. EKSEPSI MENGENAI KADALUARSA PENGAJUAN GUGATAN

Agar menjadi informasi dan perhatian, bahwa sesungguhnya persoalan tentang sengketa hak ini ataupun informasi mengenai adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4303 atas nama Tergugat II Intervensi 2 di atas objek tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat telah diketahui oleh Penggugat sekurang-kurangnya pada Tanggal 17 November 2018 sebelum pada akhirnya suami daripada Tergugat II Intervensi 2 yang bernama Harry Utama memutuskan untuk membuat Laporan Polisi pada Tanggal 05 Desember 2018 sesuai Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : 2011/K/XII/2018/RESTRO JAKPUS dan untuk menjadi perhatian sekaligus informasi bahwa penggugat saat ini telah berstatus sebagai terdakwa atas laporan suami daripada Tergugat II Intervensi 2 yang bernama Harry Utama tersebut yang saat ini perkaranya sedang diperiksa dan di adili di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana fakta tersebut juga diakui sendiri oleh Penggugat pada butir 4 dan 5 halaman 7 gugatan yang menyatakan:

*"Bahwa selanjutnya pada Tanggal 17 November 2018, Penggugat meminta tukang untuk merenovasi bangunan rumah di atas tanah verponding yang telah dibeli oleh Penggugat dari Saudara Djamburi"*

*"Bahwa Penggugat dalam hal ini telah dilaporkan ke Polres Jakarta Pusat oleh Sdr. Harry Utama atas dugaan pengerusakan gedung atau bangunan jo dimuka umum secara bersama-sama melakukan kekerasan terhadap orang atau barang sebagaimana diatur dalam Pasal 200 KUHP jo Pasal 170 KUHP berdasarkan Laporan Polisi Nomor : 2011/K/XII/2018/RESTRO JAKPUS, Tanggal 05*

Halaman 69 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Desember 2018. Laporan Polisi tersebut disangkakan kepada Penggugat karena Penggugat dianggap telah melakukan pengrusakan terhadap fisik bangunan yang diakui oleh Sdr. Harry Utama adalah miliknya, lebih lanjut Sdr. Harry Utama mengaku bahwa kepemilikan bangunan tersebut didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4392/Menteng miliknya”*

Dimana akan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa secara pasti Penggugat pada dasarnya telah mengetahui adanya Sertifikat kepemilikan di atas tanah objek tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat sejak Tanggal 17 November 2018, yang mana berdasarkan ketentuan jangka waktu pengajuan gugatan ditetapkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

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

Dimana secara *notoir* jelas dapat dipastikan bahwa pengajuan gugatan in casu oleh Penggugat telah lewat waktu karena secara hukum telah melewati masa waktu yang disyaratkan oleh undang-undang, dimana sekurang-kurangnya terhitung 90 hari sejak Penggugat mengetahui adanya Sertipikat milik Tergugat II Intervensi 2 pengajuan gugatan oleh Penggugat semestinya diajukan paling lambat pada bulan Februari 2019, namun kenyataannya Penggugat baru mendaftarkan gugatan in casu pada Tanggal 02 Agustus 2019;

Adapun Penggugat pada butir 1 halaman 3 menyatakan bahwa pada Tanggal 9 Juli 2019 telah mengajukan Surat Keberatan atas terbitnya Sertipikat milik Tergugat II Intervensi 2 kepada Tergugat, namun Tergugat tidak memberikan

Halaman 70 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggapan atas keberatan Penggugat tersebut yang mana kemudian Penggugat menggunakan lembaga fiktif negatif sebagai dasar pengajuan gugatan in casu;

Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah jelas disebutkan :

*“Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan”*

Dimana atas hal tersebut sudah secara nyata pengajuan keberatan oleh Penggugat pun secara prinsip telah melewati jangka waktu yang ditetapkan oleh undang-undang, dimana seharusnya Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat selambat-lambatnya 21 hari sejak Tanggal diumumkannya keputusan tata usaha negara tersebut, maka daripada itu Penggugat secara hukum tidak dapat menggunakan lembaga fiktif negatif sebagai teori yang dipakai dalam mengajukan gugatan in casu, dan terhadap gugatan in casu tidaklah dapat diperiksa mengingat terlampaiunya masa waktu yang disyaratkan oleh undang-undang;

Selanjutnya perlu juga diperhatikan bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :

*“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”*

Halaman 71 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4303/Menteng telah dibalik nama ke nama Tergugat II Intervensi 2 sejak Tanggal 11 Agustus 2009, dimana sampai dengan Tanggal 11 Agustus 2014 (*Vide* – rasio perhitungan 5 tahun menurut PP 24/1997) tidak pernah Tergugat II Intervensi 2 mendapatkan adanya tuntutan, upaya pengajuan keberatan maupun gugatan hukum oleh pihak manapun termasuk oleh Penggugat, dimana Penggugat sesuai dalilnya menyatakan baru pada Tanggal 09 Juli 2019 mengajukan keberatan kepada Tergugat yang kemudian mendaftarkan gugatan in casu pada Tanggal 02 Agustus 2019, dimana pengajuan tersebut nyata-nyata telah melewati ketetapan waktu yang diatur dalam PP No. 24/1997 tersebut (*Rechtsverwerking Principle*);

Bahwa oleh karena itu maka secara nyata dapat disimpulkan bila pengajuan gugatan in casu maupun keberatan yang dilayangkan oleh Penggugat secara prinsip telah melampaui jangka waktu yang diberikan oleh ketentuan hukum positif yang berlaku;

## C. EKSEPSI *ERORR IN OBJECTO*

### GUGATAN PENGGUGAT SALAH OBJEK

Satu persatu fakta telah jelas terlihat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidaklah layak diperiksa dan diadili karena berisikan fakta-fakta yang tidak *qualified*;

Bahwa perlu diketahui, salah satu bukti dan/atau dasar alasan mengapa saat ini berkas perkara pidana yang dilaporkan oleh suami daripada Tergugat II Intervensi 2 kepada Penggugat yang sebelumnya telah disinggung di atas, menurut informasi yang diterima oleh Tergugat II Intervensi 2 berkas perkaranya telah dinyatakan lengkap (P21) oleh Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat yang mana saat ini perkaranya tengah diadili di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena setelah diperiksa dalam tahap penyidikan ditemukan bukti bila lokasi tanah sebagaimana yang tercantum dalam Eigendom Verponding No. 1828 yang

Halaman 72 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya tersebut bukanlah terhadap objek tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Bahwa atas dasar fakta materil tersebut maka telah jelas bahwa gugatan Penggugat a quo telah terkonfirmasi salah dalam menentukan objek, dan karenanya terhadap gugatan Tidak Dapat Diterima;

#### D. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Secara prinsip *exceptio plurium litis consortium* (eksepsi kurang pihak) diajukan manakala Penggugat tidak memasukan pihak dalam gugatan secara lengkap sehingga sengketa yang dipersoalkan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh yang mengakibatkan Gugatan *in casu* cacat secara formil dan wajib dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);

Alasan tersebut berdasarkan fakta dimana Penggugat dalam gugatan menyatakan memperoleh hak atas tanah beralaskan Eigendom Verponding No. 1828 berdasarkan hubungan hukum jual beli dengan Saudara Djamburi berdasarkan Akta No. 14 Tanggal 14 November 2018, dimana sesuai fakta yang sebelumnya Tergugat II Intervensi 1 uraikan di atas, bahwa sejak Tanggal 11 Agustus 2009, Tergugat II Intervensi 2 telah membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4303/Menteng ke nama Tergugat II Intervensi 2, dimana perolehan hak tersebut didapatkan berdasarkan hubungan hukum jual beli dengan Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini selaku penjual sebagaimana yang terdokumentasi dalam Akta Jual Beli Nomor 04/2009, Tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. PPAT di Jakarta Pusat;

Bahwa merupakan persoalan hukum dengan mana Penggugat membeli objek tanah dari pihak yang tidak memiliki hak sama sekali atas objek bidang tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat in casu Sdr. Djamburi dimana pada faktanya pemilik

Halaman 73 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula atas bidang tanah tersebut adalah Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini, dimana berdasarkan dalil pada butir 15 halaman 9 Penggugat sejatinya telah mendapati fakta mengenai pemilik asal bidang tanah tersebut yang tidak lain adalah Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini, yang mana oleh karena dalam gugatannya Penggugat tidak memasukan Sdr. Djamburi maupun Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini serta para ahi waris lainnya dari M.U.R Muelen ke dalam pihak dalam gugatan in casu membuat persoalan hukum a quo berpotensi tidak dapat diperiksa secara tuntas oleh karena alasan pihak yang terdapat di dalam gugatan tidak lengkap;

## E. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SUMIR/KABUR (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*);

Pada dasarnya pengajuan eksepsi *obscuur libel* didasari atas suatu alasan yang menganotasi gugatan Penggugat karena bersifat tidak terang atau isinya gelap (*onduldelijke*), dimana ketidakmampuan Penggugat dalam memformulasikan gugatan yang ada secara konsisten menyebabkan gugatan menjadi sumir sehingga patut dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Adapun alasan Tergugat II Intervensi 2 memasukan eksepsi ini oleh karena alasan-alasan sebagai berikut :

Dalam gugatan in casu inkonsistensi uraian dalil Penggugat dapat dilihat dari sistematika uraian dalil Penggugat yang kerap mencampuradukan materi perselisihan hak dengan perselisihan terkait dengan penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak;

Dimana kenyataan tersebut dapat dilihat pada dalil Penggugat yang pada prinsipnya mempersoalkan permasalahan tentang perselisihan hak dimana Penggugat berkali-kali mendalilkan sebagai pihak yang berhak atau pemilik yang sah atas bidang tanah berdasarkan Eigendom Verponding No. 1828 yang diperoleh dari Sdr. Djamburi berdasarkan hubungan hukum jual beli, dengan

Halaman 74 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana secara prinsip Penggugat mendalilkan bila Sdr. Djamburi tidak pernah mengalihkan hak atas bidang tanahnya kepada pihak manapun selain kepada Penggugat, dimana atas dalil tersebut secara a contrario dapat dimaknai bahwa Penggugat tidak mengakui dokumen kepemilikan Tergugat II Intervensi 1 yang bersifat menerangkan tentang terdapatnya suatu hak, in casu Sertifikat Hak Guna Bangunan 4303/Menteng atas nama Tergugat II Intervensi 2. Selanjutnya fakta tentang inkonsistensi Penggugat dalam merumuskan gugatannya dengan mencampuradukan kaidah hukum perdata di dalam gugatan tata usaha negara dipertegas lagi oleh Penggugat dalam dalilnya butir 12 halaman 9 yang menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat telah menerbitkan sertipikat hak atas tanah berdasarkan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik untuk pertama kali padahal Tergugat mengetahui permohonan pendaftaran tanah tersebut bukan orang atau pihak yang sah untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali, dimana dalil-dalil maupun pernyataan yang disampaikan oleh Penggugat tersebut merupakan dalil yang memuat jelas persoalan tentang hukum kepemilikan dan/atau kebendaan yang merupakan variabel dalam rezim hukum perdata (*legibus civilibus non tenezi ipsam civitatem*), Hal mana kenyataan tersebut secara terang benderang merupakan murni perselisihan tentang suatu hak kepemilikan, sementara di dalam petitumnya Penggugat mendeskripsikan bahwa persoalan a quo merupakan rezim hukum Tata Usaha Negara, kerancuan tersebut membuat persoalan hukum yang diperiksa menjadi tidak terang dan bersifat sumir;

Bahwa selanjutnya gugatan in casu patut dinyatakan bersifat kabur/*obscuur libel* oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak memberikan gambaran atau deskripsi secara pasti dan tegas mengenai letak tanah seperti batas-batas wilayah tanah, alamat lengkap maupun nama jalan atas objek yang dipermasalahkan, dimana Penggugat hanya mendalilkan ukuran luas tanah namun tidak secara jelas memberikan uraian yang rinci, dimana akan hal

Halaman 75 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut membuat gugatan Penggugat menjadi sumir, terlebih fakta yang disajikan oleh Penggugat tentang nomor pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat berbeda dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang mendasari terbitnya SHGB No. 4303 atas nama Tergugat II Intervensi 2;

Selain itu, alasan Tergugat II Intervensi 2 menilai bahwa gugatan in casu bersifat kabur juga dapat dilihat dari dalil Penggugat pada butir 6 halaman 3 yang pada pokoknya mendalilkan tentang terdapatnya kerugian secara material maupun immaterial atas terbitnya Sertifikat hak atas tanah, namun Penggugat tidak dapat menguraikan serta memperinci bentuk kerugian maupun nominal kerugian sebagaimana yang dimaksudkan dalam dalilnya tersebut, yang mana dengan demikian frasa tersebut menjadi inkonsisten yang menyebabkan gugatan menjadi kabur dan sumir;

Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta tersebut maka sudah sepatut dan selayaknya bila gugatan in casu dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

### F. *EXCEPTIO DILATORIA* (EKSEPSI TENTANG GUGATAN YANG DIAJUKAN BERSIFAT PREMATUR):

Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi 2 menyampaikan dasar alasan pengajuan eksepsi ini, perlu Tergugat II Intervensi 2 uraikan terlebih dahulu mengenai pengertian dari *Exceptio Dilatoria* atau yang biasanya diartikan sebagai eksepsi atau sanggahan atas suatu dalil gugatan yang dianggap prematur atau terlampau dini sehingga membuat gugatan beresiko melanggar hak-hak keperdataan seseorang bilamana dikabulkan mengingat belum terangnya suatu peristiwa hukum, adalah eksepsi yang diakui dalam hukum acara yang berlaku sehingga harus diakui dan dipatuhi eksistensinya, adapun pengajuan eksepsi tersebut dikarenakan belum terangnya suatu peristiwa hukum sehingga bilamana gugatan in casu diterima akan menghasilkan putusan yang tidak tuntas dan menggantung

Halaman 76 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

yang berpotensi merugikan serta mendzalimi pihak-pihak tertentu, yang mana oleh karena itu menurut tata tertib hukum acara yang berlaku gugatan in casu harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Bahwa mencermati dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam pokok gugatannya Penggugat secara prinsip mendalilkan tentang keabsahannya Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dimana Penggugat mendasari alasan dalilnya pada Eigendom Verponding No. 1828 yang diperoleh dari Sdr. Djamburi, sementara Tergugat II Intervensi 1 memiliki hak atas bidang tanah tersebut berdasarkan hubungan hukum jual beli dengan Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini sebagaimana terdokumentasi dalam Akta Jual Beli Nomor 04/2009 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, S.H. PPAT di Jakarta Pusat, dimana menurut doktrin hukum, setiap akta otentik yang tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan yang bersifat inkraht akan selalu melekat nilai eksistensinya, dimana perselisihan terkait pihak mana yang berhak secara sah menilai tentang kepemilikan adalah lembaga Peradilan Umum, oleh sebab itu guna membuat terang penyelesaian persoalan hukum yang ada sudah semestinya gugatan in casu terlebih dahulu dinyatakan tidak dapat diterima dan mengenai persengketaan yang ada hendaknya diuji terlebih dahulu dalam forum penyelesaian secara perdata di Pengadilan Negeri, hal mana ketentuan tersebut diatur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara pada bagian huruf AA.B yang menyatakan : *bila sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/hak atas tanah yang bersangkutan, terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut, hdengan demikian Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkara tersebut;*

Halaman 77 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya bila gugatan in casu dinyatakan Tidak Dapat Diterima karena mengandung sifat prematur;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal – hal yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi 2 pada bagian eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu bagian dengan bagian pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal – hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi 1;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 2 sampai dengan butir 6 halaman 5 gugatan serta butir 1 sampai dengan 3 halaman 6 tentang dalil-dalil/alasan-alasan gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan tentang kepemilikan suatu hak atas tanah berdasarkan alas hak berupa Eigendom Verponding No. 1828 berdasarkan alasan yuridis sebagai berikut :

TENTANG MASA WAKTU PENGONVERSIAN HAK-HAK BARAT PASKA BERLAKUNYA UU NO. 5/1960 TENTANG DASAR POKOK-POKOK AGRARIA BESERTA AKIBAT HUKUMNYA;

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum positif yang berlaku, jangka waktu pengonversian hak-hak barat seiring dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA No. 5/1960) yang diberikan oleh Pemerintah adalah selama kurun waktu paling lama 20 tahun sejak berlakunya UUPA No. 5/1960 atau selambat-lambatnya pada Tanggal 24 September 1980, dimana terhadap pemegang hak-hak barat diberikan waktu selama kurun waktu

Halaman 78 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut untuk mendaftarkan sekaligus mengonversi haknya tersebut ke dalam hak-hak yang diakui dalam UUPA No. 5/1960 (*Vide* – Pasal 23 UUPA No. 5/1960), dimana resiko hukum terhadap setiap orang yang tidak melakukan pengonversian hak maka terhadap hak atas tanahnya tersebut terbuka ruang untuk diajukan permohonan oleh calon pemilik yang baru, hal mana sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 380.K/Pdt/1986, Tanggal 23 Mei 1987 disebutkan :

*“Bahwa penerima tanah bekas R.V Eigendom sampai saat berakhir haknya 24 September 1980 tidak pernah mendaftarkan haknya sebagaimana diharuskan dalam Pasal 23 ayat (1) dan (2) UU Pokok Agraria No. 5/1960. Bahkan sampai dengan diajukannya permohonan kepada hakim pertama oleh para tergugat tentang “afwzigheid”, maka tanah tersebut telah berubah statusnya menjadi tanah yang dikuasasi oleh negara, maka para tergugat berhak mengajukan permohonan untuk memperoleh tanah sengketa tersebut”*

Yang mana secara hukum dengan telah disertifikasinya hak atas tanah a quo oleh Nyonya Hajjah Doktoranda Indira Kartini maka demi keadilan dan kepastian hukum maka secara hukum telah tertutup kesempatan bagi pihak lainnya untuk mengajukan permohonan pengonversian hak ke dalam hak-hak yang diakui dalam UUPA No, 5/1960, sehingga eksistensi terhadap segala bentuk hak-hak tanah barat termasuk Eigendom Verponding yang umpamanya melekat pada bidang tanah tersebut tidaklah memiliki kekuatan hukum apapun lagi;

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas maka secara prinsip Eigendom Verponding No. 1828 tersebut sudah tidak lagi berharga dan tidak memiliki kekuatan hukum, yang karenanya Penggugat sama sekali tidak berhak mendalilkan tentang hal kepemilikan atas bidang tanah a quo;

Halaman 79 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG KUALIFIKASI PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIK  
BESERTA AKIBAT HUKUMNYA;

Bahwa sebagaimana dalil yang Penggugat kemukakan dalam gugatan in casu disebutkan bila Penggugat menyatakan memperoleh hak atas bidang tanah a quo beralaskan Eigendom Verponding No. 1828 berdasarkan hubungan hukum jual beli dengan Sdr. Djamburi sebagaimana yang terdokumentasi dalam Akta No. 14 tertanggal 14 November 2018;

Bahwa pada prinsipnya perlindungan hukum selalu diberikan terhadap pihak pembeli yang beritikad baik, dimana kriteria tentang pembeli yang beritikad baik dapat berpedoman pada berdasarkan [Surat Edaran Mahkamah Agung No 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.

Halaman 80 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



- 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 bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan duaduanya, tidak boleh hanya salah satu saja.

Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam [Surat Edaran Mahkamah Agung \(SEMA\) No. 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.*

Bahwa secara a contrario bilamana terhadap suatu transaksi jual beli objek tanah si pihak pembeli tidak memenuhi komponen kriteria sebagaimana yang telah diuraikan di atas maka terhadap si pembeli tidak dapat dilekatkan predikat pembeli yang beritikad baik dan karenanya tidak dilindungi secara hukum;

Adapun dalam hal ini Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan objek bidang tanah dengan alas hak berupa Eigendom Verponding, yang mana status tanahnya sejak awal telah tercatat di Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah bersertifikat atas nama semula Hajjah Indira Kartini yang kini telah dibalik nama ke nama Tergugat II Intervensi 2 jauh sebelum terjadinya transaksi antara Penggugat dengan Sdr Djamburi, maka atas fakta tersebut dapat disimpulkan secara pasti bahwa dalam melakukan transaksi jual beli tersebut Penggugat tidak bersikap hati-hati dan dapat dipastikan bahwa sebelum melakukan transaksi tersebut Penggugat tidak meneliti tentang hal-hal yang terdapat pada objek tanah termasuk hal mengenai status tanah yang telah dimiliki oleh Tergugat II Intervensi 2 berdasarkan alas hak kepemilikan berupa SHGB No. 4303/Menteng;

Bahwa oleh karena terhadap transaksi yang dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan Sdr. Djamburi tidak memenuhi variabel kriteria pembeli

Halaman 82 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



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

yang beritikad baik maka Penggugat tidak berhak mendapatkan perlindungan  
layaknya seorang pembeli yang beritikad baik;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara sebaliknya, Tergugat II Intervensi 2 secara nyata telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik dengan mana sebelum melakukan transaksi jual beli telah terlebih dahulu meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah, dimana Tergugat II Intervensi 2 membeli bidang tanah a quo dari Hajjah Indira Kartini yang merupakan pemilik sah yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4303/Menteng, sehingga atas alasan tersebut maka Tergugat II Intervensi 2 dilindungi secara hukum atas kepemilikan berdasarkan transaksinya tersebut;

4. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menanggapi dalil Penggugat pada butir 6 halaman 7 gugatan yang pada intinya menerangkan bila Sdr. Djamburi tidak pernah mengalihkan dalam bentuk apapun baik sebagian maupun seluruhnya atas tanah Eigendom Verponding tersebut kepada pihak manapun selain kepada Penggugat, hal mana dinyatakan secara tegas oleh Sdr. Djamburi pada akta Perjanjian Kesepakatan Jual Beli No. 14 Tanggal 14 November 2018;

Adapun mengenai dalilnya tersebut secara hukum tidak cukup dapat memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik, hal mana pernyataan sepihak yang diberikan oleh Sdr. Djamburi tentang jaminan keadaan tanah dimaksud bukanlah terkualifikasi sebagai variabel kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sehingga terhadap dalilnya tersebut tidaklah memiliki makna apapun;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 7 halaman 7 gugatan dan butir 13-16 halaman 9 gugatan in casu, dimana alasan penolakan Tergugat II Intervensi 2 tersebut berkaitan erat dengan adanya fakta mengenai alasan kekeliruan objek (error in objecto) dimana Tergugat II Intervensi 2 mendapatkan informasi bila lokasi tanah sebagaimana yang tercantum dalam Eigendom Verponding No. 1828 yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya tersebut bukanlah terhadap objek tanah yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng, Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat;
6. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 8 sampai dengan butir 10 halaman 7-8 gugatan in casu perihal materi pengajuan keberatan. Dimana penolakan tersebut sebelumnya telah Tergugat II Intervensi 2 uraikan dalam materi eksepsi di atas, yang mana untuk itu Tergugat II Intervensi 2 merasa tidak perlu lagi mengulang alasan penolakannya tersebut;
7. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 12 halaman 9 gugatan in casu, yang secara tanpa hak dan kompetensi menilai permohonan pendaftaran tanah secara sporadik atas bidang tanah guna permohonan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4303/Menteng diajukan oleh pihak yang tidak sah untuk mengajukan permohonan tersebut;

Bahwa dalil tersebut merupakan dalil tanpa dasar yang tidak memiliki makna apapun. Yang mana jika pihak pemohon tersebut bukanlah pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan tentunya Tergugat tidak akan dapat memproses permohonannya tersebut;

Berkaitan dengan asas Praduga Rechmatig (*Praesumptio Iustae Causa*) maka tindakan pemerintah tersebut harus selalu dianggap sah sampai ada

Halaman 85 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

pembatalannya, dimana sepanjang Penggugat tidak mampu membuktikan dalilnya tersebut maka dalil tersebut tidak memiliki makna apapun yang karenanya wajib ditolak;

8. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 17 dan 18 halaman 10 yang pada prinsipnya telah tanpa dasar menyatakan penerbitan sertipikat hak atas tanah a quo tidak sah/cacat hukum, dimana atas pernyataan Penggugat tersebut tidak dapat terilustrasi dari rangkaian dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga atas hal tersebut dalil Penggugat tersebut harus ditolak;

Adapun berdasarkan rangkaian fakta yang ada telah memperjelas kedudukan hukum Penggugat yang sama sekali tidak memiliki hak apapun terhadap objek tanah a quo, sehingga tidak ada sama sekali hak Penggugat yang dilanggar sehubungan dengan penerbitan sertipikat a quo;

9. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 19 halaman 10 karena alasan ketidakpahaman Penggugat dalam menginterpretasi dan memahami suatu ketentuan hukum, khususnya terkait Pasal 4 Permen Agraria No. 2 Tahun 1960 yang menyatakan :

*"Hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut (terhitung sejak tanggal 24 September 1960) pada pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi hak guna-bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun"*

Catatan : tulisan dalam kurung tersebut ditambahkan oleh Tergugat II Intervensi 2 guna mempermudah memahami isi Pasal tersebut);

Halaman 86 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana berdasarkan pada bunyi Pasal tersebut, terhadap pemegang Eigendom Verponding tersebut diberikan hak sementara berupa hak guna bangunan sebelum batas waktu akhir pengkonversian hak yang jatuh pada Tanggal 24 September 1980, dimana fakta tersebut sama sekali tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan permasalahan gugatan in casu, sehingga karenanya terhadap dalil tersebut harus ditolak;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi 2 uraikan di atas, maka Tergugat II Intervensi 2 memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam perkara perdata Nomor : 160/G/2019/PTUN.JKT., untuk berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4303, yang diterbitkan Tanggal 20 Mei 2009, dengan Surat Ukur No. 00027/2009 seluas 538 m<sup>2</sup> dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.01.03.03.01478, yang terletak di JL. Cianjur No. 10-PAV Kel. Menteng,

Halaman 87 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama WONG KRISYANTI (Tergugat II Intervensi 2);

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya secara lisan pada persidangan tanggal 21 Oktober 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap bagian pokok perkara yang menyatakan masa waktu mengkonversi hak-hak barat menurut UUPA jangka waktunya sampai dengan tanggal 20 September 1980 (sudah kadaluarsa) yang disampaikan Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan 2 di dalam jawabannya, maka Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tidak mencermati Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Verponding Indonesia masih bisa digunakan sebagai dasar hukum untuk pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik untuk pertama kali ;
2. Bahwa Pihak Penggugat menolak semua dalil-dalil yang disampaikan Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan 2 di dalam jawabannya ;

dan atas Replik lisan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 mengajukan Dupliknya secara tertulis tertanggal 28 Oktober 2019, dan yang untuk mempersingkat uraian Putusan, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam Putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini ;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 3 menyampaikan Jawaban tertulisnya pada persidangan tanggal 18 Nopember 2019 sebagai berikut :

Bahwa, Tergugat II Intervensi 3 menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya oleh karena gugatan tanpa dasar hukum dan kabur (Obscuur Libel) ;

Halaman 88 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Bahwa, yang menjadi dasar gugatan Penggugat sebagaimana tercantum dalam gugatan butir IB mengenai kewenangan Pengadilan hal 3 No. 6 adalah mengenai kepemilikan objek perkara yang salah satunya adalah :

- Tanah hak Milik No. 899/Menteng yang terletak di Jalan Cianjur No. 8 RT 007/RW 004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat 10310 atas nama Tergugat II Intervensi ;
- bahwa, oleh karena yang merupakan dasar gugatan Penggugat adalah sengketa kepemilikan, maka haruslah diperiksa, dibuktikan, dan diputuskan terlebih dahulu oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu Badan Peradilan Umum dan bukanlah Peradilan Tata Usaha Negara ;
- bahwa, hal tersebut telah diatur dalam Pasal 2 huruf a Undang-undang No.5/1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan UU No.51/2009 tentang Perubahan Kedua atas UI-J No.5/1986 yang pada pokoknya :

"terhadap suatu perbuatan hukum Perdata tidak dapat dimasukkan sebagai keputusan Tata Usaha Negara"
- bahwa, dalam buku 2 Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Tata Usaha Negara huruf AAB yang menyatakan bahwa sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan / hak atas tanah bersangkutan harus dibuktikan terlebih dahulu siapa yang mempunyai kepemilikan atas tanah tersebut ;
- bahwa, dengan uraian diatas maka Pengadilan Tata Usaha Negara harus menyatakan tidak dapat mengadili perkara ini ;

Halaman 89 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II Intervensi 3 mohon agar Majelis

Hakim berkenan untuk memutus perkara ini dengan Putusan :

Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara ini

## GUGATAN SALAH OBJEK

Bahwa, Penggugat dalam gugatannya menyatakan memperoleh hak atas tanah berasal dari Eigendom Verponding No. 1828 berdasarkan hubungan jual beli dengan Djamburi berdasarkan Akta Kesepakatan Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris RA Mahyasari A. Notonagoro S.H. dengan Akta No.14 tertanggal 14 / 11 — 2018 ;

Bahwa, menurut Penggugat dalam gugatannya hal 7 butir 7 atas Eigendom Verponding No. 1828 telah diterbitkan beberapa sertifikat atas tanah antara lain :

- Sertifikat Hak Milik No. 899 / Menteng, Surat Ukur No.1314/1996 dengan luas 1014 m<sup>2</sup>, Terletak di Jalan Cianjur no.8 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat atas nama Tergugat II Intervensi 3 ;
- bahwa, sertifikat Hak Milik No.899/Menteng atas nama Tergugat II Intervensi 3 diperoleh berdasarkan penggantian sertifikat Hak Milik No. 810/ Menteng dengan Surat Ukur No. 1314/1996 tertanggal 01-10-1996 seluas 1014 m<sup>2</sup> atas nama Artha Latief dan Ny. Lindasari Latief, masing-masing untuk % bagian, terletak di Jalan Cianjur No.8, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, jo Akta Hibah yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT WardaSunngkar Alurmei S.H., Akta No.11/2007 tanggal 12/ 12/ 2007 yang merupakan hibah dari Ny. Lindasari Latief kepada Artha latief ;
- bahwa, jelas Penggugat telah salah dan keliru atas objek sengketa karena sertifikat Hak Milik NO.899/Menteng tidak ada kaitannya dengan Verponding Eigendom No. 1828 ;

Berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat II Intervensi 3 mohon agar Majelis

Hakim berkenan memutus perkara ini dengan putusan :

Halaman 90 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Gugatan Tidak Dapat Diterima"

## DALAM POKOK PERKARA

- bahwa, hal-hal yang telah diajukan dalam Eksepsi mohon dianggap telah diajukan dalam Pokok Perkara ini ;
- bahwa, Tergugat II Intervensi 3 menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang secara tegas diakui ;
- bahwa, sertifikat Hak Milik No. 899/ Menteng (T-1), atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 3 diperoleh berdasarkan penggantian Sertifikat Hak Milik No.810/Menteng (T-2), atas nama Artha Latief dan Lindasari Latief masing-masing % bagian dimana Lindasari Latief menghibahkan haknya kepada Artha Latief dengan Akta Hibah No. 11/2007 tanggal 12/11-2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Warda Sungkar Alurmei S.H (T-3) ;
- bahwa, sertifikat Hak Milik No, 810/Menteng berasal dari :
  - a) Jual beli atas sebidane tanah Hak Milik No. 603/Menteng dengan Akta Jual Beli No.106/3/Menteng/1983 tertanggal 8 Desember 1983 (T-4) ;
  - b) Jual beli atas sebidang tanah Hak milik No. 604/Menteng dengan Akta Jual beli No. 102/2/Menteng/ 1983 tertanggal 2 Desember 1983 (T-5) ;
- bahwa, diatas tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 810/Menteng telah didirikan bangunan dengan Izin Mendirikan Bangunan No. 10292/1MB/1984 tanggal 11 Agustus 1984 yang diberikan oleh Gubernur/Kepala DKI Jakarta (T-6) dan hingga saat ini masih ditempati oleh Tergugat II Intervensi 3 ;
- bahwa, terbukti dengan nyata Tergugat II Intervensi 3 telah menguasai secara sah tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No. 899/Menteng sejak tahun 1983 hingga Intervensi ini diajukan tanggal 18 November 2019, tigapuluh enam tahun tanpa gangguan dari pihak lain ;

Halaman 91 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa, terbukti sertifikat Hak Milik No.899/Menteng yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 25/10-1996 adalah sertifikat yang sah dan berharga ;
- Berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat II Intervensi 3 mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan putusan sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi 3 untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara ini ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;

## Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhannya ;
- Menetapkan bahwa Sertifikat Hak Milik No.899/ Menteng atas nama Tergugat II Intervensi 3 adalah Sertifikat yang sah dan berharga ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi 3 tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya secara lisan pada persidangan tanggal 18 Nopember 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut : “Bahwa pada dasarnya Pihak Penggugat tidak pernah mempermasalahkan soal penerbitan sertifikat yang terakhir ini, Penggugat hanya mempermasalahkan pada saat proses penerbitan sertifikat yang pertama kali, seperti yang Penggugat lakukan pada saat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ini”, dan atas Replik lisan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 3 menyatakan tetap dengan dalil jawabannya, dan yang untuk mempersingkat uraian Putusan, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam Putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini ;

Halaman 92 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat 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 telah diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-16, sebagai berikut :

1. Bukti P -1 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4392 tanggal 20 Desember 2013 atas nama Harry Utama, (fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti P-2 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4303 tanggal 02 Juli 2009 atas nama Wong Krisyanti, (fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti P-3 : Tanda Bukti Pengiriman Surat Keberatan Penggugat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 10 Juli 2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti P-4 : Akte Van Eigendom No. 1828, (fotokopi sesuai legalisir Notaris) ;
5. Bukti P-5 : Surat No. 1199/10-31/IV/2019 perihal Informasi bidang tanah bekas hak barat, (fotokopi dari fotokopi) ;
6. Bukti P -6 : Turunan akta Nomor : 94/NOT-BB/X/2017 tanggal 17 Oktober 2017 tentang Keterangan Hak Mewaris, (fotokopi sesuai dengan legalisir);
7. Bukti P-7 : Salinan Penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Malang Nomor : 1637/Pdt.P/2018/PA.Kab.Mlg., tanggal 31 Desember 2018, (fotokopi sesuai dengan legalisir) ;

Halaman 93 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P-8 : Perjanjian Kesepakatan Jual Beli berdasarkan Akta Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH No. 14 tanggal 14 November 2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
9. Bukti P-9 : Pasal 1 Angka 8 dan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, (fotokopi dari fotokopi) ;
10. Bukti P-10 : Pasal 77 Ayat 6 dan Ayat 7 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014, (fotokopi dari fotokopi) ;
11. Bukti P-11 : Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, (fotokopi dari fotokopi) ;
12. Bukti P-12 : Pasal 5 ayat (1) Perma No. 6 Tahun 2018, (fotokopi dari fotokopi) ;
13. Bukti P-13 : Pasal 1458 Kita Undang-Undang Hukum Perdata, (fotokopi dari fotokopi) ;
14. Bukti P-14 : Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, (fotokopi dari fotokopi) ;
15. Bukti P-15 : Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960, (fotokopi dari fotokopi) ;
16. Bukti P-16 : Pasal 60 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997, (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 sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda Bukti T - 1 sampai dengan Bukti T - 37, sebagai berikut :

Halaman 94 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

1. Bukti T -1 : Buku Tanah Hak Milik No. 899/Menteng, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T -2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 4392/Menteng, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T -3 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 4303/Menteng, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T -4 : Buku Tanah Hak Milik No. 542/Menteng, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T -5 : Surat Ukur Nomor : 00027/2009 tanggal 20 Mei 2009, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T -6 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 551/Menteng tanggal 23 Juli 1963, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T -7 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 3231/Menteng, tanggal 05 Desember 1985, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T -8 : Surat Ukur Nomor : 775/1989 Tanggal 11 September 1989, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T -9 : Surat Permohonan Hj. Dra. Indira Kartini, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T -10 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 1447/HGB/BPN.31.71/2013 tanggal 12 Desember 2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T -11 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama

Halaman 95 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

wajibpajak Hj. Indira Kartini tanggal 16 Desember 2013,  
(fotokopi sesuai dengan aslinya);

12. Bukti T -12 : Surat Izin Perumahan (SIP), (fotokopi sesuai dengan aslinya);

13. Bukti T -13 : Surat Penjelasan dari Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta tanggal 31 Juli 2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

14. Bukti T -14 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 2838/300-10-31/XII/2011 tanggal 15 Desember 2011, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

15. Bukti T -15 : Surat dari Camat dan Lurah Menteng Nomor : 49/1.711.1 tanggal 9 Juli 2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

16. Bukti T -16 : Surat pernyataan tidak sengketa tanggal 9 Juli 2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

17. Bukti T -17 : Surat Ketetapan Rencana Kota diberikan atas permohonan dari Hj. Dra. Indira Kartini tanggal 20 Agustus 2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

18. Bukti T -18 : Tanda terima No. Berkas Permohonan 31274/2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

19. Bukti T -19 : Tanda terima dokumen nomor berkas permohonan 31274/2013 tanggal 19 Desember 2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 96 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

20. Bukti T -20 : Akta perjanjian Nomor 110 tanggal 20 Maret 1985 dibuat oleh notaris Imas Fatimah SH., (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Bukti T -21 : Akta jual beli rumah dan pemindahan serta penyerahan hak Nomor 109 tanggal 20 Maret 1985 dibuat oleh Notaris Imas Fatimah, SH., (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. Bukti T -22 : Akta jual beli Nomor 3 / 2014, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T -23 : Surat Notaris/PPAT ENGawati Gazali, SH Nomor 03/BN/LTR/V/2014 perihal balik nama, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti T -24 : Surat Tugas Notaris / PPAT Engawati Gazali SH tanggal 9 Maei 2014, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti T -25 : Tanda Terima Nomor Berkas Permohonan : 10485/2014, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. Bukti T -26 : Surat perintah setor Nomor Berkas permohonan 10485/2014, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. Bukti T -27 : Surat Kuasa pendaftaran Peralihan hak Sdr. HaryUtama kepada Megawati/Parmini, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. Bukti T -28 : Surat Pernyataan Notaris/PPAT Engawati Gazali SH tanggal 25 April 2014, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. Bukti T -29 : Surat setoran pajak atas nama Hj. Dra. Indira Kartini tanggal 22 April 2014, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 97 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

30. Bukti T -30 : Surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSPD-BPHTB), (fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. Bukti T -31 : Perjanjian pengikatan jual beli (lunas) Nomor 01 dibuat dihadapan Notaris/PPAT ENGawati Gazali SH tanggal 07 Februari 2014, (fotokopi sesuai dengan Salinan resmi);
32. Bukti T -32 : Surat Permohonan Pendaftaran hak Sdr. Heri yanto kuasa dari Hj. Dra. Indira Kartini, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
33. Bukti T -33 : Surat tanda Setoran No. 773/06/503/HGB/2009 tanggal 22 Juni 2009 atas nama Hajjah Doktoranda Indira Kartini, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. Bukti T -34 : Surat Kuasa Hj. Dra. Indira Kartini tanggal 05 Mei 2009, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
35. Bukti T -35 : Tanda terima dokumen nomor berkas permohonan 9456/2099 tanggal 23 Juni 2009, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
36. Bukti T -36 : Tanda terima nomor berkas permohonan 9456/2009, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
37. Bukti T -37 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 503/346-550.1.09.01-2009, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga

Halaman 98 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda Bukti T.

II.Intv.1 - 1 sampai dengan T.II. Intv.1 - 15, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Intv.1 -1 : Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan Nomor : 2011/K/XII/2018/RESTRO JAKPUS tanggal 05 Desember 2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T.II.Intv.1 -2 : Surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 782/3-31.71-200/II/2019, tanggal 27 Februari 2019, perihal : Pengukuran Pengembalian Batas, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T.II.Intv.1 -3 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional kantor Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 556/XII/JP/2018, Tanggal 13 Desember 2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T.II.Intv.1 -4 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4392/Menteng tanggal 20 Desember 2013 atas nama Harry Utama, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti T.II.Intv.1 -5 : Ketetapan Rencana Kota tanggal 17 Mei 2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti T.II.Intv.1 -6 : Surat dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 5648/-/853.15 tanggal 9 November 2018 tentang Rekomendasi Pemugaran, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

Halaman 99 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

7. Bukti T.II.Intv.1 -7 : Akta jual beli Nomor 03/2014, Tanggal 25 April 2014 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, SH., PPAT di Jakarta Pusat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T.II.Intv.1 -8 : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kelas C di Jalan Cianjur No. 10 RT. 007, RW. 004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Tertanggal 24 Juli 2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T.II.Intv.1-9a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 dengan luas tanah 341 m2 dan luas bangunan 126 m2, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
10. Bukti T.II.Intv.1-9b : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 dengan luas tanah 341 m2 dan luas bangunan 126 m2, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
11. Bukti T.II.Intv.1-9c : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 dengan luas tanah 341 m2 dan luas bangunan 126 m2, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
12. Bukti T.II.Intv.1-9d : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 dengan luas tanah 341 m2 dan luas bangunan 126 m2, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
13. Bukti T.II.Intv.1-9e : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 dengan luas tanah 341 m2 dan

Halaman 100 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas bangunan 126 m<sup>2</sup>, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

14. Bukti T.II.Intv.1-9f : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 dengan luas tanah 341 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 126 m<sup>2</sup>, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

15. Bukti T.II.Intv.1-9g : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 dengan luas tanah 341 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 126 m<sup>2</sup>, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

16. Bukti T.II.Intv.1-9h : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dengan luas tanah 341 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 126 m<sup>2</sup>, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

17. Bukti T.II.Intv.1-9i : tidak jadi diajukan ;

18. Bukti T.II.Intv.1-9j : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 dengan luas tanah 341 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 126 m<sup>2</sup>, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

19. Bukti T.II.Intv.1-10 : Surat Setoran Pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dilengkapi dengan bukti pembayaran/setoran BPHTB atas pemberian tanah seluar kurang lebih 341 m<sup>2</sup> dan juga bangunan 126 m<sup>2</sup>, dengan sertifikat HGB Nomor 4392/Menteng atas nama HARRY UTAMA, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 101 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bukti T.II.Intv.1-11 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, Nomor B/17141/XII/RES.1.24/2018/Restro JP, tertanggal 7 Desember 2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Bukti T.II.Intv.1-12 : Surat Pemberitahuan dimulainya Penyelidikan Nomor : B/610/S.3/XII/2018/Restro Jakpus, tertanggal 17 Desember 2018, (fotokopi dari fotokopi) ;
22. Bukti T.II.Intv.1-13 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, Nomor B/3349/III/RES.1.2/2019/Restro Jakpus, tertanggal 4 Maret 2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti T.II.Intv.1-14 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, Nomor B/10548/VIII/RES.1.2/2019/Restro Jakpus, tertanggal 7 Agustus 2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti T.II.Intv.1-15 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, Nomor B/17141/XII/RES.1.24/2018/Restro JP, tertanggal 7 Desember 2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat II Intervensi 2 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 telah diberi tanda Bukti T. II.Intv.2 - 1 sampai dengan T.II. Intv.2 - 10, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Intv.2 - 1 : Surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional kantor Pertanahan Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 781/3-31.71-  
200/II/2019, tanggal 27 Februari 2019, perihal :  
Pengukuran Pengembalian Batas, (fotokopi sesuai  
dengan aslinya);

2. Bukti T.II.Intv.2 -2 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional kantor Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 555/XII/JP/2018, Tanggal 13 Desember 2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T.II.Intv.2 -3 : Surat Permohonan Roya Hak Tanggunag Nomor : 1372/AM/XI/2018, Tanggal 16 November 2018, (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T.II.Intv.2 -4 : Ketetapan Rencana Kota tanggal 17 Maei 2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T.II.Intv.2 -5 : Surat dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 5648/-/853.15 tanggal 9 November 2018 tentang Rekomendasi Pemugaran, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T.II.Intv.2 -6 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4303/Menteng tanggal 2 September 2009 atas nama Wong Krisyanti, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
7. Bukti T.II.Intv.2 -7 : Akta jual beli Nomor 04/2009, Tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat di hadapan Engawati Gazali, SH., PPAT di Jakarta Pusat, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 103 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T.II.Intv.2-8a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
9. Bukti T.II.Intv.2-8b : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
10. Bukti T.II.Intv.2-8c : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
11. Bukti T.II.Intv.2-8d : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
12. Bukti T.II.Intv.2-8e : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
13. Bukti T.II.Intv.2-8f : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
14. Bukti T.II.Intv.2-8g : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
15. Bukti T.II.Intv.2-8h : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

Halaman 104 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T.II.Intv.2-8i : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
17. Bukti T.II.Intv.2 -9 : Surat Setoran Pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dilengkapi dengan bukti pembayaran/setoran BPHTB atas pemberian tanah seluar kurang lebih 538m2 dan juga bangunan 449 m2, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti T.II.Intv.2-10 : Konfirmasi Kredit Lunas dari Bank OCBC NISP, (fotokopi dari fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat II Intervensi 3 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 telah diberi tanda Bukti T. II.Intv.3 - 1 sampai dengan T.II. Intv.3 - 7, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Intv.3 -1 : Buku Tanah Nomor 899/Menteng tanggal 25 Oktober 1996 atas nama Artha Latief (Artha Latief), (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
2. Bukti T.II.Intv.3 -2 : Sertipikat Hak Milik Nomor 810/Menteng atas nama Artha Latief dan Nyonya Lindasari Latief, (fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T.II.Intv.3 -3 : Akta Hibah Nomor 11 / 2007 tanggal 12 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Warda Sungkar Alurmei, SH, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti T.II.Intv.3 -4 : Akta Jual Beli No. 106/3/Menteng/1983 dibuat dihadapan Notaris / PPAT Werda Sungkar Alurmei, SH

Halaman 105 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai tanah Hak Milik No. 603/Menteng, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

5. Bukti T.II.Intv.3 -5 : Akta Jual Beli No. 102/2/Menteng/1983 dibuat dihadapan Notaris / PPAT Werda Sungkar Alurmei, SH mengenai tanah Hak Milik No. 604/Menteng, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

6. Bukti T.II.Intv.3 -6 : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 10292/IMB/1984 tanggal 11 Agustus 1984 yang diberikan oleh Gubernur / Kepala DKI Jakarta, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

7. Bukti T.II.Intv.3 -7 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Artha Latief dengan NIK. 3171062101760002, (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa Pihak Penggugat tidak mengajukan saksi maupun ahli di dalam persidangan meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup dan patut ;

Bahwa Pihak Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli di dalam persidangan meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup dan patut ;

Bahwa Pihak Tergugat II Intervensi 3 tidak mengajukan saksi maupun ahli di dalam persidangan meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup dan patut ;

Bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 di persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama WINATA WIJAYA dan KEVIN STEVEN ;

Saksi WINATA WIJAYA, dibawah sumpah memberikan keterangan yang benar tidak lain dari yang sebenarnya, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 106 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut pengakuan saksi tidak kenal dengan pihak Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga, tidak kenal dengan pihak Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga, kenal dengan pihak Tergugat II Intervensi 1 dan 2 dan tidak ada hubungan keluarga, serta dengan pihak Tergugat II Intervensi 3 tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Alexander Jacobus Hukum ;
- Bahwa saksi saksi mengetahui Harry Utama dan Wong Krisyanti mempunyai rumah di Menteng di Jalan Cianjur No. 10 ;
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan sertifikat HGB, dan tidak ingat HGB Nomor berapa namun saksi punya fotokopinya;
- Bahwa saksi disewa sebagai kontraktor untuk merenovasi bangunan rumah dari Harry Utama dan Wong Krisyanti, dan di awal 2018 Harry Utama menghubungi saksi untuk merenovasi rumah tersebut dan yang pertama saksi lakukan adalah melakukan pengukuran;
- Bahwa saksi belum berani memperbaiki rumah tersebut, karena belum adanya IMB, dari awal 2018 baru melakukan pengukuran, pengurusan ke kecamatan dan sidang-sidang yang berhubungan untuk mendapatkan IMB ;
- Bahwa Setelah saksi dilakukan pengukuran, saksi membuat planning dan lay out seperti apa bentuk dan design rumah tersebut, dan di sidang-sidang tersebut dibahas ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada 2 sidang yang harus diikuti, sidang TSP tentang Cagar budaya agar bangunan dapat mengikuti bangunan sekitar, dan sidang TABG kira-kira tahun 2019 tentang peraturan-peraturan dari kecamatan seperti jalur hijau, dan saksi mengikuti kedua persidangan tersebut ;

Halaman 107 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang dikuasai oleh Harry Utama dan Wong Krisyanti dikuasai oleh orang lain sebelum 4 Desember 2018 ;
- Bahwa saat saksi melakukan pengukuran lokasi dalam keadaan kosong, saksi mendapat laporan dari Pak Harry di 2018 bulan September, saksi ditanya alasan mengapa gembok ada yang rusak dan putus, namun saksi menjawab tidak tahu dan bukan saksi yang melakukan ;
- Bahwa Saksi awalnya mendapat kunci gembok tersebut dari Pak Harry ;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa pihak kecamatan menyampaikan tentang Penggugat dan verponding, dan juga tidak pernah ada complain dari kecamatan ;
- Bahwa menurut Saksi IMBnya sudah terbit tahun lalu sebelum Idul Fitri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang dilakukan / yang digugat oleh Penggugat terhadap perkara ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang dipermasalahkan Penggugat sertifikat sebelumnya ;

Saksi KEVIN STEVEN, dibawah sumpah memberikan keterangan yang benar tidak lain dari yang sebenarnya, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa menurut pengakuan saksi tidak kenal dengan pihak Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga, tidak kenal dengan pihak Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga, kenal dengan pihak Tergugat II Intervensi 1 dan 2 dan tidak ada hubungan keluarga, serta dengan pihak Tergugat II Intervensi 3 tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa Saksi tahu dimana letak lokasi bangunan yang dimiliki Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yaitu di jalan Cianjur No. 10, batas depan jalan raya, kanan dan kiri rumah orang, belakang saksi lupa;

Halaman 108 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut saksi SHGB 4392 luasnya 341 m2 atas nama Hary Utama, SHBG 4303 luasnya 548 m2 atas nama Wong Krisyanti;
- Bahwa menurut Saksi pada saat pengukuran dilakukan saksi bersama orang kecamatan ;
- Bahwa menurut saksi pengukuran dilakukan di akhir Maret atau awal April Tahun 2018;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan Bukti T. Intv.1-15 berupa Eigendom pada saat BAP di Kepolisian dan ditanyakan perihal eigendom tersebut, namun saksi mengatakan tidak tahu kalau letaknya di penjarangan dan hanya diberitahukan letaknya di penjarangan;
- Bahwa saksi mengaku lupa pernah melihat verponding 1828, yang disebutkan letaknya di Menteng ;
- Bahwa saksi dipanggil menjadi saksi dalam perkara ini yakni tentang penyerobotan rumah ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang digugat oleh Penggugat adalah sertifikat-sertifikat yang muncul sebelum sertifikat yang sekarang ;

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 serta Tergugat II Intervensi 3 masing-masing menyerahkan Kesimpulannya pada persidangan 27 Januari 2020, dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka Kesimpulan tersebut tidak dicantumkan dalam Putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini ;

Bahwa setelah Kesimpulan para pihak diterima oleh Majelis Hakim, Pihak Ketiga atas nama Sdr.Djamburi yang diwakili Kuasa Hukumnya bernama H. Andi Bashar, S.H., M.H., dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2018 telah mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak intervensi dalam perkara ini dengan surat permohonan tertanggal 28 Januari 2020, yang

Halaman 109 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

telah diterima melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 29 Januari 2020, dibawah Register Perkara Nomor : 160/G/2019/PTUN-JKT/INTV. ;

Bahwa terhadap Permohonan Pihak Ketiga atas nama Sdr. Djamhuri tersebut, Kuasa Tergugat II Intervensi 3 menyatakan secara lisan di persidangan tanggal 10 Februari 2020 yang pada pokoknya tidak keberatan dengan masuknya permohonan intervensi tersebut ;

Bahwa terhadap Permohonan Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim mengambil sikap dengan mendudukkan DJAMBURI sebagai Pihak Penggugat Intervensi yang tertuang dalam Putusan Sela Nomor : 160/G/2019/PTUN-JKT., tertanggal 10 Februari 2020 ;

Bahwa, karena masuknya Penggugat Intervensi tersebut agenda persidangan telah memasuki acara Pembacaan Putusan, maka kepada Pihak Penggugat Intervensi sudah kehilangan hak untuk mengajukan gugatan dan/atau jawab-jinawab serta pembuktian dalam perkara ini ;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan persiapan dan Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini ;

Bahwa pada akhirnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 serta Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan Jawaban

Halaman 110 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

tertulisnya masing-masing tertanggal 8 Oktober 2019, 21 Oktober 2019, dan 18 November 2019 yang mana dalam jawaban tersebut termuat mengenai eksepsi dan jawaban atas pokok sengketa, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 tersebut ;

## DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa eksepsi yg diajukan oleh Tergugat adalah berkenaan dengan:

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa aquo;
2. Gugatan telah lewat tenggang waktu pengajuan gugatan ;
3. Gugatan salah obyek/error in objecto ;
4. Gugatan kurang pihak

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan 2 berkaitan dengan :

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa aquo;
2. Gugatan telah lewat tenggang waktu pengajuan gugatan ;
3. Gugatan salah obyek/error in objecto ;
1. Gugatan kurang pihak
2. Gugatan Penggugat sumir/kabur/obscuur libel
3. Exception dilatoria (gugatan diajukan bersifat prematur)

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 3 berkaitan dengan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa aquo ;
2. Gugatan Penggugat salah obyek ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, 2 dan 3 tersebut diatas, Penggugat telah membantahnya sebagaimana dalam Replik tertulis untuk Tergugat tertanggal 14 Oktober 2019, Replik lisan untuk Tergugat II Intervensi 1 dan 2 disampaikan pada persidangan tanggal 21 Oktober 2019 dan Replik lisan untuk Tergugat II Intervensi 3 disampaikan pada persidangan tanggal 18 November 2019 dan menyatakan tetap pada gugatannya. Dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat menyampaikan Duplik tertanggal 28 Oktober 2019, Duplik Tergugat II Intervensi 1 dan 2 pada tanggal 28 Oktober 2019 serta Tergugat II Intervensi 3 tidak menyampaikan Duplik namun tetap pada dalil Jawabannya ;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 serta Tergugat II Intervensi 3 tersebut merupakan eksepsi mengenai kompetensi absolut pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan eksepsi lain-lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1986, yang mana untuk eksepsi tentang kompetensi absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu sedangkan terhadap eksepsi lain-lain harus diputus bersama-sama dengan pokok sengketa, maka terhadap eksepsi-eksepsi tersebut oleh Majelis Hakim diputus bersama-sama dengan pokok sengketa ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4392/Menteng tanggal 20 Desember 2013 Surat Ukur nomor 00060/Menteng/2013 tanggal 18 Desember 2013 Luas 341 m2 terletak di Jl.Cianjur No. 10-PAV,

Halaman 112 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel.Menteng, Kec.Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama Harry Utama (vide bukti P-1 = T-2 = T.Intv.1-4) ;

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4303/Menteng tanggal 2 Juli 2009 Surat Ukur nomor 00027/2009 tanggal 20 Mei 2009 Luas 538 m2 terletak di Jl.Cianjur No. 10 RT 007 RW 004, Kel.Menteng, Kec.Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama Wong Krisyanti (vide bukti P-2 = T-3 = T.Intv.2-6) ;

3. Sertipikat Hak Milik Nomor 899/Menteng tanggal 25 Oktober 1996 Surat Ukur nomor 1314/1996 tanggal 1 Oktober 1996 Luas 1.014 m2 terletak di Jl.Cianjur No. 8, Kel.Menteng, Kec.Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama Artha Latief (Artha Latief) (vide bukti T-2 = T.Intv.3-1) ;

4. Sertipikat Hak Milik Nomor 542/Menteng tanggal 24 November 1966 Surat Ukur nomor 368 tanggal 30 Juni 1938 Luas 927 m2 terletak di Jl.Cianjur No. 12, Desa Menteng, Kec.Gambir, DKI Jakarta atas nama Alexander Jacobus Hukom (vide bukti T-4) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tentang kompetensi absolut Pengadilan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

- (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 ;

Halaman 113 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok perkara dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa ;

(3) Eksepsi lain-lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa ;

Menimbang, bahwa mengenai kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Uaha Negara, yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, sedangkan yang menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 50 Undang-undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara Pidana dan perkara Perdata ditingkat pertama ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 adalah “Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

Menimbang, bahwa 4 (empat) obyek sengketa in casu menurut Majelis Hakim adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi unsur Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009, karena merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sebagai badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, Keputusan mana berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu bahwa tindakan Tergugat dalam hal pembukuan

Halaman 114 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hak atas tanah dalam rangka atau merupakan pelaksanaan fungsi urusan pemerintahan khususnya di bidang pertanahan yang didasarkan atas ketentuan-ketentuan dibidang hukum publik bukan merupakan kegiatan di bidang hukum perdata, bersifat konkret artinya surat keputusan tersebut tidak abstrak tetapi berwujud yaitu menyebut masing-masing jenis dan nomor hak atas tanahnya serta menunjuk individu tertentu pemegang ke-4 (empat) hak atas tanah tersebut serta telah final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain. Dan pula obyek sengketa tersebut bukan merupakan keputusan tata usaha negara yang dikecualikan sebagaimana dimaksud pasal 2 Undang-Undang nomor 9 Tahun 2004, karenanya ke-4 (empat) obyek sengketa tersebut merupakan suatu keputusan tata usaha negara yang jika digugat di Peradilan tata usaha negara menjadi suatu sengketa tata usaha negara, karenanya hal tersebut merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya. Sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, 2, dan 3 yang menyatakan obyek sengketa bukan merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata usaha negara adalah eksepsi yang tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus sengketa ini selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan ;

Menimbang, bahwa tenggang waktu mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara terhadap obyek sengketa berupa keputusan tata usaha negara yang nyata adalah sebagaimana pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang PTUN diatur secara limitatif, yang artinya bersifat memaksa dan tidak bisa disimpangi, dimana ketentuan pasal 55 adalah sebagai berikut :

Halaman 115 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh (90) hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan tata usaha Negara;

Penjelasan pasal 55 menyebutkan bahwa : bagi pihak yang namanya tersebut dalam keputusan tata usaha negara yang digugat, maka tenggang waktu Sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya keputusan tata usaha negara ;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam pasal 55 dan penjelasannya tersebut adalah bagi pihak-pihak yang dituju langsung atau namanya tercantum dalam obyek sengketa, sedangkan bagi pihak yang tidak dituju langsung atau namanya tidak tercantum dalam obyek sengketa, ketentuan tenggang waktu 90 hari diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang No.5 tahun 1986 ;

Menimbang, bahwa oleh karena ke-4 (empat) Sertifikat obyek sengketa a quo terbit masing-masing atas nama Harry Utama, atas nama Wong Krisyanti dan atas nama Artha Latief, dan atas nama Alexander Jacobus Hukom, maka kedudukan Penggugat atas dikeluarkannya obyek sengketa a quo adalah bukan sebagai pihak yang dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara, oleh karena itu tenggang waktu untuk mengajukan gugatan adalah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran (SEMA) No.2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang No.5 tahun 1986, angka V.3. menyatakan bahwa bagi pihak yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut ;

Menimbang, bahwa, selanjutnya setelah berlakunya Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Perma No 6 Tahun 2018

Halaman 116 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara baru bisa diajukan setelah upaya administratif selesai dilakukan, sehingga tenggang waktu pengajuan gugatan baru dihitung setelah upaya administratif telah selesai ditempuh ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 3 ayat (2) Perma No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menyebutkan :

`Dalam Hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan` ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati obyek sengketa-obyek sengketa a quo dan peraturan dasar penerbitannya, ternyata tidak terdapat ketentuan yang mengatur bagaimana tata cara pengajuan upaya administratifnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terdapat aturan dasar yang mengatur upaya administratif terhadap obyek sengketa-obyek sengketa in casu, maka dalam sengketa ini berlakulah ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;

Menimbang, bahwa Pasal 77 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 menyebutkan :

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (duapuluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan ;
- (2) Keberatan dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan ;

Halaman 117 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, badan dan/atau pejabat pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai permohonan keberatan ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-3 berupa bukti pengiriman surat melalui jasa pengiriman JNE, ternyata Penggugat mengirim Surat Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 9 Juli 2019 ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-8 Akta Perjanjian Kesepakatan Jual Beli tanggal 14 November 2018 antara Sdr. Djamburi (Penggugat Intervensi) selaku Penjual dengan Andi Satriawan (Penggugat) selaku Pembeli di hadapan Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH, ternyata Penggugat membeli sebidang tanah Eigendom Verponding No. 1828 atas nama M.U.R Muelen seluas 5.200 m2 terletak di RT 007 RW 004 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

Menimbang, bahwa di dalam Kesepakatan Jual Beli (vide bukti P-8) tersebut secara nyata telah disebutkan pada halaman 3 sampai dengan halaman 4 sebagai berikut :

*'bahwa diatas tanah Verponding telah terbit beberapa sertifikat, antara lain:*

- a. *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4392/Menteng seluas 341 m2 sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 18 Desember 2013 terdaftar atas nama Hari Utama setempat dikenal sebagai Jalan Cianjur Nomor 10 ;*
- b. *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4303/Menteng seluas 538 m2 sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 20 Mei 2009 terdaftar atas nama Wong krisyanti setempat dikenal sebagai Jalan Cianjur Nomor 10 ;*
- c. *Sertipikat Hak Guna Milik Nomor 899/Menteng (eks Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1022/Menteng) seluas 1.014 m2 sesuai dengan Surat Ukur Nomor 1314/1996 terdaftar atas nama Artha Latief setempat dikenal sebagai Jalan Cianjur Nomor 8 ;*

Halaman 118 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/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

- d. *Sertipikat Hak Guna Milik Nomor 542/Menteng seluas 927 m2 sesuai dengan Surat Ukur Nomor 368 terdaftar atas nama Alexander Jacobus Hukom setempat dikenal sebagai Jalan Cianjur Nomor 12 ;*

Pada baris ke-12 halaman 4 akta tersebut menyebutkan :

*`bahwa para pihak telah saling mengetahui akan permasalahan yang ada atas Tanah Verponding tersebut termasuk akan diajukannya gugatan kepada Pihak Ketiga, yaitu Badan Pertanahan Nasional yang telah menerbitkan 4 (empat) Sertipikat tersebut, pemilik keempat Sertipikat tersebut dan...dst...dst...`*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pada saat penandatanganan kesepakatan jual beli antara Andi Satriawan (Penggugat) sebagai Pembeli dengan Sdr.Djamburi (Penggugat Intervensi) sebagai Penjual pada tanggal 14 November 2018 tersebut, Penggugat telah mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya 4 (empat) sertipikat obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa dengan diajukannya upaya keberatan oleh Penggugat pada tanggal 9 Juli 2019 (bukti P-3), maka upaya keberatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut sangat jauh melampaui dari tenggang waktu 21 hari kerja sejak Penggugat mengetahui obyek sengketa sebagaimana ditentukan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Karenanya menurut Majelis Hakim, upaya administratif yang diajukan Penggugat telah lewat waktu. Dan dengan didaftarkan gugatan in litis pada tanggal 2 Agustus 2019, maka syarat formal tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat juga secara hukum telah lewat waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo SEMA Nomor 2 Tahun 1991 dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;

Halaman 119 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



Menimbang, bahwa dengan demikian dari seluruh uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu, karenanya terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu adalah terbukti dan dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu terbukti dan dinyatakan diterima, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, 2 dan 3 selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Pokok Perkaranya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi lebih lanjut mempertimbangkan pokok perkara dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim dalam perkara ini tidak terdapat adanya dissenting opinion;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;

Mengingat, Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan ;

## MENGADILI :

### I. DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu ;

### II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 869.000,- (delapan ratus enampuluh sembilan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari **Senin** tanggal **10 Februari 2020** oleh kami, **DYAH WIDIASTUTI, S.H., M.H** sebagai Hakim Ketua Majelis, **BAGUS DARMAWAN, SH., M.H**, dan **M. ARIEF PRATOMO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam

Halaman 121 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh TRI BHAKTI ADI, S.H., M.H sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat II Intervensi 1 dan 2, Kuasa Tergugat II Intervensi 3 dan Kuasa Penggugat Intervensi serta tanpa dihadiri oleh Pihak Penggugat maupun kuasanya dan Pihak Tergugat maupun kuasanya ;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS

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

DYAH WIDIASTUTI, S.H., M.H.

M. ARIEF PRATOMO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

TRI BHAKTI ADI, S.H., M.H.

### Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
- A T K .....	Rp .	125.000,-
- Panggilan .....	Rp.	601.000,-
- Meterai Putusan Sela 2.....	Rp.	27.000,-
- Redaksi Putusan Sela 2.....	Rp.	30.000,-
- Leges Putusan Sela .....	Rp.	30.000,-
- Meterai Putusan Akhir .....	Rp.	6.000,-
- Redaksi Putusan Akhir .....	Rp.	10.000,-
- Leges Putusan Akhir .....	Rp.	10.000,-
		-----
	Rp.	869.000,-

(Delapan ratus enampuluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 122 dari 121 halaman Putusan No.160 /G/2019/PTUN-JKT

