



P U T U S A N

Nomor: 194/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 sebagai berikut, dalam perkara antara:

N a m a : Muhamad Fuad Asrori  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Tempat tinggal : Jalan P. Antasari Nomor 1 RT.004/RW.009, Cipete Utara,  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Pramataran RBS, S.H., M.AP.;
2. Wiesma Mara Rangga, S.H.;
3. Sugianto, S.H.\*;
4. Sakti Athita Mandala, S.H.\*;
5. Sekarressie Pathria Zhahara, S.H.\*;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Calon Advokat pada Kantor Hukum PRAMATARAM RBS & REKAN, beralamat di Jalan Kamal Raya Outerring Road, Mutiara Taman Palem Blok D I/66, Lt. II, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2019;

Untuk selanjutnya disebut Penggugat;

L A W A N :

*Halmaan 1 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, berkedudukan di Jalan  
Dr. Sumarno, RT.03/RW.08, Pulo Gebang, Kecamatan  
Cakung, Jakarta Timur;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Wahyu Arthamaji Stia Widodo, S.H., M.H., Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Yuniarto, S.H., M.H., Jabatan Kasubsi Pengendalian Pertanahan;
3. Raden Gumilang Galihwasi, S.Kom., Jabatan Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
4. Eko Budi Setiawan, S.H., M.Kn., Jabatan Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Pertanahan;
5. Tri Agus Chandra Widagdo, S.Sit., Jabatan Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Pertanahan;
6. Norta Simanjuntak, S.H., Jabatan Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Pertanahan;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1589/SK-31.75/XI/2019, tanggal 4 November 2019;

Untuk selanjutnya disebut Tergugat;

H. Badri Ismail, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Pangkalan Jati VI, RT.005/RW.005, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Jakarta Timur;

*Halmaan 2 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Indra Darmawan, S.H.;
2. Moh. Diswan Said, S.H.;

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum R. Indra Djuhari & Rekan, beralamat di Jalan Mahoni Blok E, GG I, Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 27/SK/RID/X/19, tanggal 24 Oktober 2019;

Untuk selanjutnya disebut Tergugat II Intervensi;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 194/PEN-DIS/2019/PTUN-JKT., tanggal 3 Oktober 2019, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 194/PEN-MH/2019/PTUN-JKT., tanggal 3 Oktober 2019, Tentang Susunan Majelis Hakim dalam perkara ini
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 194/G/2019/PTUN-JKT., tanggal 3 Oktober 2019, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 194/PEN-PP/2019/PTUN-JKT, tanggal 4 Oktober 2019, Tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 194/PEN-HS/2019/PTUN-JKT, tanggal 28 Oktober 2019, Tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Putusan Sela Nomor: 194/G/2019/PTUN-JKT., tanggal 4 November 2019, tentang masuknya H. Badri Ismail dan ditetapkan sebagai Tergugat II

Halmaan 3 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi;

7. Berkas perkara, mendengar keterangan Saksi dari Para Pihak, serta mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Bahwa, Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 1 Oktober 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 1 Oktober 2019, dengan Register perkara Nomor: 194/G/2019/PTUN-JKT, sebagaimana telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 28 Oktober 2019, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

### A. Obyek Sengketa:

Obyek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*:

- Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur Nomor 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010, Luas 492 M<sup>2</sup>, (Empat ratus sembilan puluh dua meter persegi), terakhir kali tercatat Haji Badri Ismail, tanggal 28-02-2011;

### B. Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara memeriksa Perkara *a quo*:

- Bahwa, obyek sengketa TUN *a quo* telah memenuhi syarat sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018, tentang "Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif", dan menjadi Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana ketentuan Pasal 47, jo Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, jo ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986

Halmaan 4 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

tentang Peradilan TUN, yaitu pada pokoknya adalah “merupakan tindakan hukum yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau Badan hukum perdata”;

- Kongkrit:

Bahwa, obyek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, merupakan Keputusan Tergugat yang bersifat kongkrit, karena obyek sengketa nyata-nyata tertulis, dibuat oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, tidak abstrak, tetapi berwujud, dan berlaku sejak dicatat/dikeluarkan dan sudah dapat digunakan;

- Individual:

Bahwa, obyek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, merupakan Keputusan Tergugat bersifat individual, karena ditujukan kepada Haji Badri Ismail selaku pihak yang namanya tercatat dalam Sertifikat obyek sengketa TUN *a quo*;

- Final:

Bahwa, obyek sengketa TUN *a quo*, merupakan Keputusan Tergugat bersifat final dan tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi tertentu, baik bersifat horizontal maupun vertikal, dengan demikian Keputusan Tergugat telah bersifat definitif dan menimbulkan suatu akibat hukum, karena Sertifikat obyek sengketa TUN *a quo*, akan terus berlaku apabila tidak ada gugatan *a quo*;

C. Tenggang waktu diajukan gugatan:

- Bahwa, Gugatan *a quo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan TUN Jakarta, pada hari ini, Selasa tanggal 1 Oktober 2019, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang

Halmaan 5 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994, jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, jo. PERMA RI Nomor 6 Tahun 2018, tentang "Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya Administratif", Gugatan *a quo* diajukan masih berada dalam tenggang waktu sembilan puluh hari, sejak Penggugat menempuh upaya administrasi, mengajukan Permohonan kepada Tergugat, sebagaimana bukti tanda terima tertanggal 05 Agustus 2019, dan hingga saat ini permohonan tidak ditanggapi, selanjutnya tanggal 18-09-2019 diperoleh informasi secara lisan terkait dengan obyek sengketa TUN *a quo*;

- Bahwa, dengan berpedoman pada norma hukum tersebut, dihubungkan dengan fakta hukum bahwa Penggugat menempuh upaya administrasi, mengajukan Permohonan kepada Tergugat, sebagaimana bukti tanda terima tertanggal 05-08-2019, dan hingga saat ini tidak ditanggapi, selanjutnya tanggal 18 September 2019 diperoleh informasi secara lisan, terkait dengan obyek sengketa TUN *a quo*, maka Gugatan *a quo* diajukan masih berada dalam tenggang waktu sembilan puluh hari/masih sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

D. Kepentingan Penggugat mengajukan gugatan *a quo*;

1. Bahwa, Penggugat / Muhamad Fuad, subyek hukum, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Kel. Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, Nomor 6981/1982, Luas : 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat tanggal 22 Maret 1984,

Halmaan 6 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05-01-1998, masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003, semula tercatat Soewandi Soedjono;

2. Bahwa, alamat Penggugat/Muhamad Fuad, yang digunakan untuk keperluan mencatat Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana butir 1 tersebut adalah:

- Tebet Timur Dalam C/15, RT/RW: 006/04, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;

3. Bahwa, Penggugat/Muhamad Fuad, kemudian digugat Soewandi Soedjono, di PN Jakarta Timur, dalam Perkara Perdata Register Nomor 86/Pdt.G/2009/PN. JKT.TIM, di Putus tanggal 08 Februari 2010, dengan amar Putusan sbb:

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Soewandi Soedjono untuk sebagian;

- Menyatakan bahwa Tanah Negara, bekas Hak Pakai Nomor 2/Jatiwaringin, sebagaimana Kav. Nomor 2, Blok E, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan/HGB Nomor 311/1984/Cipinang Melayu atas nama Soewandi Soedjono, yang terletak di Wiraloka III Blok E Nomor 2 Komplek Pati TNI AURI RT/RW: 002/007, Cipinang Melayu, Makasar, Jakarta Timur, dengan batas batas:

- Barat : Jl. Wiraloka III;

- Utara : Rumah Bapak Ashari;

- Timur : Rumah Bapak Lumban Hutahuruk;

Halmaan 7 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

- Selatan : Rumah Bapak H Yoso Prayitno;

Adalah milik Soewandi Soedjono;

- ..... dan seterusnya .....

4. Bahwa, Penggugat/Muhamad Fuad, tidak mengajukan Banding dan Kasasi, karena alamat salah, yaitu Relass/Surat Panggilan Sidang, dan Surat Pemeberitahuan Putusan Perkara Perdata Nomor 86/Pdt.G/2009/PN. JKT.TIM, di Putus tanggal 08 Februari 2010, dengan alamat sebagai berikut:

- Nama : M. FUAD;

Alamat : Tebet Timur 1 C/15, RT/RW: 011/05, Kel. Tebet Timur,  
Kec. Tebet, Jakarta Selatan;

Sedangkan alamat Penggugat yang benar adalah:

- Nama : M. FUAD;

- Alamat : Tebet Timur Dalam 1 C/15, RT/RW: 006/04, Kel. Tebet Timur, Kec. Tebet, Jakarta Selatan;

Yaitu sesuai yang digunakan untuk keperluan mencatat Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 311, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, Nomor 6981/1982, Luas : 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat, tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05 Januari 1998, masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003;

5. Bahwa, untuk penegasan, tidak ada Tanah Negara, bekas Hak Pakai Nomor 2/Jatiwaringin, sebagaimana Kav. Nomor 2, Blok E, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan/HGB Nomor 311/1984, Kel. Cipinang Melayu atas nama Soewandi Soedjono, yang benar adalah Tanah Negara, bekas Kav. Nomor 2, Blok E, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan/

*Halmaan 8 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB Nomor 311, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, No. 6981/1982, Luas : 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05 Januari 1998, masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003;

6. Bahwa, Penggugat sekitar tahun 2000 hingga saat ini lebih sering dan berada di luar Jakarta atau tinggal di Kalimantan/Samarinda, untuk menjalankan suatu kegiatan usaha, dan menjadi tidak adil, ketika sertipikat sebagai bukti hak yang diberikan Tergugat kepada Penggugat berdasar Pasal 19 ayat (2) huruf c, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, kemudian oleh Tergugat tiba tiba dicatat dan menjadi sebagaimana obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, tanpa mencocokkan Buku Tanah, yang terdapat di Tergugat/Kantor Pertanahan, dengan Sertipikat yang ada ditangan Soewandi Soedjono atau yang terdapat dalam Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2009/PN. JKT.TIM, di Putus tanggal 08 Februari 2010, padahal terdapat perbedaan yang sangat mendasar antara:

- 6.1. Nama dan alamat Penggugat/Muhamad Fuad, yang digunakan untuk keperluan mencatat Buku Tanah SHGB Nomer tersebut, dengan Surat Gugat, Relass/Surat Panggilan Sidang dan Surat Pemberitahuan Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2009/PN. JKT.TIM, di Putus tanggal 08 Februari 2010;

- 6.2. Tanah Negara, bekas Hak Pakai Nomor 2/Jatiwaringin, sebagaimana Kav. Nomor 2, Blok E, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan/HGB Nomor 311/1984, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, tercatat Soewandi Soedjono, sebagaimana Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2009/PN. JKT.TIM, di Putus tanggal 08 Februari 2010, dengan Tanah Negara, bekas

Halmaan 9 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kav. Nomor 2, Blok E, sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 311/Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, Nomor 6981/1982, Luas : 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05 Januari 1998, masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003, yang terdapat di Buku Tanah SHGB Nomer tersebut yang ada di Tergugat;

7. Bahwa, Penggugat, mengajukan upaya hukum PK, sebagaimana Perkara PK Nomor 503 PK/Pdt/2018, diputus tanggal 6-08-2018, dan Penggugat menerima Putusan PK Nomer tersebut, tanggal 20-03-2019, yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

- Mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali M. Fuad Asrori tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN. JKT.TIM, tanggal 8 Februari 2010;

Mengadili kembali:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Soewandi Soedjono seluruhnya;
- Menghukum Soewandi Soedjono .....dan seterusnya.....;

8. Bahwa, berdasar Putusan Peninjauan Kembali No. 503 PK/Pdt/2018, tanggal 6 Agustus 2018, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN. JKT.TIM, tanggal 08 Februari 2010, Penggugat mengajukan permohonan, penerbitan Sertipikat

Halmaan 10 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti karena hilang dan peningkatan hak, sebagaimana bukti tanda terima tertanggal 05 Agustus 2019, namun hingga saat ini permohonan tersebut oleh Tergugat tidak direspon;

9. Bahwa, Tergugat tidak merespon / abai terhadap permohonan Penggugat sebagaimana bukti tanda terima tertanggal 05 Agustus 2019 tersebut, karena Tergugat berdasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, No 86/Pdt.G/2009/PN. JKT.TIM, tanggal 08 Februari 2010, mencatat:

- Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur Nomor 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010, Luas 492 M<sup>2</sup>, terakhir kali, tercatat Haji Badri Ismail tanggal 28-02-20, semula:
- Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur Nomor 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 Nopember 2010, Luas 492 M<sup>2</sup>, tercatat Soewandi Soedjono tanggal 15-11-2010, semula:
- Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Pengganti, Nomor 00311, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur Nomor 00085, Kel. Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010, Luas : 492 M<sup>2</sup>, tercatat Soewandi Soedjono tanggal 15 November 2010, semula:
- Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 311/Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, Nomor 6981/1982, Luas: 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05 Januari 1998, masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003, sesuai yang terdapat di Buku Tanah SHGB Nomer tersebut yang ada di Tergugat, dan bukan:

Halmaan 11 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah Negara, bekas Hak Pakai Nomor 2/Jatiwaringin, sebagaimana Kav. Nomor 2, Blok E, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan/HGB No 311/1984, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, tercatat Soewandi Soedjono, sebagaimana Putusan Perkara No 86/Pdt.G/2009/PN. JKT.TIM, di Putus tanggal 08 Februari 2010, melainkan:
- Tanah Negara, bekas Kav. No. 2, Blok E, sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan / SHGB No. 311/ Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, Nomor 6981/1982, Luas: 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05-01-1998, masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003, sesuai yang terdapat di Buku Tanah SHGB Nomer tersebut yang ada di Tergugat;

10. Bahwa, dengan demikian kepentingan Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, adalah untuk mencari keadilan terkait dengan Tergugat abai terhadap permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang dan peningkatan hak, sebagaimana bukti tanda terima tertanggal 05 Agustus 2019, dan hingga saat ini permohonan tersebut tidak direspon;

## E. Dasar dan alasan diajukan gugatan:

1. Bahwa, Penggugat/Muhamad Fuad Asrori atau M. Fuad adalah menunjuk pada orang yang sama, sebagaimana Surat Keterangan Lurah Cipete Utara Nomor: 897/1.755.5/2017, tanggal 07 Agustus 2017;
2. Bahwa, berdasar Putusan Peninjauan Kembali Nomor 503 PK/Pdt/2018, tanggal 6 Agustus 2018, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN. JKT.TIM, tanggal 08 Februari 2010, maka keputusan Tata Usaha Negara *a quo* diterbitkan dan dicatat, tidak ada alas haknya atau alas haknya batal, sehingga Keputusan Tata

Halmaan 12 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

Usaha Negara *a quo* secara prosedural dan substansial, melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas umum Pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan Negara;

3. Bahwa, oleh karena keputusan Tata Usaha Negara *a quo* diterbitkan dan dicatat, tidak ada alas haknya atau alas haknya batal, maka gugatan sengketa Tata Usaha Negara *a quo* didaftarkan, dan Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, melalui Yth. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan Perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan Putusan, menyatakan Batal atau Tidak sah, keputusan Tata Usaha Negara *a quo*;
4. Bahwa, Penggugat juga mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, melalui Yth. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan Perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan Putusan, mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dari daftar Buku Tanah, atas Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*;
5. Bahwa, selain itu, Penggugat juga mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, melalui Yth. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan Perkara *a quo*, berkenan menjatuhkan Putusan, mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses Permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang dan Peningkatan hak sebagaimana tanda terima tanggal 05 Agustus 2019, sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, terhadap:
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 311/Kelurahan Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, No. 6981/1982, Luas : 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat

Halmaan 13 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05 Januari 1998, masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003;

Bahwa berdasar alasan dan hukum tersebut, maka gugatan a quo telah cukup beralasan dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu pada pokoknya : alasan alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dengan ayat (1) adalah: a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku; b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain; c. ....dan seterusnya ....., dengan demikian atas dasar pertimbangan keputusan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, maka keputusan Tergugat atas obyek sengketa Tata Usaha Negara a quo, seharusnya tidak sampai pada pengambilan keputusan tersebut;

F. Keputusan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan:

1. Bahwa, Keputusan TUN a quo, melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu melanggar Pasal 19 ayat (2) c. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah/PP Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, dan yang disempurnakan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan sebagai tindak lanjut pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

Halmaan 14 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 24 ayat (1) dan (2), Pasal 57 ayat (2), jo Pasal 59 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, jo Pasal 3 ayat (2), PP 10 Tahun 1961, jo. Pasal 3, Kepmen Agraria Nomor 10 tahun 1993, tentang "Tata cara penggantian sertipikat hak atas tanah", jo Pasal 138 ayat (2) Kepmen Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang "Keputusan Pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah", yang berbunyi sebagai berikut:

a. Pasal 19 ayat (2) c. UUPA, berbunyi:

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah ....dan seterusnya ... yang diatur dengan [Peraturan Pemerintah](#);

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

a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

b. Pasal 24 ayat (1) dan (2), PP Nomor 24 tahun 1997, berbunyi:

(1) 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, ...dan seterusnya ..... dan seterusnya;

(2) Dalam hal .....dan seterusnya ....., dengan syarat:

a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak .....dan seterusnya .....

Halmaan 15 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



- b. *Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama ...dan seterusnya ....;*
- c. Pasal 57 ayat (2), PP Nomor 24 tahun 1997, berbunyi:
- *Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan .....dan seterusnya .....*;
- d. Pasal 3 ayat (2), PP 10 Tahun 1961 berbunyi:
- *Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya;*
- e. Ketentuan Pasal 3, Kepmen Agraria No. 10 tahun 1993 tentang "Tata cara pengantian Sertipikat hak atas tanah", pada pokoknya berbunyi:
- *Dalam melaksanakan penggantian Sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan wajib memeriksa Sertifikat lama yang bersangkutan, dengan mencocokkannya terhadap buku tanah, .....dan seterusnya .....*;
- f. Ketentuan Pasal 138, Kepmen Agraria No. 3 tahun 1993 tentang "Keputusan Pelaksanaan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah", berbunyi:
- *Pernyataan tersebut dibuat dibawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan;*
2. Bahwa, dengan demikian Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan terbukti tidak mencocokkan antara:

Halmaan 16 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



2.1. Nama dan Alamat, yang tercantum dan digunakan untuk keperluan mencatat Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 311, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, Nomor 6981/1982, Luas : 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat, tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05 Januari 1998, masa berlaku berakhir, tanggal 08-11- 2003, yang terdapat di Buku Tanah SHGB Nomer tersebut di tempat Tergugat, dengan Surat Gugat, Relass/Surat Panggilan Sidang, dan Surat Pemberitahuan Putusan Perkara Perdata Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, diputus tanggal 08 Februari 2010, yaitu:

2.1.1. Nama dan Alamat yang tercantum di Buku Tanah SHGB Nomor 311;

- Nama : M. FUAD;
- Alamat : Tebet Timur Dalam 1 C/15, RT/RW : 006/04, Kel. Tebet Timur, Kec. Tebet, Jakarta Selatan;

2.1.2. Nama dan Alamat dalam Surat Gugat, Relass/Surat Panggilan dan Surat Pemberitahuan Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM;

- Nama : M. FUAD;
- Alamat : Tebet Timur 1 C/15, RT/RW: 011/05, Kel Tebet Timur, Kec. Tebet, Jakarta Selatan;

2.2. Tanah Negara, bekas Hak Pakai Nomor 2/Jatiwaringin, sebagaimana Kav. Nomor 2, Blok E, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan/HGB Nomor 311/1984, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, tercatat Soewandi Soedjono, berdasar Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, di Putus tanggal

*Halmaan 17 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

08 Februari 2010, dengan Tanah Negara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB No. 311, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, Nomor 6981/1982, Luas: 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05 Januari 1998, masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003, yang terdapat di Buku Tanah SHGB Nomer tersebut di tempat Tergugat, dan terbukti ada perbedaan yang sangat mendasar, yaitu:

- Tidak ada Tanah Negara, bekas Hak Pakai Nomor 2/Jatiwaringin, sebagaimana Kav. Nomor 2, Blok E, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 311/1984, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, tercatat Soewandi Soedjono, sebagaimana Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, di Putus tanggal 08 Februari 2010, melainkan, yang adalah:
- Tanah Negara, bekas Kav. Nomor 2, Blok E, sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 311/Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, No. 6981/1982, Luas : 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05-01-1998, masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003, (karena masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003, maka terdapat "Tanah Negara" bekas SHGB No. 311 tercatat Muhamad Fuad, dan bukan "Tanah Negara" bekas Hak Pakai Nomor 2/Jatiwaringin, tercatat Soewandi Soedjono, atau juga bukan "Tanah Negara" bekas SHGB No 311/1984, tercatat Soewandi Soedjono);

Halmaan 18 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

G. Keputusan Tergugat bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik;

Bahwa, Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*, bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu:

- Asas kepastian hukum;

Bahwa, berdasar Putusan Peninjauan Kembali Nomor 503 PK/Pdt/2018, tanggal 6 Agustus 2018, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, tanggal 08 Februari 2010, maka obyek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, diterbitkan dan dicatat, tidak ada alas haknya atau alas haknya batal, dan Tergugat secara prosedural dan substansial, melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan Negara, yaitu melanggar Pasal 19 ayat (2) c. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA, yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah/PP Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, dan yang disempurnakan oleh PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan sebagai tindak lanjut pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 24 ayat (1) dan (2), Pasal 57 ayat (2), jo Pasal 59 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, jo Pasal 3 ayat (2), PP Nomor 10 Tahun 1961, jo. Pasal 3, Kepmen Agraria Nomor 10 Tahun 1993, tentang "Tata cara penggantian sertipikat hak atas tanah", jo Pasal 138 ayat (2) Kepmen Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang "Keputusan

Halmaan 19 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah”, sehingga menimbulkan tidak adanya kepastian hukum terhadap:

- SHGB Nomor 311, Kelurahan Cipinang Melayu, Kec. Makasar. Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, Nomor 6981/1982, Luas : 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05 Januari 1998, masa berlakunya Hak, berakhir tanggal 08-11-2003;

- Asas Kecermatan, Asas Ketelitian dan Asas Kehati-hatian;

Bahwa, Keputusan TUN a-quo, tidak cermat, tidak teliti dan tidak hati hati, yaitu:

- Bahwa, Tergugat, dalam melakukan Penyempahan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang ditunjuk mengenai Penggantian sertifikat tercatat Soewandi Soedjono, terdapat perbedaan yang sangat mendasar, yaitu terdapat “Nama dan alamat salah” berikut “Tanah Negara” bekas SHGB, atau tidak “mencocokkan” antara:

1. Nama dan Alamat, yang tercantum dan digunakan untuk keperluan mencatat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 311, tercatat Muhamad Fuad, yang terdapat di Buku Tanah SHGB Nomer tersebut di tempat Tergugat, dengan Surat Gugat, Relass/Surat Panggilan Sidang, dan Surat Pemeberitahuan Putusan Perkara Perdata Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, di Putus tanggal 08-02-2010, dan:
2. Tanah Negara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 311/ Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982,

*Halmaan 20 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 6981/1982, Luas: 492 M<sup>2</sup>, Pengeluaran Sertipikat tanggal 22 Maret 1984, tercatat Muhamad Fuad, tanggal 05 Januari 1998, masa berlakunya hak, berakhir tanggal 08-11-2003, yang terdapat di Buku Tanah SHGB Nomer tersebut di Tergugat, dengan Tanah Negara, bekas Hak Pakai Nomor 2/Jatiwaringin, atau Tanah Negara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan/HGB Nomor 311/1984, Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, tercatat Soewandi Soedjono, sebagaimana Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, di Putus tanggal 08 Februari 2010;

Sehingga karenanya Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* terbukti secara prosedural dan substansial, melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas umum Pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan Negara;

Berdasarkan alasan dan hukum sebagaimana huruf A, B, C, D, E, F dan G tersebut, Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, melalui Yth. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara *a quo* berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tata Usaha Negara *a quo* "Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 2922, Kelurahan Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur Nomor 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010, Luas 492 M<sup>2</sup>, (Empat ratus sembilan puluh dua meter persegi), terakhir kali tercatat Haji Badri Ismail, tanggal 28-02-2011";

Halmaan 21 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut "Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur Nomor 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010, Luas 492 M<sup>2</sup>, (Empat ratus sembilan puluh dua meter persegi), terakhir kali tercatat Haji Badri Ismail, tanggal 28-02-2011";
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses Permohonan Penggugat sebagaimana bukti tanda terima tanggal 05 Agustus 2019, perihal penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang dan Peningkatan hak, sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya dalam Perkara ini;

Bahwa, Majelis Hakim telah menerima Permohonan Intervensi dari H. Badri Ismail pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 28 Oktober 2019 dan ditindaklanjuti melalui surat permohonannya tertanggal 30 Oktober 2019 melalui PTSP (Pelayanan Terpadu Satu Pintu) Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 31 Oktober 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 November 2019, dibawah Register Perkara Nomor: 194/G/2019/PTUN-JKT/INTV;

Bahwa, terhadap Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil sikap dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 194/G/2019/PTUN-JKT., pada tanggal 4 November 2019, yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi tersebut dan menetapkan H. Badri Ismail sebagai Tergugat II Intervensi;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis pada persidangan tanggal 11 November 2019, yaitu sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT:**

*Halmaan 22 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. DALAM EKSEPSI;

A. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 01 Oktober 2019 dan diperbaiki tanggal 28 Oktober 2019, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat;

## B. KOMPETENSI ABSOLUT:

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2922/Cipinang Melayu, atas nama Haji BADRI ISMAIL, seluas 492 M<sup>2</sup> sebagai obyek sengketa perkara *a quo*, memang benar Sertipikat Hak Milik Nomor 2922/Cipinang Melayu tersebut merupakan suatu Keputusan yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Tergugat. Namun lebih lanjut Penggugat menjelaskan mengenai kepentingan, dasar, dan alasan dalam mengajukan gugatannya, setelah Tergugat mempelajari keseluruhan isi gugatan tersebut, dapat disimpulkan bahwa dasar Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah Sengketa Kepemilikan, hal ini dapat dilihat dengan jelas dalam gugatan Penggugat pada halaman 2 huruf D mengenai "Kepentingan Penggugat mengajukan gugatan *a quo*", pada point ini jelas sebelumnya sudah ada perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan register Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, yang telah diputus pada tanggal 08 Februari 2010, antara Penggugat perkara *a quo* yang digugat oleh Soewandi Soedjono, yang pada inti amarnya gugatan Soewandi Soedjono dikabulkan untuk sebagian. Bahwa terhadap hal tersebut Penggugat perkara *a quo* mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali dengan register Nomor 503 PK/Pdt/2018, yang telah diputus pada tanggal 06 Agustus 2018, yang pada inti

Halmaan 23 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



amarnya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, tanggal 08 Februari 2010, dan Mengadili kembali, menolak gugatan Soewandi Soedjono seluruhnya. Bahwa walaupun Penggugat perkara *a quo* memenangkan perkara Peninjauan Kembali, perlu kembali kita ingat rangkaian perkara tersebut adalah antara Soewandi Soedjono dengan Penggugat perkara *a quo*, sedangkan obyek sengketa perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 2922/Cipinang Melayu, saat ini atas nama Haji BADRI ISMAIL, karena sudah dialihkan oleh Soewandi Soedjono;

- Bahwa dengan demikian jelas Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak memiliki kewenangan untuk dapat memeriksa, memutus, dan mengadili permasalahan ini, karena mengenai permasalahan Sengketa Kepemilikan harus melalui rangkaian pengujian yang mana hal tersebut merupakan wewenang dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk dapat menentukan Hak Keperdataan seseorang;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang telah Tergugat kemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa pada hal. 5 Nomor 2 dalam gugatannya Penggugat mendalilkan, yang pada intinya:

*"bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No.503 PK/Pdt/2018, tanggal 06 Agustus 2018, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri*

*Halmaan 24 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



*Jakarta Timur No.86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, tanggal 08 Februari 2010, maka keputusan Tata Usaha Negara a quo diterbitkan dan dicatat, tidak ada alas haknya atau alas haknya batal, sehingga Keputusan Tata Usaha Negara a quo secara prosedural dan substansial, melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan Negara;"*

Tanggapan Tergugat (KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR):

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, dan dapat Tergugat jelaskan dasar penolakan Tergugat sebagai berikut:

- Bahwa penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara/obyek sengketa perkara a quo sudah sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal. Serta melihat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara/obyek sengketa perkara a quo pada tanggal 15 November 2010;
  - Bahwa dengan dasar tersebut, Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya, karena apabila melihat prosedur penerbitan dan tanggal diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara/obyek sengketa perkara a quo, jauh sebelum adanya Putusan Peninjauan Kembali No.503 PK/Pdt/2018 tanggal 06 Agustus 2018, maka dalam penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara/obyek sengketa perkara a quo tidak ada Peraturan Perundang-Undangan yang dilanggar oleh Tergugat;
4. Bahwa mengenai petitum Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sah dan mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan

*Halmaan 25 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yaitu Sertipikat Hak Milik No.2922/Cipinang Melayu tertanggal 15 November 2010, Surat Ukur tanggal 05 November 2010 Nomor 85/Cipinang Melayu/2010 dengan luas tanah 492 M<sup>2</sup>, atas nama Haji Badri Ismail, ternyata tidak terbukti dan oleh karenanya harus ditolak;

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

## DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

## JAWABAN TERGUGAT II INTERVENSI:

### I. Dalam eksepsi;

#### 1. Gugatan penggugat telah lewat waktu (daluarsa);

Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya, diumumkan atau diketahuinya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana yang telah dirubah pertama kali dengan UU No. 09 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan UU No.51 tahun 2009);

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 21 Januari 1993 No. 5 K / TUN / TUN 1992 yang pada intinya menyatakan:

*Halmaan 26 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

“Jangka waktu untuk mengajukan gugatan termasuk dalam pasal 55 UUNo.5 tahun 1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui Keputusan yang merugikan“;

Bahwa Penggugat sudah lama mengetahui benar adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, yaitu terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 2922/Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur No. 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010, dengan luas tanah 492 M2 (empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) tertanggal 28-02-2011 tercatat atas nama pemilik yang sah H. BADRI ISMAIL *in casu* Tergugat II Intervensi sejak Tergugat II Intervensi melakukan renovasi bangunan diatas tanah *a quo* yaitu pada tanggal 12 Januari 2019 dimana sudah beberapa kali dari pihak Penggugat dengan perantara orang-orang suruhan dari Penggugat telah datang menemui Tergugat II Intervensi untuk menanyakan keabsahan atas kepemilikan tanah *a quo* dan telah ditegaskan oleh Tergugat II Intervensi jika bangunan yang sedang di renovasi tersebut adalah milik Tergugat II Intervensi yang diperoleh dengan cara jual beli yang sah dengan diperlihatkannya copy Sertifikat hak milik atas nama Tergugat II Intervensi dan juga telah mendapatkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta atas nama H. BADRI ISMAIL sehingga dengan demikian Penggugat sebenarnya telah mengetahui betul bahwa tanah *a quo* telah bersertifikat hak milik atas nama Tergugat II Intervensi yang diterbitkan oleh Tergugat sehingga sangat mengada-ada dan alasan yang di cari-cari apabila Penggugat baru mengetahui Sertifikat Sertifikat Hak Milik No. 2922 atas nama Tergugat II Intervensi pada tanggal 18 September 2019 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

*Halmaan 27 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Penggugat Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan;

Bahwa untuk dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negera telah diatur secara limitatif dalam Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana yang telah di rubah pertama kali menjadi UU No.9 Tahun 2004 dan kemudian perubahan kedua dengan UU No.51 tahun 2009 yakni adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan, dalam perkara ini Penggugat tidak mengalami kerugian sehubungan dengan diterbitkannya SHM No. 2922/Kel. Cipinang Melayu atas nama Tergugat II Intervensi karena selain Penggugat bukan pemilik yang sah atas tanah a quo melainkan milik SOEWANDI SOEDJONO berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor: 644/HM/BPN.31.75.2010, tertanggal 4 November 2011, dan pada faktanya Sertifikat HGB No.311/Kel.Cipinang Melayu atas nama Penggugat telah berakhir masa berlakunya yaitu tanggal 08-11-2003, selain dari pada itu Penggugat juga sama sekali tidak pernah menguasai objek tanah a quo yang diakui sebagai miliknya tersebut karena ternyata Penggugat pernah dilaporkan oleh SOEWANDI SOEDJONO ke Polres Metro Jakarta Timur berdasarkan LP No.: 1125/K/N/2001/Res.Jt. tanggal 13 September 2001 dengan laporan pasal Penipuan dan pemalsuan surat sehubungan dengan kepemilikan Sertifikat HGB No. 311/Kel. Cipinang Melayu atas nama Penggugat;

## 3. Objek Gugatan/Sengketa Salah;

Bahwa sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya halaman 1 huruf A tentang objek sengketa yang menyebutkan objek sengketa Tata Usaha Negara a quo Sertifikat Hak Milik/No. 2922/Kel. Cipinang Melayu Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur No. 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010,

*Halmaan 28 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

dengan luas tanah 492 M2 (empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) tertanggal 28-02-2011 atas nama H. BADRI ISMAIL, objek gugatan tersebut jelas salah dan keliru karena terbitnya SHM No.2922/Kel. Cipinang Melayu adalah dari atas nama SOEWANDI SOEDJONO menjadi atas nama H. BADRI ISMAIL, halmana bahwa sebelumnya telah ada Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi landasan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik/No. 2922 yaitu berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor : 644/HM/BPN.31.75.2010, tertanggal 4 November 2011, tentang Pemberian Hak Milik Kepada SOEWANDI SOEDJONO atas tanah seluas 492 M2 terletak di Jalan Wiraloka 3, Blok E Nomor 2, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur sedangkan Penggugat telah mendalilkan bahwa kepentingan Penggugat mengajukan gugatan *a quo* terkait dengan kepemilikan Sertifikat HGB No.311/Kel.Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, seluas 492 M2 tanggal 05-01-1998 yang masa berlaku haknya berakhir 08-11-2003 atas nama Penggugat sehingga dengan demikian maka seharusnya yang menjadi objek gugatan/sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor: 644/HM/BPN.31.75.2010, tertanggal 4 November 2011, tentang Pemberian Hak Milik Kepada SOEWANDI SOEDJONO atas tanah seluas 492 M2 terletak di Jalan Wiraloka 3, Blok E Nomor 2, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur yang menjadi dasar diterbitkannya SHM No. 2922 atas nama H.BADRI ISMAIL;

#### 4. Gugatan kurang pihak;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karena tidak melibatkan Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang Menteri Agraria dan Tata

*Halmaan 29 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

Ruang) sebagaimana terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik/No. 2922/Kel. Cipinang Melayu Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur No. 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010, dengan luas tanah 492 M2 (empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) tertanggal 28-02-2011 atas nama H. BADRI ISMAIL melalui Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur sehingga Kepala Kantor Pertanahan Nasional (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang) perlu ditarik dalam sengketa TUN *a quo*;

## II. Dalam Pokok Perkara:

1. Dalam hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsi diatas, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara *a quo*;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas (*expressis verbis*) diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa benar dalil Penggugat pada point 3 halaman 2 yang menyebutkan Penggugat di gugat oleh SOEWANDI SOEDJONO di PN. Jakarta Timur terkait dengan kepemilikan tanah *a quo* yang terletak di Wiraloka III, Blok E No. 2, Komp. Pati TNI AURI RT.02/RW.007, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, dan perkara tersebut telah dimenangkan oleh SOEWANDI SOEDJONO sebagai pemilik yang sah atas tanah *a quo*;
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada point 4 halaman 2 yang menyebutkan Penggugat tidak mengajukan Banding dan Kasasi karena alamat salah adalah dalil yang mengada-ada dan sengaja di cari-cari oleh Penggugat karena mana mungkin hanya karena alamat yang salah kemudian Penggugat tidak mengajukan upaya hukum terkait putusan

Halmaan 30 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata *a quo* yang secara jelas menyebutkan nama lengkap dari Penggugat dan yang menjadi objek gugatan adalah Sertifikat yang dimiliki oleh Penggugat namun yang sebenarnya adalah Penggugat tidak mengajukan upaya banding atau kasasi atas putusan PN. Jakarta Timur karena Penggugat telah mengetahui betul jika tanah *a quo* adalah sebenarnya hak milik dari SOEWANDI SOEDJONO dan Penggugat merasa takut atau khawatir karena telah dilaporkan oleh SOEWANDI SOEDJONO terkait dengan pasal Penipuan dan Pemalsuan Surat ke Polres Metro Jakarta Timur pada saat itu dan kemudian pada akhirnya dengan berbagai macam cara Penggugat melakukan upaya PK seolah-olah Sertifikat yang dimiliki oleh Penggugat yang telah berakhir masa berlakunya tersebut telah hilang untuk dijadikan sebagai bukti baru (*novum*) pada persidangan PK;

5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada point 5 halaman 3 yang menyebutkan untuk penegasan tidak ada Tanah Negara bekas Hak Pakai No.2/Jatiwaringin, sebagaimana Kav. No. 2 Blok E dengan Sertifikat HGB No. 311, Kel. Cipinag Melayu, Kec. Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 2-9-1982, No.6981/1982 luas 492 M2 pengeluaran Sertifikat tanggal 22 Maret 1984 tercatat Muhamad Fuad tanggal 05 Januari 1998 yang berakhir tanggal 08-11-2003 karena yang sebenarnya adalah tanah *a quo* berasal dari tanah Negara bekas Hak Pakai No. 2/Jatiwaringin, seb. Kav. No. 2 Blok E yang diterbitkan tanggal 09-11-1983,, seluas 492 M2 berdasarkan SK Gub.Kep. DKI Jakarta tanggal 24-06-1983 No. 587/161//HGB/P3HT/T/I-1983, atas nama SOEWANDI SOEDJONO; yang dibeli oleh SOEWANDI SOEDJONO dari Markas TNI AURI dengan cara mencencil;

Halmaan 31 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalil Penggugat pada point 6, 6.1 dan 6.2 halaman 4 dalam gugatan *a quo* adalah keliru dan sangat mengada-ada sehingga sudah sepatasnya untuk di tolak karena sudah benar tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang telah menyesuaikan buku tanah yang terdapat pada Tergugat dengan Sertifikat yang dimiliki SOEWANDI SOEDJONO halmana yang menjadi objek sengketa TUN *a quo* adalah tanah seluas 492 M2 terletak di Jalan Wiraloka 3, Blok E Nomor 2, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, sehingga tidak ada relevansinya apabila adanya perbedaan antara nama dan alamat dari Penggugat yang ada pada surat relass panggilan dan putusan perkara No. 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim yang diputus pada tanggal 08 Februari 2010 sehingga sudah sepatasnya untuk dikesampingkan;
7. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada huruf E point 1, 2, 3,4 dan 5 dan huruf F point 1,2,dan 22, serta huruf G point 1 dan 2 pada halaman 5,6,7,8 dan 9 dalam gugatan *a quo* karena:
  - 7.1. Putusan PK Nomor 503 PK/Pdt /2018 tanggal 06 Agustus 2018 tidak secara serta merta dapat membatalkan alas hak dari Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* dimana dapat disampaikan bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor: 644/HM/BPN.31.75.2010, tertanggal 4 November 2011, tentang Pemberian Hak Milik Kepada SOEWANDI SOEDJONO atas tanah seluas 492 M2 terletak di Jalan Wiraloka 3, Blok E Nomor 2, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur secara jelas menyebutkan bahwa bidang tanah yang dimohonkan semula menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan perkara No. 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim antara

Halmaan 32 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soewandi Soedjono dengan Pengugat bukan yang menjadi satu-satunya dasar pertimbangan akan tetapi ada beberapa hal yang dijadikan sebagai pertimbangan diantaranya : 1.) Surat Laporan Tanda Kehilangan/Kerusakan Barang/surat-surat dari Kepala SPK "B" Kepolisian Resort Metro Jakarta Timur tanggal 02-09-2010 Nomor Pol : 2139/B/IX/2010/Restro, Jaktim, 2.) Berita Acara Pemeriksaan Lapangan tanggal 18-1-2010 hasil peninjauan lokasi diatas bidang tanah yang dimohonkan digunakan sebagai rumah tinggal sebagaimana di uraikan dalam izin mendirikan bangunan tanggal 28-11-1984 Nomor 16570/IMB/1984 dan sekelilingnya telah diberi tanda batas berupa pagar tembok serta sepenuhnya telah dikuasai oleh Pemohon, 3.) Surat Pernyataan tanggal 11-10-2010 Pemohon menyatakan tanah yang di mohonkan tidak dikenakan suatu sitaan tidak tersangkut sebagai tanggungan piutang dan tidak dibebani dengan beban-beban lainnya, sehingga dengan demikian terbukti bahwa Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* secara prosedural dan substansi TIDAK melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Tidak melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan Negara yang dilakukan oleh Tergugat;

- 7.2. Terbitnya SHM No.2922/Kel. Cipinang Melayu dari atas nama SOEWANDI SOEDJONO menjadi atas nama H. BADRI ISMAIL, hal mana bahwa sebelumnya telah ada Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi landasan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik/No. 2922 yaitu berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor: 644/HM/BPN.31.75.2010 tertanggal 4 November 2011 tentang Pemberian Hak Milik Kepada SOEWANDI SOEDJONO atas tanah seluas 492 M2 terletak di Jalan

*Halmaan 33 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wiraloka 3, Blok E Nomor 2, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur;

- 7.3. Tanah *a quo* sebelumnya adalah milik SOEWANDI SOEDJONO yang dibeli oleh Tergugat II Intervensi secara sah dan penerbitan Sertifikat Hak Milik/No. 2922/Kel. Cipinang Melayu Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur No. 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010, dengan luas tanah 492 M2 (empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) tertanggal 28-02-2011 atas nama H. BADRI ISMAIL telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga secara prosedural dan substansi TIDAK melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan Negara dan bahkan sebaliknya Tergugat telah melaksanakan dan menjalankan sesuai prosedur hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian tidak ada dasar hukum bagi Penggugat untuk memohon dinyatakan batal dan tidak sah keputusan Tata Usaha Negara *a quo*, untuk itu mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- 7.4. Pengajuan permohonan Sertifikat pengganti karena hilang dan peningkatan hak sebagaimana surat Penggugat kepada Tergugat tertanggal 05 Agustus 2019 yang diabaikan oleh Tergugat dimana sikap abai dari Tergugat tersebut adalah sudah tepat dan benar dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memperhatikan asas kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian karena Sertifikat Pengganti dan peningkatan hak

Halmaan 34 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

diajukan oleh Penggugat adalah tanah yang menjadi milik dari Tergugat II Intervensi yang telah bersertifikat Hak Milik, pengajuan sertifikat pengganti oleh Penggugat ternyata telah berakhir masa berlakunya sejak tahun 2003, Penggugat tidak pernah menguasai tanah *a quo* karena memang benar tanah tersebut bukan milik sah dari Penggugat sehingga sangat beralasan hukum apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menolak untuk mewajibkan Tergugat untuk memproses permohonan pengajuan Sertifikat pengganti dan peningkatan hak dari Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Tergugat II Intervensi/H.BADRI ISMAIL, mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusannya yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 2922/Kel. Cipinang Melayu Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur No. 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010, dengan luas tanah 492 M2 (empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) tertanggal 28-02-2011 atas nama H. BADRI ISMAIL;
3. Menolak untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 2922/Kel. Cipinang Melayu Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur

*Halmaan 35 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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. 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 05 November 2010, dengan luas tanah 492 M2 (empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) tertanggal 28-02-2011 atas nama H. BADRI ISMAIL;

4. Menolak mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan Penggugat sebagaimana bukti tanda terima tanggal 05 Agustus 2019, perihal penerbitan Sertifikat pengganti karena hilang dan peningkatan hak;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Bahwa, terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 18 November 2019, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Duplik pada Persidangan tanggal 25 November 2019, Replik dan Duplik tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan diberi tanda P-1 sampai dengan P-16, adalah sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Sertipikat Sementara Hak Guna Bangunan Nomor: 311/Kelurahan Cipinang Melayu, tanggal 22 Maret 1984, Gambar Situasi Nomor: 6891/1982, tanggal 2 September 1982, Luas 492 M2, tercatat terakhir atas nama Muhamad Fuad. (Fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti P-2 : Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan/Kerusakan Surat/Barang, tanggal 15 Mei 2011, atas nama Muhamad Fuad, dikeluarkan oleh Kepala Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu Polda Metro Jaya. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halmaan 36 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-3 : Surat Pernyataan, tanggal 3 Juni 1997, atas nama Soewandi Soedjono dan Muhammad Fuad. (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 503 PK/PDT/2018, tanggal 6 Agustus 2018. (Fotokopi sesuai dengan asli turunan);
5. Bukti P-5 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM., tanggal 8 Pebruari 2010. (Fotokopi sesuai dengan asli turunan);
6. Bukti P-6 : Surat Panggilan Sidang Pengadilan Negeri Jakarta Timur Perkara Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., tanggal 19 November 2009. (Fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti P-7 : Surat Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Perkara Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., tanggal 27 Mei 2010. (Fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti P-8 : Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: W10.U5.4757 HK.02/XI/2009, tanggal 16 November 2009, Perihal Mohon Bantuan Panggilan Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM. (Fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti P-9 : KTP Provinsi DKI Jakarta atas nama Muhamad Fuad, tanggal 1 Agustus 2011, berlaku hingga 2 Juni 2016. (Fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti P-10 : Surat Keterangan Nomor: 1877/1.755.5/2017, tanggal 6 Desember 2017, atas nama Muhamad Fuad Asrori, dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Tebet Timur, diketahui oleh Camat Tebet, Jakarta Selatan. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halmaan 37 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

11. Bukti P-11 : Surat Keterangan Nomor: 897/1.7555.5.2017, tanggal 7 Agustus 2017, atas nama Muhamad Fuad Asrori, dikeluarkan Lurah Cipete Utara. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-12 : Surat Kuasa Hukum Muhamad Fuad Asrori Nomor: 18/KHP-P/31.VII/2019, tanggal 5 Juli 2019, Perihal Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang Dan Peningkatan Hak. (Fotokopi dari fotokopi, tanda terima asli);
13. Bukti P-13 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor: 1590/600-31.75/X/2019, tanggal 31 Oktober 2019, Perihal Permohonan Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang Dan Peningkatan Hak. (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P-14A: Akta Jual Beli Nomor 750/Kramat Jati/1992, tanggal 26 November 1992, dibuat dihadapan Nyonya Asmin Arifin Astrawinata Latif, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (Fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti P-14B: Akta Jual Beli Nomor 750/Kramat Jati/1992, tanggal 26 November 1992, dibuat dihadapan Nyonya Asmin Arifin Astrawinata Latif, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dikeluarkan oleh Harizantos, S.H., selaku Pemegang Protokoler Ny. Asmin Arifin Astrawinata Latif, S.H. (Fotokopi sesuai legalisir);
16. Bukti P-15 : Kwitansi pembayaran tertanggal 14 Januari 1998, dari Muhamad Fuad atas rumah di Jalan Wiraloka E-2 (Waringin Permai) RT.02/RW.01, Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur dengan SHGB Nomor 311/Cipinang Melayu, Luas

Halmaan 38 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

492 M2, atas nama Soewandi Soedjono. (Fotokopi sesuai dengan asli);

17. Bukti P-16 : Surat Keterangan tanggal 28 Januari 2020, yang dibuat dan ditandatangani Harizantos, S.H., selaku Protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Ny. Asmin Arifin A. Latif, S.H. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, 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 dan diberi tanda T-1 sampai dengan T-4, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 2922/Kelurahan Cipinang Melayu, tanggal 15 November 2010, Surat Ukur Nomor: 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 5 November 2010, Luas 492 M2, tercatat terakhir atas nama Haji Badri Ismail. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor: 644/HM/BPN.31.75.2010, tanggal 4 November 2010, tentang Pemberian Hak Milik Kepada Soewandi Soedjono, atas Tanah Seluas 492 M2 Terletak Di Jalan Wiraloka 3 Blok E Nomor 2, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur. (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Salinan Putusan Reg. Nomor: 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, tanggal 8 Februari 2010. (Fotokopi dari fotokopi legalisir);
4. Bukti T-4 : Surat Tanda Laporan Kehilangan/Kerusakan Barang/Surat-Surat Nomor: 2139/B/IX/2010/RESTRO JAKTIM, tanggal 2

Halmaan 39 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

September 2010, atas nama Yasin, S.H. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dan diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-10, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Int-1 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor: 644/HM/BPN.31.75.2010, tanggal 4 November 2010, tentang Pemberian Hak Milik Kepada Soewandi Soedjono, atas Tanah Seluas 492 M2 Terletak di Jalan Wiraloka 3 Blok E Nomor 2, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur. (Fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti T.II.Int-2 : Akta Jual Beli Nomor: 21/2011, tanggal 10 Pebruari 2011, dibuat dihadapan Bonar Sihombing, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur. (Fotokopi sesuai salinan);
3. Bukti T.II.Int-3 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 2922/Kelurahan Cipinang Melayu, tanggal 15 November 2010, Surat Ukur Nomor: 00085/Cipinang Melayu/2010, tanggal 5 November 2010, Luas 492 m2, tercatat terakhir atas nama Haji Badri Ismail. (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T.II.Int-4 : Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 3772/IMB/2011, tanggal 13 April 2011, Tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jalan Wiraloka 3 Blok E Nomor 2 RT.002/007, Kelurahan Cipinang Melayu Kecamatan

Halmaan 40 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

Makasar Jakarta Timur, atas nama H. Badri Ismail.

(Fotokopi sesuai dengan asli);

5. Bukti T.II.Int-5 : Surat Kepala Kepolisian Resort Metro Jaktim No.Pil: B/3047/X/2001/Res.Jt., tanggal 2 Oktober 2001, Perihal Pemblokiran Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 311 atas nama Soewandi Soedjono. (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T.II.Int-6 : Kartu tanda Penduduk (KTP) atas nama H. Badri Ismail, NIK: 3172030407450003. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T.II.Int-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak dan Bangunan Perdesaan Perkotaan Tahun 2017 atas nama H. Badri Ismail dan Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah PBB DKI Jakarta Tahun 2017 atas nama H. Badri Ismail. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T.II.Int-8 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak dan Bangunan Perdesaan Perkotaan Tahun 2018 atas nama H. Badri Ismail dan Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah PBB DKI Jakarta Tahun 2018 atas nama H. Badri Ismail. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T.II.Int-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak dan Bangunan Perdesaan Perkotaan Tahun 2019 atas nama H. Badri Ismail dan Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah PBB DKI Jakarta Tahun 2019 atas nama H. Badri Ismail. (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T.II.Int-10 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny. Her Andaruni isteri dari Soewandi Soedjono, tertanggal 31 Januari 2020. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halmaan 41 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, disamping surat-surat bukti, Penggugat di persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama H. Abd. Manan Rochiman dan Syam Kustendy, telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi I H. Abd. Manan Rochiman:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini berkaitan dengan sengketa jual beli rumah dengan tanahnya yang terletak di Jalan Jatiwaringin, Komplek AURI sekitar tahun 1992;
- Bahwa pihak yang menjual adalah Soewandi Sudjono dan yang membeli adalah Muhamad Fuad Asrori;
- Bahwa Saksi mendapat informasi dari temannya bernama Pak Karno bahwa ada orang yang mau menjual tanah dan rumah, kemudian Saksi langsung menawarkan kepada Muhamad Fuad;
- Bahwa Saksi yang mengantar Pak Fuad ketika Pak Fuad mau melihat lokasi tanah tersebut pada saat negosiasi sebelum dilakukannya transaksi;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut dilakukan di kantor Notaris Eswin di daerah Matraman, akan tetapi Saksi tidak menyaksikan karena tidak masuk ke dalam hanya menunggu di luar;
- Bahwa pada saat itu Istri Pak Soewandi Sudjono meminta Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), tetapi terjadi tawar menawar dan kemungkinan berkurang dari harga itu, sampai kemudian terjadi jual beli di Kantor Notaris tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga jadinya, yang Saksi tahu pada saat di Kantor Notaris diberi panjar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), pembayaran selanjutnya Saksi tidak mengikuti lagi;

Saksi II Syam Kustendy:

*Halmaan 42 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Fuad Asrori pada tahun 1996-1997 di Kantor Notaris Ny. Sulami Mustafa di Jalan Wahid Hasyim, Jakarta Pusat, saat itu Saksi adalah Karyawan Notaris di situ dan Pak Fuad ada keperluan untuk membeli tanah di Kelapa Gading seluas 2 hektar, dan Saksi mendapat tugas dari Notaris untuk proses balik nama tanah tersebut;
- Bahwa ketika Saksi mendapat tugas dari Notaris untuk proses balik nama sertifikat tanah di Kelapa Gading, karena proses balik nama yang di Kelapa Gading lama, Pak Fuad memberi Saksi pekerjaan untuk mengurus balik nama tanah di Jatiwaringin yang sedang disengketakan ini;
- Bahwa tugas balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan tanah di Jatiwaringin itu merupakan tugas di luar Kantor Notaris, dilakukan sekitar tahun 1997-1998 balik nama dari atas nama Soewandi Soedjono ke atas nama Muhamad Fuad Asrori;
- Bahwa setelah tugas itu selesai pada tahun 2007 Saksi mendapat tugas kembali untuk memperpanjang sertipikat tersebut yang sudah berakhir pada tahun 2003;
- Bahwa Saksi pergi ke BPN dalam rangka konsultasi persyaratan untuk perpanjangan, akan tetapi ada syarat-syarat yang harus dilengkapi, kemudian Saksi ke kantor Pak Fuad untuk meminta kekurangan persyaratan itu, tetapi dalam perjalanan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut hilang, itu terjadi pada tahun 2007;
- Bahwa Pak Fuad biasanya ada di luar kota, Pak Fuad menghubungi Saksi dengan cara menelepon untuk janji bertemu, kemudian Saksi datang di kantornya di Jalan Suryo, Jakarta Selatan;
- Bahwa pada saat sertipikat tersebut hilang di tahun 2007 Saksi belum lapor Polisi, Saksi hanya datang ke Jalan Suryo untuk melapor ke Stafnya Pak Fuad

Halmaan 43 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Mba Yanti, Saksi menitip pesan kalau sertipikat yang Saksi pegang hilang dan Saksi perlu bertemu dengan Pak Fuad karena masih ada yang perlu dilengkapi juga. Tetapi sepanjang tahun 2007 sampai dengan 2011 Pak Fuad tidak pernah menghubungi Saksi, baru sekitar tahun 2011 Pak Fuad telepon Saksi menanyakan perpanjangan sertipikat itu, Saksi sampaikan bahwa Saksi sudah melaporkan kepada Mba Yanti bahwa sertipikat itu hilang;

- Bahwa pada tahun 2011 Saksi membuat laporan kehilangan di Kantor Polisi karena Saksi merasa bertanggungjawab atas hilangnya sertipikat, laporan kehilangan tersebut diperlukan untuk mengajukan proses penggantian sertipikat dan sekaligus memperpanjang sertipikat tersebut;
- Bahwa laporan kehilangan tertanggal 15 Mei 2011 tersebut Saksi serahkan kepada stafnya Pak Fuad karena Saksi susah bertemu dengan Pak Fuad;

Bahwa, Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli dalam sengketa ini meskipun Majelis Hakim telah memberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa, disamping surat-surat bukti, Tergugat II Intervensi di persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama Agus Suwondho Wijoyo dan Burhanuddin Ulim, telah memberikan keterangan di bawah sumpah, adalah sebagai berikut:

Saksi I Agus Suwondho Wijoyo:

- Bahwa sejak Tahun 1990 Keluarga Soewandi Soedjono dan Ibu Ana Her Andraruni yang merupakan suami isteri ada hubungan persahabatan dengan Saksi;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini berkaitan dengan SHGB milik Soewandi Soedjono yang dimiliki dengan cara mengajukan permohonan kepada AURI agar mendapatkan hak selaku Anggota AURI dan diberikan kesempatan untuk membayar rumah tersebut;

Halmaan 44 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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 Saksi mengetahui hal tersebut berdasarkan cerita dari Pak Soewandi Soedjono dan Ibu Ana Her Andraruni pada Tahun 1997;
- Bahwa pada tahun 1990 Saksi mendengar dari Pak Soewandi dan Bu Ana bahwa sebelum tahun 1970 permohonan untuk membayar sebuah rumah dikabulkan AURI dan SHGB tersebut sudah ditangan Pak Soewandi Soedjono pada tahun 1970;
- Bahwa setelah SHGB tersebut sudah ditangan Pak Soewandi kemudian rumah itu direhab oleh Pak Soewandi dari rumah dinas menjadi rumah bertingkat dua;
- Bahwa letak rumah Pak Soewandi tersebut di Jatiwaringin Komplek Perwira Tinggi Angkatan Udara;
- Bahwa Saksi mendengar bahwa SHGB milik Pak Soewandi Soedjono pernah diserahkan kepada Pak Fuad, akan tetapi Saksi tidak menyaksikan secara langsung;
- Bahwa Pak Soewandi menyuruh Saksi untuk mencari alamat Pak Fuad tetapi tidak ditemukan, karena kantornya sudah tidak ada, Saksi sudah mencari sesuai dengan alamat tersebut tetapi tidak ditemukan;
- Bahwa Pak Soewandi pernah melaporkan Pak Fuad bukan terkait dengan penipuan dan penggelapan tetapi untuk mencari kejelasan dimana SHGB itu berada;

Saksi II Burhanuddin Ulim:

- Bahwa perkara yang dilangsungkan dalam persidangan ini terkait dengan adanya gugatan dari Pak Fuad kepada BPN mengenai pembatalan SHM atas nama Pak Soewandi;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis SHM tersebut, yang Saksi tahu pada saat sertipikat itu sudah jadi Saksi dipanggil ke Kantor Notaris tempat Saksi bekerja yaitu Bonar Sihombing;

Halmaan 45 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar 10 (sepuluh) tahun yang lalu pada saat Saksi bekerja di Kantor Notaris Bonar Sihombing, Saksi dipanggil ke rumah Pak Soewandi untuk membuat Akta Jual Beli antara Pak Soewandi dengan Pak H. Badri;
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan secara langsung, Saksi hanya mengantarkan Pak Soewandi dan H. Badri ke Kantor Notaris Bonar Sihombing, di sana terjadi negosiasi dan terjadilah jual beli tersebut dan dibuat Akta Jual Beli;
- Bahwa sebelum terjadi jual beli ada pegawai dari Kantor Notaris Bonar Sihombing yang mengecek SHM ke Kantor BPN dan mengecek fisiknya ke lapangan;
- Bahwa persyaratan untuk melakukan jual beli diantaranya adalah KTP dan KK penjual, KTP dan KK pembeli, Sertipikat asli harus dibawa ke Kantor Notaris, sebelum terjadi jual beli dicek dulu keabsahannya ke kantor BPN;
- Bahwa pada saat jual beli dilakukan antara Pak Soewandi dan H. Badri ada sertipikat aslinya;
- Bahwa Pak Soewandi meminta Saksi untuk mencari Pak Fuad ke Tebet Barat sesuai alamat yang dikasih yaitu fotokopi KTP Pak Fuad, dengan alasan karena sertipikat Pak Soewandi dibawa oleh Pak Fuad dan tidak dikembalikan;
- Bahwa setelah jual beli terjadi antara Pak Soewandi dengan Pak H. Badri, rumah tersebut langsung di rehab dan ditempati oleh H. Badri;

Bahwa, Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan masing-masing pada persidangan tanggal 10 Februari 2020, sedangkan Tergugat menyerahkan Kesimpulannya melalui PTSP (Pelayanan Terpadu Satu Pintu) PTUN Jakarta yang diterima Majelis Hakim pada tanggal 10 Februari 2020, selengkapya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

*Halmaan 46 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Putusan ini;

Bahwa, 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 gugatan Penggugat adalah mengajukan tuntutan pembatalan atau dinyatakan tidak sah Keputusan Tergugat berupa

Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur No. 00085/Cipinang Melayu/2010 tanggal 5 November 2010, luas 492 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh dua meter persegi), terakhir kali tercatat atas nama Haji Badri Ismail, tanggal 28-02-2011;

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, Tergugat dan Tergugat II Intervensi (Para Tergugat) telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kompetensi Absolut;
2. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa);
3. Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan;
4. Objek gugatan/sengketa salah;
5. Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, Para Tergugat juga mengajukan eksepsi, maka sebelum

Halmaan 47 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim (selanjutnya disebut "Majelis") akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kompetensi absolut Pengadilan untuk mengadili sengketa *a quo*, maka Majelis mempertimbangkannya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menggariskan ketentuan bahwa eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ambtshalve/ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, sedangkan eksepsi relatif menurut Pasal 77 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 harus diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa, sementara eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan menurut Pasal 77 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka eksepsi terkait kewenangan relatif harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa, itu pun seandainya diajukan eksepsi [vide Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986], sedangkan untuk eksepsi kewenangan absolut dapat diputus sewaktu-waktu, termasuk diputus bersama dengan pokok sengketa, bahkan jika tidak diajukan eksepsi, hakim dapat memberikan putusan terkait kewenangan absolut pengadilan [vide Pasal 77 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1986], sementara untuk eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa [vide Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang

Halmaan 48 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

Nomor 5 Tahun 1986], sehingga terkait eksepsi kewenangan absolut, Majelis mengambil sikap untuk menyikapinya bersama-sama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis untuk menyikapi dan memutus eksepsi kewenangan absolut bersama-sama dengan pokok sengketa mengacu pula pada landasan pemikiran bahwa walaupun sengketa *a quo* telah melalui pemeriksaan *dismissal process* oleh Ketua Pengadilan dan juga melalui pemeriksaan persiapan oleh Majelis, akan tetapi tetap menjadi kewajiban Majelis untuk memeriksa segi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara karena bukti-bukti dan fakta-fakta hukum pada saat acara *dismissal process* dan pemeriksaan persiapan tersebut belum lengkap/sepurna dan baru diperoleh secara lengkap/sepurna pada acara pembuktian yang dilakukan dalam pemeriksaan perkara di persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa perihal kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam mengadili suatu sengketa, Majelis berpedoman pada ketentuan Pasal 25 ayat (1) dan (5) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 4 serta Pasal 47 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili sengketa Administrasi Pemerintahan yang meliputi Keputusan Administrasi Pemerintahan atau Keputusan Tata Usaha Negara dan Tindakan Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya tentang kompetensi absolut, Tergugat mendalilkan bahwa dasar gugatan Penggugat adalah sengketa kepemilikan karena sebelumnya sudah ada perkara perdata antara Penggugat dan

Halmaan 49 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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)

Soewandi Soedjono di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang diputus dengan Putusan Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.Tim tanggal 8 Februari 2010, putusan mana kemudian dibatalkan oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Peninjauan Kembali Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018, sehingga pokok sengketa *a quo* menyangkut sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Soewandi Soedjono, sementara objek sengketa saat ini telah dialihkan oleh Soewandi Soedjono kepada Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat membantahnya dengan menyatakan bahwa yang dipermasalahkan Penggugat dalam gugatannya adalah mengenai pencatatan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu yang telah terdaftar atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu yang secara prosedural maupun substansif bertentangan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa eksepsi kompetensi absolut di atas, Majelis mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti surat P-14A dan P-14B masing-masing berupa Akta Jual Beli, diperoleh fakta bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 750/Kramat Jati/1992 tanggal 26 November 1992 yang dibuat di hadapan Ny. Asmin Arifin Astrawinata Latif, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta, tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu yang semual tercatat atas nama Soewandi Soedjono telah dijual/beralih kepada Penggugat dan berdasarkan bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu tersebut, pada tanggal 5 Januari 1998 telah dilakukan pencatatan peralihan hak (balik nama) oleh Tergugat dari semula atas nama Soewandi Soedjono menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti surat P-5 yang sama dengan bukti surat T-3 berupa salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur

*Halmaan 50 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Februari 2010, ternyata atas gugatan yang diajukan oleh Soewandi Soedjono, Pengadilan Negeri Jakarta Timur menjatuhkan putusan yang pada pokoknya bahwa peralihan hak antara Soewandi Soedjono dan Penggugat *a quo* atas tanah yang terdaftar ke dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 750/Kramat Jati/1992 tanggal 26 November 1992 dinyatakan batal demi hukum dan Sertifikat HGB Nomor 311/Cipinang Melayu tetap atas nama Soewandi Soedjono, sehingga tanah yang terdaftar ke dalam Sertifikat HGB Nomor 311/Cipinang Melayu dinyatakan tetap sebagai milik Soewandi Soedjono. Akan tetapi berdasarkan bukti surat P-4 berupa salinan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018, ternyata Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Februari 2010 telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018 dengan menyatakan bahwa gugatan Soewandi Soedjono dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di atas, dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018, maka sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Soewandi Soedjono telah selesai karena tidak terbuka lagi upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak terhadap putusan tersebut, oleh karena itu gugatan Penggugat yang mempermasalahkan proses pencatatan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu oleh Tergugat dari semula atas nama Penggugat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Cipang Melayu atas nama Soewandi Soedjono dan beralih kepada Tergugat II Intervensi merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya, sehingga eksepsi yang demikian harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan telah lewat waktu, Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa Penggugat telah mengetahui adanya objek

*Halmaan 51 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa sejak tanggal 5 Mei 2012 saat beberapa kali orang-orang suruhan Penggugat menemui Tergugat II Intervensi untuk menanyakan keabsahan kepemilikan Tergugat II Intervensi dan oleh Tergugat II Intervensi pada saat itu telah ditunjukkan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu yang menjadi objek sengketa, sehingga gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan) puluh hari sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah dua kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tenggang waktu tersebut Penggugat telah menyangkalnya dengan menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menyuruh orang menemui Tergugat II Intervensi untuk menanyakan keabsahan atas kepemilikan tanah a quo;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II Intervensi terkait daluarsanya gugatan yang dibantah oleh Penggugat tersebut, Majelis mempertimbangkannya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyebutkan bahwa: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa objek sengketa ditujukan untuk Tergugat II Intervensi, maka terhadap objek sengketa a quo Penggugat bukan berkedudukan sebagai pihak yang dituju oleh objek sengketa (*addresat*), oleh karena itu tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat berpedoman pada Yurisprudensi tetap, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1/1994/PK dalam perkara Jalan Sabang Jakarta yang kaidah hukumnya bahwa bagi pihak atau orang yang tidak dituju

*Halmaan 52 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

secara langsung (pihak ketiga), tenggang waktu 90 hari dihitung secara kasuistis, yaitu sejak kapan pihak ketiga mengetahui surat keputusan objek sengketa *a quo*. Kaidah hukum dalam putusan tersebut kemudian secara konsisten diikuti oleh putusan-putusan Mahkamah Agung berikutnya di antaranya yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, Putusan Mahkamah Agung Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 134 K/TUN/2007 tanggal 19 Juni 2007;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi berdasarkan berbagai putusan Mahkamah Agung di atas selaras dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada bagian V angka 3 yang diubah dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan pula bahwa tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa terkait tenggang waktu pengajuan gugatan, Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur mengenai upaya administratif terhadap Keputusan dan/atau tindakan Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan. Selanjutnya Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif mengatur lebih lanjut bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh

*Halmaan 53 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif. Selain itu Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tersebut menggariskan ketentuan bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo* berdasarkan bukti surat P-12 berupa surat dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 5 Agustus 2019, diperoleh fakta ternyata pada tanggal 5 Agustus 2019 Penggugat telah mengajukan upaya administratif kepada Tergugat, akan tetapi setelah melewati batas waktu 10 (sepuluh) hari kerja, tidak terdapat bukti bahwa Tergugat telah menyelesaikan keberatan tersebut, sehingga oleh karena Tergugat II Intervensi tidak mengajukan alat bukti di persidangan yang menunjukkan bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 5 Mei 2012 sebagaimana dalil eksepsi, maka dengan mendasarkan pada alat bukti surat di atas dihubungkan dengan tanggal pengajuan gugatan oleh Penggugat, Majelis menarik kesimpulan bahwa dihitung dari sejak terlampauinya batas waktu 10 (sepuluh) hari kerja yang menjadi kewajiban Tergugat untuk menyelesaikan upaya administratif, gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 1 Oktober 2019 belum melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat II Intervensi perihal gugatan daluarsa juga harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan karena Penggugat bukan pemilik sah tanah yang terdaftar ke dalam objek sengketa karena merupakan milik Soewandi Soedjono dan Sertifikat HGB Nomor 311/Kelurahan Cipinang Melayu atas nama Penggugat telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 8 November 2003, sehingga Peggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan atas penerbitan objek sengketa;

Halmaan 54 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat membantahnya dengan menyatakan bahwa oleh karena Sertifikat HGB Nomor 311/Kelurahan Cipinang Melayu pernah tercatat atas nama Penggugat tetapi kemudian dilakukan pencatatan oleh Tergugat menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Sowandi Soedjono dan kemudian dicatat lagi peralihannya menjadi atas nama Tergugat II Intervensi sebagaimana objek sengketa *a quo*, maka Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan atas tindakan hukum Tergugat yang menerbitkan objek sengketa *a quo* dan mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kualitas untuk mengajukan gugatan atau kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat dalam mengajukan gugatan tersebut, Majelis mempertimbangkan bahwa sesuai dengan asas "*point d'interet-point d'action*" atau "*no interest, no action*" dalam hukum acara di pengadilan, seseorang atau pihak dikatakan mempunyai kedudukan hukum untuk dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan apabila mempunyai kepentingan. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan hukum hukum acara pengadilan tata usaha negara sebagaimana diatur di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mempersyaratkan untuk dapat mengajukan gugatan hanya apabila mempunyai kepentingan atas diterbitkannya objek sengketa dan kepentingannya tersebut dirugikan atas penerbitan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tidak menjelaskan pengertian istilah kepentingan. Menurut doktrin, kepentingan dalam hukum acara administrasi mengandung dua arti, *pertama*; Kepentingan sebagai nilai atau kualitas yang mendapat perlindungan dari hukum, *kedua*; Kepentingan sebagai tujuan yang hendak dicapai oleh proses. Kepentingan sebagai nilai yang harus dilindungi secara hukum adalah suatu nilai yang mendapat pengaruh atau dinilai secara layak dapat diperkirakan menguntungkan atau merugikan yang timbul akibat dikeluarkan suatu keputusan tata usaha negara atau ditolaknya penerbitan suatu

Halmaan 55 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan tata usaha negara. Pada nilai yang harus dilindungi secara hukum dijumpai adanya hubungan antara subjek hukum pada satu sisi dengan keputusan administrasi pada sisi lain. Konkritnya ditentukan oleh faktor yang berhubungan dengan subjek hukum itu sendiri dan pada sisi lain oleh faktor yang berhubungan dengan keputusan administrasi. Sedangkan kepentingan proses adalah tujuan yang hendak dicapai dengan gugatan dengan kata lain maksud diselenggarakannya proses oleh pengambil inisiatif perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka menurut Majelis, yang dimaksud dengan kepentingan adalah kepentingan hukum, yaitu kepentingan yang dilandasi adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa dan ada tidaknya kerugian yang dialami sendiri oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-14A dan P-14B masing-masing berupa Akta Jual Beli, diperoleh fakta bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 750/Kramat Jati/1992 tanggal 26 November 1992 yang dibuat di hadapan Ny. Asmin Arifin Astrawinata Latif, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta, tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu yang semual tercatat atas nama Soewandi Soedjono telah dijual/beralih kepada Penggugat dan berdasarkan bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu tersebut, pada tanggal 5 Januari 1998 telah dilakukan pencatatan peralihan hak (balik nama) oleh Tergugat dari semula atas nama Soewandi Soedjono menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat P-4 berupa salinan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018, ternyata Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Februari 2010 yang semula menyatakan peralihan hak atas tanah Sertifikat HGB Nomor 311/Kelurahan Cipinang Melayu antara Soewandi Soedjono kepada Penggugat dinyatakan batal, telah dibatalkan

*Halmaan 56 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018 dengan menyatakan bahwa gugatan Soewandi Soedjono dinyatakan ditolak seluruhnya, sehingga peralihan hak atas tanah dari Soewandi Soedjono kembali dinyatakan sah, maka berdasarkan alat-alat bukti tersebut, Majelis menarik kesimpulan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan terhadap penerbitan objek sengketa oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena Penggugat mempunyai kepentingan terhadap penerbitan objek sengketa, maka Penggugat mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena itu eksepsi Tergugat II Intervensi terkait *legal standing* Penggugat yang demikian harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi objek gugatan salah, Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa Penggugat menyatakan bahwa objek gugatan Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu adalah salah objek, karena seharusnya objek gugatan yang digugat Penggugat adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 644/HM/BPN.31.75.2010 tanggal 4 November 2010 tentang Pemberian Hak Milik Kepada Soewandi Soedjono, atas Tanah Seluas 492 M2 terletak di Jalan Wiraloka 3 Blok E Nomor 2, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Administrasi Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi gugatan salah objek tersebut, Penggugat membantahnya dengan menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi didasari oleh jual beli dari Soewandi Soedjono yang dilandasi pernyataan, peningkatan hak dan penerbitan sertifikat pengganti yang cacat hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi terkait objek gugatan, Majelis mempertimbangkan bahwa oleh karena Sertifikat HGB Nomor 311/Kelurahan

Halmaan 57 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

Cipinang Melayu yang pernah terdaftar atas nama Penggugat telah ditingkatkan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu dan saat ini telah beralih kepada Tergugat II Intervensi sehingga sebagai pemegang hak saat ini adalah Tergugat II Intervensi, maka gugatan Penggugat yang menjadikan Sertifikat hak Milik 2922/Kelurahan Cipinang Melayu yang saat ini tercatat atas nama Tergugat II Intervensi tepat dan tidak salah objek, karena itu eksepsi yang demikian harus pula dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan kurang pihak, Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak melibatkan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka gugatan *a quo* kurang pihak, atas eksepsi mana Penggugat telah menyangkalnya dengan menyatakan bahwa Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam organisasi dan tata kerja instansi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti surat T-II-Intv-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Jakarta Timur atas nama Haji Badri Ismail yang merupakan objek sengketa, ternyata objek sengketa tersebut diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, sehingga gugatan Penggugat yang hanya ditujukan kepada Tergugat tanpa mengikutsertakan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak sudah tepat dan tidak kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima, oleh karena itu selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya;

**DALAM POKOK PERKARA;**

*Halmaan 58 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa dengan alasan pada pokoknya berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No.503 PK/Pdt/2018, tanggal 6 Agustus 2018, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 86/Pdt.G/2009/PN.JKT.TIM, tanggal 8 Februari 2010, maka keputusan objek sengketa diterbitkan dan dicatat tidak ada alas haknya atau alas haknya batal, sehingga keputusan objek sengketa *a quo* secara prosedural dan substansial melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dengan menyatakan pada pokoknya bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal serta melihat objek sengketa *a quo* diterbitkan pada tanggal 15 November 2010 jauh sebelum adanya putusan Peninjauan Kembali No.503 PK/Pdt/2018, tanggal 6 Agustus 2018, sehingga penerbitan objek sengketa *a quo* secara prosedural dan substansi tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Para Tergugat tersebut di atas, maka selanjutnya Majelis akan memberikan penilaian hukum apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan menggunakan 3 (tiga) parameter syarat sahnya Keputusan Tata Usaha Negara yaitu:

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. dibuat sesuai prosedur; dan
- c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan;

Halmaan 59 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai wewenang Tergugat untuk menerbitkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 2922, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Jakarta Timur, atas nama Haji Badri Ismail yang dihubungkan dengan bukti surat T-II-Intv-3 berupa Sertifikat Hak Milik 2922, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Jakarta Timur atas nama Haji Badri Ismail, maka objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Administrasi Jakarta Timur, Surat Ukur No. 00085/Cipinang Melayu/2010 tanggal 5 November 2010, luas 492 m<sup>2</sup> (empat ratus sembilan puluh dua meter persegi), diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 15 November 2010, terakhir tercatat atas nama Haji Badri Ismail (Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah semula diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, kemudian Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tersebut sepanjang mengatur pelimpahan kewenangan Keputusan pemberian Hak Atas Tanah telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, di mana dalam Pasal 3 huruf b Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2011 dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi). Kemudian Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2011 tersebut diubah dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian

*Halmaan 60 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, selanjutnya Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2011 dan Nomor 3 tahun 2012 dicabut dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 tahun 2017, di mana pada Pasal 3 Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013 Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);

Menimbang, bahwa sedangkan terkait dengan pendaftaran tanah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut dinyatakan pada pokoknya bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sehingga berdasarkan ketentuan yang mengatur kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah di atas, maka Tergugat mempunyai wewenang dalam mengeluarkan keputusan mengenai pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) berikut penerbitan dan pencatatan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik di wilayah hukum Kota Administrasi Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawab jinawab, alat-alat bukti yang diajukan di persidangan berikut kesimpulan para pihak, maka Majelis mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak

*Halmaan 61 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu yang semula terdaftar atas nama Soewandi Soedjono kemudian terdaftar atas nama Penggugat/Muhamad Fuad, diperoleh fakta bahwa semula tanah yang terdaftar ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Cipinang Melayu yang menjadi objek sengketa *a quo* berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu yang diterbitkan pada tanggal 9 November 1983 atas nama Soewandi Soedjono yang berasal dari tanah Negara dengan masa berlaku hak selama 20 tahun dan berakhir pada tanggal 8 November 2003;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat bertanda P-3 berupa Surat Pernyataan tanggal 3 Juni 1997 dan bukti surat P-14A dan P-14B masing-masing berupa Akta Jual Beli serta bukti surat P-15 berupa Tanda Terima uang dari Penggugat kepada Soewandi Soedjono dan isteri, Ny. Her Andaruni tanggal 14 Januari 1998, ternyata berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 750/Kramat Jati/1992 tanggal 26 November 1992 yang dibuat di hadapan Ny. Asmin Arifin Astrawinata Latif, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta, tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu tersebut telah dijual/beralih kepada Penggugat. Selanjutnya berdasarkan bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu tersebut, pada tanggal 5 Januari 1998 telah dilakukan pencatatan peralihan hak (balik nama) oleh Tergugat dari semula terdaftar atas nama Soewandi Soedjono menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti surat P-5 yang sama dengan bukti surat T-3 berupa salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Februari 2010, ternyata atas gugatan yang diajukan oleh Soewandi Soedjono, Pengadilan Negeri Jakarta Timur menjatuhkan putusan yang pada pokoknya bahwa peralihan hak antara Soewandi Soedjono dan Penggugat *a quo* atas tanah yang terdaftar ke dalam Sertifikat Hak

Halmaan 62 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 750/Kramat Jati/1992 tanggal 26 November 1992 dinyatakan batal demi hukum dan Sertifikat HGB Nomor 311/Cipinang Melayu tetap atas nama Soewandi Soedjono, sehingga tanah yang terdaftar ke dalam Sertifikat HGB Nomor 311/Cipinang Melayu dinyatakan tetap sebagai milik Soewandi Soedjono. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut telah berkekuatan hukum tetap oleh karena tidak ada pihak yang mengajukan upaya hukum banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat HGB Nomor 311/Cipinang Melayu telah berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 8 November 2003, maka berdasarkan bukti surat T.II.Intv-1 berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 644/HM/BPN.31.75.2010 tanggal 4 November 2010 tentang Pemberian Hak Milik Kepada Soewandi Soedjono, atas Tanah Seluas 492 M2 terletak di Jalan Wiraloka 3 Blok E Nomor 2, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Kota Administrasi Jakarta Timur, atas permohonan Soewandi Soedjono pada tanggal 11 Oktober 2010, maka pada tanggal 4 November 2010 Tergugat telah menerbitkan Keputusan yang memberikan Hak Milik atas tanah tersebut kepada Soewandi Soedjono;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti surat T.II.Int-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kel. Cipinang Melayu yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 15 November 2010 yang semula terdaftar atas nama Soewandi Soedjono kemudian beralih dan menjadi terdaftar atas nama Haji Badri Ismail (Tergugat II Intervensi), diperoleh fakta pula bahwa menyusul diterbitkannya Keputusan Tergugat yang memberikan hak milik atas tanah kepada Soewandi Soedjono pada tanggal 4 November 2010 sebagaimana bukti surat T.II.Intv-1, selanjutnya pada tanggal 15 November 2010, Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kel. Cipinang Melayu atas nama Soewandi Soedjono. Kemudian berdasarkan bukti surat T.II.Int-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 21/2011

*Halmaan 63 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Bonar Sihombing, S.H., PPAT di Jakarta Timur, Soewandi Soedjono telah menjual tanah tersebut kepada Haji Badri Ismail/Tergugat II Intervensi, hingga kemudian Tergugat mencatat peralihan hak (balik nama) dari Soewandi Soedjono kepada Haji Badri Ismail/Tergugat II Intervensi sebagaimana ternyata di dalam bukti surat T.II.Int-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kel. Cipinang Melayu yang menjadi objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat P-4 berupa salinan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018, ternyata pada tanggal 11 Oktober 2017, M. Fuad/Tergugat I dalam perkara tersebut/Penggugat dalam sengketa *a quo* telah mengajukan permohonan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Februari 2010. Atas permohonan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018 telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Februari 2010. Di dalam putusan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan Soewandi Soedjono dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan dibatalkannya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Februari 2010 dan ditolaknya gugatan Soewandi Soedjono berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018, maka peralihan hak atas tanah antara Soewandi Soedjono dan Penggugat *a quo* atas tanah yang terdaftar ke dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 750/Kramat Jati/1992 tanggal 26 November 1992 tetap sah, begitu pula pendaftaran peralihan hak oleh Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dari Soewandi Soedjono kepada Penggugat *a quo* pada tanggal 5 Januari 1998 juga sah;

Halmaan 64 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018 sebagaimana bukti surat P-4 tersebut, oleh karena berdasarkan bukti surat P-2 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan/Kerusakan Surat/Barang dari Kepolisian Daerah Metro Jaya tanggal 15 Mei 2011 yang pada pokoknya memuat laporan kehilangan sertifikat pada bulan April 2007, selanjutnya Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Pengganti karena hilang dan peningkatan hak pada tanggal 5 Agustus 2019 kepada Tergugat. Oleh karena Tergugat tidak memberikan tanggapan atas permohonan Penggugat, kemudian Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang pada pokoknya mohon Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah serta mencabut Sertifikat hak Milik nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu yang terakhir terdaftar atas nama Haji Badri Ismail/Tergugat II Intervensi dan mewajibkan Tergugat untuk menindaklanjuti permohonan Penggugat untuk menerbitkan Sertifikat pengganti karena hilang dan peningkatan hak sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis akan mempertimbangkan prosedur dan substansi terkait 2 (dua) hal, yaitu proses pemberian Hak Milik oleh Tergugat kepada Soewandi Soedjono dan peralihan hak milik dari Soewandi Soedjono kepada Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan prosedur dan substansi pemberian Hak Milik oleh Tergugat kepada Soewandi Soedjono;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, pada Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 diatur mengenai syarat dan tata cara pemberian Hak Milik.

*Halmaan 65 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Pasal 9 ayat (1), Pasal 10, 11 Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dengan melampirkan fotokopi kartu identitas, data yuridis tanah berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan/atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya serta data fisik tanah yang meliputi surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada serta surat lain yang dianggap perlu dan surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) dan (2) diatur bahwa Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran. Kemudian pada Pasal 13 ayat (5) dinyatakan bahwa dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II.Intv-1 berupa Keputusan Tergugat Nomor 644/HM/BPN.31.75.2010 tanggal 4 November 2010 tentang

*Halmaan 66 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

Pemberian Hak Milik Kepada Soewandi Soedjono, diperoleh fakta bahwa atas permohonan Soewandi Soedjono pada tanggal 11 Oktober 2010, maka pada tanggal 4 November 2010 Tergugat telah menerbitkan Keputusan yang memberikan Hak Milik atas tanah tersebut kepada Soewandi Soedjono. Pada bagian “Menimbang” Keputusan tersebut dinyatakan bahwa berdasarkan penelitian Buku Tanah Dalam Rangka Permohonan Hak atas Tanah, Tanah Negara Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu telah berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 8 November 2003, tidak menjadi jaminan utang/hak tanggungan, tidak ada sengketa/blokir serta tidak ada catatan lainnya dan tanah tersebut menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim yang telah diputus pada tanggal 8 Februari 2010 di mana terhadap putusan tersebut tidak diajukan upaya hukum oleh pihak berperkara, sehingga putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 berupa salinan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018, ternyata kemudian atas permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Penggugat *a quo*, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Februari 2010 telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung dan dinyatakan bahwa gugatan Soewandi Soedjono ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus di antaranya karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

*Halmaan 67 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 503 PK/Pdt/2018 pada tanggal 6 Agustus 2018 yang menyatakan bahwa gugatan Soewandi Soedjono ditolak seluruhnya, maka peralihan hak antara Soewandi Soedjono dan Penggugat *a quo* atas tanah yang terdaftar ke dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 750/Kramat Jati/1992 tanggal 26 November 1992 tetap sah, begitu pula pendaftaran peralihan hak oleh Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dari Soewandi Soedjono kepada Penggugat *a quo* pada tanggal 5 Januari 1998 juga sah, sehingga tanah tersebut terhitung sejak dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 750/Kramat Jati/1992 tanggal 26 November 1992 merupakan milik M. Fuad/Penggugat, akan tetapi oleh karena tanah tersebut berstatus Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya terbatas yaitu untuk Sertifikat HGB Nomor 311/Cipinang Melayu tersebut adalah sampai dengan tanggal 8 November 2003, maka Penggugat berstatus sebagai pemegang hak atas Sertifikat HGB Nomor 311/Cipinang Melayu tersebut dari tanggal 26 November 1992 sampai dengan tanggal 8 November 2003;

Menimbang, bahwa dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan atas tanah Sertifikat HGB Nomor 311/Cipinang Melayu pada tanggal 8 November 2003, maka dari perspektif Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018 yang muncul belakangan, terhitung sejak tanggal 8 November 2003, Penggugat maupun Soewandi Soedjono bukan merupakan pemegang hak atas tanah tersebut, akan tetapi tanah tersebut kembali menjadi tanah negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II.Intv-1, diperoleh fakta bahwa atas permohonan Soewandi Soedjono pada tanggal 11 Oktober 2010, Tergugat dengan mendasarkan di antaranya pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Februari 2010 yang menyatakan bahwa tanah Sertifikat HGB Nomor 311/Cipinang Melayu tersebut

*Halmaan 68 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dinyatakan sebagai milik Soewandi Soedjono serta peralihan hak dari Soewandi Soedjono kepada Penggugat *a quo* dinyatakan batal, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap dan pada waktu itu masih berlaku karena belum terdapat Putusan Mahkamah Agung Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018 yang membatalkannya dan fakta hukum bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 311/Cipinang Melayu tersebut telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 8 November 2003, sehingga terhitung sejak tanggal 8 November 2003, tanah tersebut menjadi tanah negara, maka tindakan Tergugat yang menerbitkan Keputusan yang memberikan Hak Milik atas tanah tersebut kepada Soewandi Soedjono pada tanggal 4 November 2010 sebagaimana bukti surat T.II.Intv-1 dan selanjutnya pada tanggal 15 November 2010 menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kelurahan Cipinang Melayu atas nama Soewandi Soedjono, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa lebih lanjut mengenai tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Keputusan untuk melakukan pencatatan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kel. Cipinang Melayu dari Soewandi Soedjono kepada Tergugat II Intervensi, Majelis mempertimbangkan bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II.Int-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 21/2011 tanggal 10 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Bonar Sihombing, S.H., PPAT di Jakarta Timur, diperoleh fakta bahwa Soewandi

*Halmaan 69 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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)

Soedjono telah menjual tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kel. Cipinang Melayu kepada Haji Badri Ismail/Tergugat II Intervensi pada tanggal 10 Februari 2011, hingga kemudian Tergugat mencatat peralihan hak (balik nama) dari Soewandi Soedjono kepada Haji Badri Ismail/Tergugat II Intervensi sebagaimana ternyata di dalam bukti surat T-II.Int-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2922/Kel. Cipinang Melayu yang menjadi objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena pada saat dilakukannya peralihan hak dari Soewandi Soedjono kepada Tergugat II Intervensi pada tanggal 10 Februari 2011 maupun pada saat pencatatan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik 2922/Cipinang Melayu oleh Tergugat dari Soewandi Soedjono kepada Tergugat II Intervensi masih berlaku Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Februari 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap dan belum terdapat Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 503 PK/Pdt/2018 tanggal 6 Agustus 2018, maka Majelis menarik kesimpulan bahwa penerbitan Keputusan Tergugat berupa pencatatan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik 2922/Cipinang Melayu dari Soewandi Soedjono kepada Tergugat II Intervensi dari perspektif prosedur maupun substansi juga tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka secara prosedural maupun substantif, Keputusan Tergugat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

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 Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

*Halmaan 70 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/G/2019/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menggariskan ketentuan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, 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;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Mengingat ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.410.000 (Empat ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Rabu, tanggal **12 Februari 2020**,

*Halmaan 71 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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

oleh kami **NELVY CHRISTIN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **BAIQ YULIANI, S.H.** dan **INDAH MAYASARI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **17 Februari 2020**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **TITIN RUSTINIH, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi.

Hakim Ketua Majelis,

Hakim-Hakim Anggota,

**NELVY CHRISTIN, S.H., M.H.**

**BAIQ YULIANI, S.H.**

**INDAH MAYASARI, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**TITIN RUSTINIH, S.H., M.H.**

Biaya-Biaya :

1. Pendaftaran ..... Rp. 30.000,-
2. ATK ..... Rp. 125.000,-
3. Surat Panggilan ..... Rp. 203.000,-
4. Meterai Putusan Sela..... Rp. 6.000,-
5. Redaksi Putusan Sela ..... Rp. 10.000,-
6. Leges Putusan Sela ..... Rp. 10.000,-
7. Meterai Putusan Akhir ..... Rp. 6.000,-

Halmaan 72 dari 73 halaman. Putusan Nomor 194/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. Redaksi Putusan Akhir.....	Rp. 10.000;
9. Leges Putusan Akhir .....	Rp. 10.000,-
	----- +
Jumlah	Rp. 410.000,-

(Empat ratus sepuluh ribu rupiah);