



P U T U S A N
NOMOR : 183/G/2012/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 telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara : -----

DEWI AMBIARTY SUNTARIMAN., Warganegara Indonesia, pekerjaan Karyawati,
bertempat tinggal Jalan Paradise II F. 19/25 RT. 011 RW. 012,
Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta
Utara ; -----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : SALEH, SH. dan MOH.
SULAIMAN, SH., keduanya Warga Negara Indonesia,
pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat SALEH, SH. &
PARTNERS., beralamat di Gedung Hijau Jln. Raya Lenteng
Agung No. 22 Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2012, untuk selanjutnya
disebut sebagai PENGGUGAT;

L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA
SELATAN, berkedudukan di Jalan H. Alwi No. 99,

Hal 1 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta

Selatan;-----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :-----

- 1 YULISTRIANI, SH., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara ;-----
- 2 SUPRAPTO, SH., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;-----
- 3 H. LALU MAKBUL, SH., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;-----

kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jl. H. Alwi No. 99 Tanjung Barat Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1993/14-31.74-600/XI/012. Tanggal 13 Nopember 2012, untuk selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Nomor : 183/PEN-DIS/2012/PTUN-JKT. Tanggal 22 Oktober 2012 Tentang Pemeriksaan Acara Biasa ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 183/PEN/2012/PTUN-JKT. Tanggal 22 Oktober 2012 Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;



Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 183/PEN-HS/2012/PTUN-JKT. Tanggal 1 Nopember 2012
Tentang Hari dan Tanggal Persidangan ; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 183/PEN/2012/PTUN-JKT. Tanggal 26 Desember 2012 Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang baru untuk memeriksa, memutus dan memeriksa perkara tersebut ; -----

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ; -----

Telah membaca Berita Acara yang bersangkutan ; -----

Telah membaca dan memeriksa surat-surat bukti serta mendengarkan keterangan Saksi Penggugat dipersidangan; -----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat dengan Surat Gugatan tertanggal 11 Oktober 2012, yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada tanggal 11 Oktober 2012, dibawah Register Perkara Nomor : 183/G/2012/PTUN-JKT. dan telah diperbaiki pada sidang Pemeriksaan Persiapan, pada tanggal 29 Nopember 2012, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :-----

Bahwa gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat didasarkan pada alasan-alasan atau dalil-dalil sebagai berikut :-----

MENGENAI OBJEK GUGATAN-----

- 1 Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan adalah : Pencatatan balik nama Tanggal 13 Agustus 2010 atas Sertipikat Hak

Hal 3 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, gambar denah Tanggal 8 Januari 2004 Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01. M² yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarthy Suntariman. yang dirubah menjadi atas nama Benardi., terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof. Dr. Satrio Rt. 008 Rw. 03 Lantai 20 No. 20/8 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Keputusan Tergugat;-----

TENGGANG WAKTU GUGATAN.-----

- 2 Bahwa Penggugat baru mengetahui kebenarannya bahwa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII. milik Penggugat dirubah atas nama orang lain (Benardi) adalah pada Tanggal 05 Oktober 2012 setelah Penggugat mendapatkan surat balasan resmi dari Tergugat sesuai dengan surat Tergugat No. 1809/73174.300/X/2012, sedangkan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Tanggal 11 Oktober 2012 sehingga gugatan ini memenuhi ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) terhitung Keputusan Tergugat diketahui oleh Penggugat ;-----
- 3 Bahwa pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi : *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*-----



KEPUTUSAN TERGUGAT MERUGIKAN PENGGUGAT.-----

- 4 Bahwa Keputusan Tergugat sangat merugikan Penggugat karena Pencatatan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/ XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, gambar denah Tanggal 8 Januari 2004 Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01 M² yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarly Suntariman. yang dirubah atas nama Benardi., terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof. Dr. Satrio Rt. 008 Rw. 03 Lantai 20 No. 20/8. Jakarta Selatan, tidak pernah dilakukan oleh Penggugat dimana Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Tanggal 09 Agustus 2010 No. 159/2010 dihadapan Hj. Enny Nurillah Nitikusumo, SH. dan Penggugat tidak kenal dengan orang yang bernama Benardi.-
- 5 Bahwa akibat dari Pencatatan balik nama Rumah Susun Hunian milik Penggugat tersebut diatas, menjadi milik orang lain tanpa pernah Penggugat menjualnya namun disahkan oleh Tergugat, hal ini membuktikan tindakan Tergugat yang tidak cermat dan tanpa kehati-hatian sehingga Penggugat sangatlah dirugikan dimana Penggugat tidak bisa menjual Satuan Rumah Susun kepada orang lain karena Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII milik Penggugat tersebut disahkan atas nama orang lain oleh Tergugat.-----
- 6 Bahwa karena Keputusan Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat, maka Keputusan Tergugat dapat dituntut Pencatatan balik nama Sertipikat tersebut agar dinyatakan batal atau tidak sah sesuai dengan ketentuan pasal 53

Hal 5 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : *Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.*-----

DASAR GUGATAN SEBAGAI BERIKUT:-----

- 7 Bahwa pada hari kamis Tanggal 16 Desember 2004 Penggugat membeli Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII. Kelurahan Karet Kuningan, Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof . Dr. Satrio Rt. 008 Rw. 03 Lantai 20 No. 20/8, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 266/2004 antara PT. Perwita Margasakti. dengan Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lenny Janis Ishak, SH. yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 25 April 2002 No. 5-X-2002.-----
- 8 Bahwa Penggugat membeli Satuan Rumah Susun tersebut dengan harga Rp.549.252.594,- (Lima ratus empat puluh sembilan juta dua ratus lima puluh dua ribu lima ratus sembilan puluh empat rupiah), di tambah PPN sebesar Rp.51.587.406,- (Lima puluh satu juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu empat ratus enam rupiah).-----



- 9 Bahwa setelah di lakukan Jual Beli, Penggugat kemudian mengurus pencatatan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Tersebut ke Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, yang didasarkan Akta Jual Beli No. 266/2004 Tanggal 16 Desember 2004 dan pada Tanggal 12 Januari 2005 telah dikeluarkan perubahan Sertipikat No. 3389/XVIII atas nama Penggugat oleh Tergugat.-----
- 10 Bahwa selama Penggugat memiliki Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, letak tanah Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof . Dr. Satrio Rt, 008 Rw. 03 Lantai 20 No. 20/8, Penggugat tidak pernah menjual dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) No. 159/2010 Tanggal 09 Agustus 2010, dihadapan Enny Nurillah Nitikusumo, SH.,KN. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Penggugat tidak pernah dipertemukan dengan orang yang bernama Benardi. berkaitan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun milik Penggugat tersebut.-----
- 11 Bahwa benar suami Penggugat pernah meminjam uang dengan jaminan Sertipikat tersebut dan sudah dilunasi namun tidak pernah melakukan Akta Jual Beli dengan siapapun, tapi pada saat Sertipikat dikembalikan tahu-tahu berubah atas nama Benardi. dan hal itu diketahui pada saat Penggugat ingin melakukan Jual Beli dengan orang lain di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lenny Janis Ishak, SH. sehinga Penggugat langsung berkirim surat pada Tergugat untuk meminta permohonan penjelasan kepada Tergugat pada Tanggal 24 September 2012 atas perubahan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII. milik Penggugat tersebut.---

Hal 7 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



12 Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan ke-2 atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi : *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;*-----

13 Bahwa mengacu pada ketentuan pasal tersebut diatas, maka Keputusan Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Kongkrit, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sehingga memenuhi ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan ke-2 atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986.-----

14 Bahwa pengesahan perubahan atas Satuan Rumah Susun milik Penggugat didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) No. 159/2010 Tanggal 09 Agustus 2010, dihadapan Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Tidak Pernah Penggugat Tanda Tangan dan Penggugat tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan orang yang bernama Benardi.-----

15 Bahwa sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : *Peralihan hak atas tanah dan hak 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.-----

16 Bahwa sesuai dengan pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : *Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.*-----

17 Bahwa faktanya Penggugat tidak pernah menghadiri/tidak menandatangani Akta Jual Beli (AJB) No. 159/2010, Tanggal 09 Agustus 2010, dihadapan Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, milik Penggugat dan Penggugat tidak kenal dengan Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. sehingga Akta Jual Beli Tanggal 09 Agustus 2010, No. 159/2010, adalah cacat hukum karena tidak sesuai dengan pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dimana Penggugat tidak pernah menjual dan tidak pernah menghadiri ketika pembuatan Akta Jual Beli No. 159/2010 tersebut.-----

18 Bahwa Keputusan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 26 ayat (1) Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : *Daftar isian*

Hal 9 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.-----

19 Bahwa bila dilihat dari Sertipikat yang dirubah secara sepihak, Akta Jual Beli dilakukan pada Tanggal 09 Agustus 2010, kemudian dari dasar Akta Jual Beli No. 159/2010, Tanggal 09 Agustus 2010, dihadapan Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut ditindak lanjuti dilakukan perubahan Sertipikat oleh Tergugat atas nama Benardi. pada tanggal 13 Agustus 2010.-----

20 Bahwa dilihat dari tenggang waktu dengan pengesahan perubahan Sertipikat, Keputusan Tergugat tersebut sama sekali keluar dari pertimbangan kaidah hukum yang berlaku, yang seharusnya mengacu pada pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah haruslah diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.-----

21 Bahwa faktanya jika dilihat dari Akta Jual Beli dan Pengesahan Perubahan Sertipikat atas Satuan Rumah Susun milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat hanya berselang 4 hari dari ditanda tangannya Akta Jual Beli, hal



ini jelas melanggar ketentuan pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tersebut diatas.-----

22 Bahwa Keputusan Tergugat juga bertentangan dengan “Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik” yakni tidak adanya keterbukaan dimana sebelum mengesahkan perubahan Sertipikat atas Satuan Rumah Susun milik Penggugat haruslah diumumkan terlebih dahulu namun hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat.-----

23 Bahwa Tergugat sama sekali tidak mengedepankan asas profesionalitas yakni tidak meneliti secara cermat apakah Akta Jual Beli (AJB) atas Satuan Rumah Susun milik Penggugat benar-benar dilakukan oleh Penggugat atau tidak, hal ini bisa dicocokkan dengan tanda tangan ataupun Kartu Tanda Penduduk milik Penggugat apakah asli atau tidak, apakah ketika penanda tangan Akta Jual Beli dihadiri oleh Penggugat atau tidak.-----

24 Bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 159/2010 Tanggal 09 Agustus 2010, dihadapan Enny Nurillah Nitikusumo, SH.,KN. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka sesuai dengan hukum Akta Jual Beli (AJB) No. 159/2010 Tanggal 09 Agustus 2010, adalah cacat hukum.-----

25 Bahwa oleh karena Keputusan Tergugat melakukan Pencatatan balik nama Tanggal 13 Agustus 2010 atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, gambar denah Tanggal 8 Januari 2004 Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01 M² yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarty Suntariman. yang

Hal 11 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



dirubah menjadi atas nama Benardi, telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagaimana dimaksud dengan ketentuan pasal 53 ayat (2) a. dan b. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :-----

- a Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.-----
- b Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.-----

26 Bahwa oleh karena itu mengingat tindakan Tergugat melakukan kesalahan dalam Pencatatan balik nama terhadap Sertipikat milik Penggugat, maka Keputusan Tergugat haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.-----

Berdasarkan alasan-alasan serta segala uraian tersebut di atas, dengan disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, sesuai dengan asas kepatutan dan Aasas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut.-----

DALAM POKOK PERKARA.-----

PERMOHONAN.-----

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;-----



2 Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Pencatatan Balik Nama Tanggal 13

Agustus 2010, atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor :

3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, Gambar

Denah Tanggal 8 Januari 2004, Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01 M² yang

sebelumnya atas nama Dewi Ambiarty Suntariman. yang dirubah menjadi atas

nama Benardi. terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl.

Prof. Dr. Satrio Rt. 008 Rw. 03 Lantai 20 No. 20/8 Jakarta

Selatan.....

3 Mewajibkan Tergugat untuk mencoret Pencatatan Balik Nama Tanggal 13

Agustus 2010, atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor :

3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, Gambar

Denah Tanggal 8 Januari 2004, Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01 M² yang

sebelumnya atas nama Dewi Ambiarty Suntariman. yang dirubah menjadi

atas nama Benardi. terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl.

Prof. Dr. Satrio Rt. 008 Rw. 03 Lantai 20 No. 20/8 Jakarta

Selatan.....

4 Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara

ini.....

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-

adilnya.....

Menimbang. bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, Kedua Belah

Pihak yang berperkara telah hadir dipersidangan, Penggugat hadir Kuasanya Saleh,

SH. dan Moh. Sulaiman, SH. dan Tergugat hadir Kuasanya H. Lalu Makbul,

SH.,.....

Hal 13 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas,
Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 13 Desember 2012, pada
persidangan tanggal 20 Desember 2012, yang pada pokoknya berbunyi sebagai
berikut:-----

I DALAM

EKSEPSI ;-----

1 Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak
berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini
(Eksepsi Kompetensi Absolut) ;-----

a Bahwa sebagaimana posita gugatannya, Penggugat pada
pokoknya mendalilkan sebagai pemilik rumah susun pada
Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/
XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, yang sebelumnya atas
nama Dewi Ambiarty Suntariman. Yang dirubah atas nama
Benardi. terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC
Kuningan Jl. Prof. Dr. Satrio Rt. 008 Rw. 03 Lantai 20 No.
20/8 Jakarta
Selatan;-----

b Bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi jual beli yang tidak
pernah dilakukan oleh Penggugat dan tidak pernah
menandatangani Akta Jual Beli tanggal 9 Agustus 2010 No.
159/2010. dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Enny Nurillah Nitikusumo, SH.,KN. dimana bidang atas



Satuan Rumah Susun a quo tersebut telah beralih menjadi atas
nama Benardi ;--

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Penggugat
mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya kepemilikan atas Satuan
Rumah Susun a quo sehingga harus terlebih dahulu diperiksa,
dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu :
Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha
Negara ;-----

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I.
Tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan : ----

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

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

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK.-----

Bahwa disebutkan dalam pasal 83 (1) Undang-Undang R.I. No. 5 Tahun 1986
Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang RI No. 9 Tahun

Hal 15 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang
Peradilan Tata Usaha Negara :----

Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam
sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa
sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat
masuk dalam sengketa tata usaha negara, dan bertindak
sebagai :-----

- a pihak yang membela haknya; atau-----
- b peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa .

Bahwa berdasarkan bunyi pasal di atas dan posita gugatan, maka sudah
seharusnya Benardi. sebagai pemilik Sertipikat ditarik sebagai pihak Tergugat
II Intervensi. Sedangkan Penggugat tidak menarik Benardi. sebagai pihak
dalam perkara a quo.-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang
memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya
menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----

II DALAM POKOK
PERKARA :-----

- 1 Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan
Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui
oleh Tergugat ;-----



2 Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;-----

3 Bahwa yang dapat disimpulkan oleh Tergugat dari gugatan Penggugat adalah mengenai pencatatan balik nama Tanggal 13 Agustus 2010 atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, sesuai Gambar Denah Tanggal 8 Januari 2004 Nomor Ukur 2421/2004 seluas 90,01 M² yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarty Suntariman (Penggugat) yang dirubah menjadi atas nama Benardi, terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof Dr. Satrio RT. 008 RW. 03 Lantai 20 No. 20/8 Jakarta Selatan, yang menurut Penggugat telah merugikannya karena Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Tanggal 9 Agustus 2010 No. 159/2010 dihadapan Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. ;

4 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat tersebut, karena pencatatan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3389/XVIII tersebut sudah tepat dan benar berdasarkan

Hal 17 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



ketentuan peraturan yang berlaku, dan tidak terdapat cacat hukum ;-----

5 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya halaman 2 posita angka 5 yang pada intinya menyatakan akibat tindakan Tergugat dalam melakukan pencatatan balik nama Sertipikat a quo milik Penggugat tanpa pernah Penggugat menjualnya namun disahkan oleh Tergugat, membuktikan tindakan Tergugat tidak cermat dan tanpa kehati-hatian.-----

Dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena tindakan Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan hak merupakan pencatatan secara administrasi terhadap permohonan pendaftaran yang diajukan oleh pemohon yang berkaitan dengan pertanahan.-----

Adapun adanya perbuatan hukum peralihan hak, terjadi pada saat dilakukan dan ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pebuat Akta Tanah bukan pada Tergugat ;-----

Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan : Akta PPAT adalah Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun ;-----



Dengan demikian Akta Jual Beli Tanggal 9 Agustus 2010 No. 159/2010 dihadapan Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. yang dilampirkan oleh Pemohon (in casu Benardi) kepada Tergugat merupakan Akta autentik yang membuktikan telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak yang sah menurut hukum ;-----

Oleh karena Akta Jual Beli tersebut sudah benar dan sah, sehingga Tergugat melakukan tindakan pencatatan peralihan hak dari Penggugat menjadi atas nama Benardi, dimana tindakan tersebut telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.----

Dengan demikian tindakan yang dilakukan oleh Tergugat bukanlah tindakan tidak cermat dan tanpa kehati-hatian ;-----

6 Bahwa sesuai dengan sanggahan Tergugat diatas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan atas Sertipikat a quo menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tuntutan pencatatan balik nama tersebut agar dinyatakan batal dan tidak sah, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ;-----

7 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat halaman 3, 4 angka 7 s/d. 13, karena dalil-dalil tersebut tidak ada kaitannya dengan Tergugat, namun demikian dari dalil-dalil Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa masalah yang sebenarnya bukanlah pada

Hal 19 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



masalah administrasi pencatatan balik nama melainkan masalah dimana Penggugat yang merasa tidak pernah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli yang terlebih dahulu perlu dibuktikan kebenarannya dalam lingkup hukum pidana sebelum Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara ;-----

8 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat halaman 4, 5 angka 14 s/d 17.-----

Dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena sebagaimana Akta Jual Beli Tanggal 9 Agustus 2010 No. 159/2010 yang diserahkan kepada Tergugat, diketahui akta tersebut ditanda tangani oleh Penggugat (selaku pihak pertama/Penjual) dengan persetujuan suaminya bernama Albert Kendry Sutionio. dan ditanda tangani pula oleh Benardi. (selaku pihak kedua/ Pembeli) serta ditanda tangani oleh saksi Iwan Setiawan. dan Ny. Dyna Mardiana, SE, SH. yang dilakukan/dibuat dihadapan Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;-----

Kalaupun benar quodnon Penggugat menyatakan tidak pernah dipertemukan dengan orang yang bernama Benardi. dan tidak pernah menghadiri/tidak menandatangani akta tersebut, seharusnya Penggugat membuktikan terlebih dahulu hal tersebut atau melakukan laporan kepada pihak kepolisian mengenai adanya tindakan pemalsuan tandatangan yang dimaksud oleh Penggugat ;-----



9 Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 5 posita angka 18 s/d 21, karena dalil Penggugat tersebut tidak benar dan Penggugat telah salah dalam menafsirkan ketentuan dimaksud ;-----

Bahwa apabila melihat ketentuan pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut, tidak terlepas dari ketentuan pasal 25 ayat (2) dan ketentuan pasal 20 ayat (1) yang tidak dapat diterapkan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah (dalam hal ini pencatatan peralihan hak/balik nama), karena terhadap pendaftaran/pencatatan peralihan hak sudah sangat jelas diatur dalam ketentuan pasal 37 dan pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ;-----

Dengan demikian dalam permasalahan ini tidak ada kewajiban Tergugat untuk melakukan pengumuman ;-----

Adapun mengenai perubahan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3389/XVIII yang dilakukan oleh Tergugat hanya berselang 4 (empat) hari dari ditanda tangannya Akta Jual Beli, sudah sesuai dengan apa yang diatur dalam ketentuan pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan :------

“ Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar ”.-----

Hal 21 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



Oleh karena itu tindakan Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan hak dari nama Penggugat menjadi atas nama Benardi, terbukti tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku khususnya pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

10. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 6 posita angka 22 s/d 26, yang menyatakan : Tergugat sama sekali tidak mengedepankan asas profesionalitas yakni tidak meneliti secara cermat apakah Akta Jual Beli atas Satuan Rumah Susun milik Penggugat benar-benar dilakukan oleh Penggugat atau tidak.....dst.nya ;-----

Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum karena dalam melayani setiap permohonan yang diajukan, Tergugat terlebih dahulu telah melakukan penelitian secara cermat terhadap data berkaitan dengan bukti kepemilikan pemohon atas sertipikat a quo dan meneliti data peralihan hak maupun data pendukung lain yang berkaitan dengan peralihan tersebut, namun demikian Penggugat tidak mempunyai kewenangan untuk menguji secara materil terhadap data dimaksud ;-----

Perlu Tergugat jelaskan, bahwa pemohon peralihan hak/balik nama (In Casu Benardi) telah melampirkan bukti-bukti sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku antara lain :-----

- a Surat Permohonan Perolehan Hak.-----
- b Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3389/XVIII .-----



- c Asli Akta Jual Beli tanggal 9 Agustus 2010 No. 159/2010 yang dibuat dihadapan Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. ;-----
- d Fotokopy KTP dan KK atas nama pemohon / pembeli (in casu atas nama Benardi) ;-----
- e Fotokopy KTP dan KK atas nama Penjual dan suami (in casu atas nama Penggugat) ;-----
- f Fotokopy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (SSB BPHTB) atas nama Benardi ;-----
- g Fotokopy Surat Setoran Pajak (SSP) PPH atas nama Penggugat ;--
- h Fotokopy SPPT PBB Tahun 2010 ;-----

Dengan demikian Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas Sertipikat a quo, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan ;-----

Oleh karena itu tindakan Tergugat dalam melakukan proses pencatatan Sertipikat a quo tidak mengandung cacat hukum dan tidak melanggar Azas Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya, sehingga dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ;-----

11. Bahwa dari uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas telah membuktikan tidak ada pelanggaran ketentuan peraturan perundang-undangan yang

Hal 23 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



dilakukan oleh Tergugat berkaitan dengan pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3389/XVIII. tersebut atas nama Penggugat menjadi atas nama Benardi. berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 9 Agustus 2010 No. 159/2010 ;-----

Dengan demikian keberadaan Sertipikat a quo adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Sertipikat a quo tidak sah dan batal demi hukum ;-----

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan Tergugat, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA ;-----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).



Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Replik atas Jawaban Tergugat tersebut diatas, oleh karena itu Tergugat tidak diwajibkan untuk mengajukan Duplik ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Surat-Surat Bukti berupa fotokopi yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai asli, kecuali yang tidak ada aslinya, dan diberi tanda bukti P-1. sampai dengan P-5. yang rinciannya sebagai berikut:

1. Bukti P-1. : Akta Jual Beli Nomor : 266/2004 Tanggal 16 Desember 2004, oleh Lenny Jenis Ishak, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Jakarta Selatan (fotokopy dari fotokopy) ;-----
2. Bukti P-2. : Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/ XVIII./Kel. Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, atas nama Benardi. (fotokopy dari fotokopy) ;-----
3. Bukti P-3. : Surat Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 1809/73174300/X/2012, Tanggal 5 Oktober 2012, Perihal : Permohonan Penjelasan, kepada Saleh, SH. Kuasa Hukum Dewi Ambiarty Suntariman. (fotokopy sesuai asli) ;-----
4. Bukti P-4. : Surat Pernyataan Enny Nurlilah Nitikusumo, SH., KN. Tanggal 23 Nopember 2012 (fotocpy sesuai asli) ;-----

Hal 25 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



5. Bukti P-5. : Kertu Tanda Penduduk an. Albert Kendy Sutiono (Suami Penggugat) Tanggal 5 Pebruari 2012 (fotokopy sesuai asli) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahnya Tergugat telah mengajukan Surat-Surat Bukti berupa fotokopi yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai asli, kecuali yang tidak ada aslinya, dan diberi tanda bukti T-1. sampai dengan T-3. yang rinciannya sebagai berikut: --

1. Bukti T-1. : Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 3389/XVIII./Kel. Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, atas nama Benardi. (fotokopy sesuai asli) ;-----
2. Bukti T-2. : Gambar Denah Nomor : 2421/2002. Hak Guna Bangunan Nomor : 323/Karet Kuningan, atas Rusun Hunian dan Non Hunian ITC Kuningan, Tanggal 8 Januari 2004 oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (fotokopy sesuai asli) ;-----
3. Bukti T-3. : Akta Jual Beli Nomor : 159/2010, Tanggal 9 Agustus 2010 oleh Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Jakarta Selatan (fotokopy sesuai asli) ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi dan mengaku bernama : -----

- 1 Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN., Warga Negara Indonesia, Tempat lahir Surabaya, Tanggal 27 Oktober 1945, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan Departemen



Kehakiman, bertempat tinggal di Jln. Poltangan No. 50 A Rt.
005 Rw. 010, Kelurahan Pejaten Timur, Pasar Minggu,
Kotamadya Jakarta Selatan ;-----

Menimbang, bahwa Saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaan yang dianutnya yaitu Agama Islam, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat maupun Tergugat ;-----
- Bahwa Saksi kadang-kadang sehat dan sakit ;-----
- Bahwa Saksi sudah pensiun dari Departemen Kehakiman ;-----
- Bahwa Saksi pernah menanda tangani Akta Jual Beli ;-----
- Bahwa Saksi telah mengakui kelalaiannya dalam Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi sejak Tahun 2010 sudah tidak bekerja dan tidak berkantor selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak mengajukan Saksi, walaupun telah diberikan kesempatan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 5 Pebruari 2013, sedangkan Tergugat tidak mengajukan

Hal 27 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



Kesimpulan, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini maka isi selengkapnya dari Kesimpulan tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara persidangan yang bersangkutan ;-----

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan Tergugat, menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan mereka mohon putusan;-----

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan segala sesuatunya yang terjadi dalam persidangan yang tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang bersangkutan yang tidak akan dimasukkan dalam uraian putusan ini, namun tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduknya sengketa di atas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam sengketa *a quo* adalah Pencatatan Balik Nama tanggal 13 Agustus 2010 Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, Gambar Denah Tanggal 8 Januari 2004 Nomor Ukur : 2421/2004, seluas 90,01 M2, yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarthy Suntariman. yang dibalik nama menjadi atas nama Benardi, terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof.Dr. Satrio RT. 008 RW. 03 Lantai 20 NO. 20/8, Jakarta Selatan;-----

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo* Tergugat telah mengajukan Eksepsi, oleh karena itu sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa,



maka Eksepsi Tergugat tersebut akan dipertimbangkan terlebih dahulu;-----

I Dalam

Eksepsi;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dalam surat Jawabannya tertanggal 13 Desember 2012 telah menyampaikan Eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:-----

1 Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (Eksepsi kompetensi absolut);-----

Bahwa menurut Tergugat, Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai pemilik Rumah Susun dengan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarthy Suntariman (Penggugat) yang diubah atas nama Benardi terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan, Jl. Prof. Dr. Satrio RT.008 RW.03 Lantai 20 No. 20/8 Jakarta Selatan, dan Penggugat tidak pernah melakukan jual beli serta tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanggal 9 Agustus 2010 No. 159/2010 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. oleh karena Penggugat mendasarkan gugatannya pada kepemilikan atas Satuan Rumah Susun, maka menurut Tergugat badan peradilan yang berwenang menyelesaikan sengketa *a quo* adalah Peradilan Umum, dengan demikian menurut Tergugat Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;----

2 Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak ;-----

Hal 29 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



Bahwa menurut Tergugat, gugatan Penggugat kurang pihak, sebab dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sudah seharusnya Benardi. sebagai pemilik Sertipikat ditarik sebagai pihak Tergugat II intervensi, akan tetapi Penggugat tidak menarik Benardi sebagai pihak dalam sengketa *a quo*, oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Eksepsi Tergugat tersebut telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana disampaikan dalam Kesimpulannya tertanggal 5 Pebruari 2013 pada bagian Eksepsi, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:-----

- 1 Bahwa sudah sangat jelas, gugatan yang dilayangkan oleh Penggugat adalah terkait adanya keputusan Tergugat yakni pencatatan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, Gambar Denah Tanggal 8 Januari 2004 Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01 M2 yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarthy Suntariman. yang diubah atas nama Benardi. terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof. Dr. Satrio RT. 008 RW. 03 Lantai 20 No. 20/8 Jakarta Selatan;-----
- 2 Bahwa adalah tidak benar dalil Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak. Bahwa Benardi telah dipanggil oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, namun panggilan tidak sampai (kembali)



bahkan Tergugat juga telah diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk menghadirkan orang yang bernama Benardi. namun Tergugat tidak dapat menghadirkannya dalam persidangan, bahwa orang yang bernama Benardi. serta alamat yang tercantum dalam Akta Jual Beli adalah fiktif. Oleh karena nama dan alamat Benardi. adalah fiktif dan telah dengan berbagai cara untuk menghadirkannya dalam persidangan namun tidak pernah hadir, maka menurut Penggugat Eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan kurang pihak haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi Tergugat yang telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi pertama yang diajukan oleh Tergugat adalah Eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan, menurut ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa, “Eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada Eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan”;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi pertama ini, setelah Majelis Hakim mencermati kesimpulan dari dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Sertipikat asli ada pada Penggugat dan pada saat diajukan bukti surat di persidangan dapat ditunjukkan kepada Majelis Hakim tentang keberadaan Sertipikat asli tersebut yaitu sesuai bukti surat P-2, dan hal ini tidak dibantah oleh Tergugat maka Majelis Hakim

Hal 31 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



berpendapat bahwa substansi Eksepsi tersebut bukan masalah kepemilikan, akan tetapi yang dipersoalkan Penggugat adalah proses administrasi pencatatan balik nama Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi pertama ini, Majelis Hakim berpendapat secara absolut Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* , dengan demikian beralasan hukum terhadap Eksepsi pertama ini dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi kedua tentang gugatan Penggugat kurang pihak;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi kedua ini termasuk Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan pengadilan, dan menurut pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa, “Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa”;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Eksepsi kedua tentang gugatan kurang pihak akan dipertimbangkan dan diputus bersama pokok sengketa, dengan demikian beralasan hukum terhadap Eksepsi kedua ini untuk dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi-eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut:-----



II Dalam Pokok

Sengketa:-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok sengketa dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu akan menguraikan mengenai fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan berdasarkan pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Majelis Hakim akan menilai bukti-bukti yang relevan untuk dijadikan dasar pertimbangan dalam memutus sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan adalah sebagai berikut:-----

- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lenny Janis Ishak, S.H. Tanggal 16 Desember 2004, No. 266/2004 Penggugat pada tahun 2004 membeli Satuan Rumah Susun Sertipikat Hak Milik Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Rusun Hunian & Non Hunian ITC , Jl. Prof. Dr. Satrio RT. 008 RW. 03 Lantai 20 No. 20/8 Jakarta selatan, dari PT. Perwita Margasakti (bukti surat P-1);-----
- Bahwa berdasarkan Sertipikat dan Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Karet Kuningan, terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan, Jl. Prof. Dr. Satrio RT. 008 RW.03 Lantai 20 No. 20/8, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, luas 90.01 M2, Gambar Denah Tanggal 8 Januari 2004, Nomor Ukur : 2421/2004, tercatat atas nama Benardi. yang

Hal 33 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. Tanggal 9 Agustus 2010, Nomor : 159/2010, terdaftar Tanggal 13 Agustus 2010 (bukti surat P-2. dan T-1);-----

- Bahwa sesuai Surat Pernyataan Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. Tanggal 23 Nopember 2012, pada intinya menyatakan, pada saat masih menjabat Pejabat Pembuat Akta Tanah pernah mengeluarkan Akta Jual Beli No. 159/2010, Tanggal 09 Agustus 2010, Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, letak tanah Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan, Jl. Prof. Dr. Satrio RT. 008 RW.03, Lantai 20 No. 20/8 Jakarta Selatan, atas nama Dewi Ambiarthy Suntariman. ke atas nama Benardi. Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No. 159/2010 tidak dihadiri oleh Dewi Ambiarthy Suntariman dan Benardi., hal tersebut oleh Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. diakui sebagai kelalaian (bukti surat P-4);---

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan objek sengketa diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu bertentangan dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa, "Peralihan hak atas tanah dan hak 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku",. Kemudian pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997



Tentang Pendaftaran Tanah, secara jelas mengatur bahwa, pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu, Demikian pula objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas keterbukaan dan profesionalitas;-----

Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut, yang pada pokoknya mendalilkan, bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak cacat hukum dan juga tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, karena menurut Tergugat tindakan Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan hak merupakan pencatatan secara administrasi terhadap permohonan pendaftaran yang diajukan oleh Pemohon yang berkaitan dengan pertanahan, adapun adanya perbuatan hukum peralihan hak, terjadi pada saat dilakukan dan ditandatanganinya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan pada Tergugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas dikaitkan dengan dalil-dalil dan bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Para Pihak serta keterangan saksi sebagaimana telah diajukan oleh Penggugat di persidangan, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi inti persengketaan dalam sengketa *a quo* yaitu :

Apakah Pencatatan Balik Nama Tanggal 13 Agustus 2010 Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan,

Hal 35 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



Tanggal 22 April 2004, Gambar Denah Tanggal 8 Januari 2004 Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01 M2, yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarthy Suntariman. yang dibalik nama menjadi atas nama Benardi. terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof. Dr. Satrio RT. 008 RW. 03 Lantai 20 No. 20/8, Jakarta Selatan, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ataukah tidak? ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk mengajukan kesimpulan, Penggugat telah menyampaikan Kesimpulan tertanggal 5 Pebruari 2013, akan tetapi Tergugat dalam sengketa ini tidak mengajukan Kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa dalam rangka mencari kebenaran materiil (*materieele waarheid*), Hakim Peradilan Tata Usaha Negara tidak tergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh Para Pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri;-----

- (a) Apa yang harus dibuktikan;-----
- (b) Siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri;-----
- (c) Alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian;-----
- (d) Kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan. (lihat penjelasan pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;-----



Menimbang, bahwa sesuai dalil Tergugat dalam jawabannya tertanggal 13 Desember 2012 pada point 10 pada pokoknya Tergugat menjelaskan, bahwa Pemohon peralihan hak/balik nama (in casu Benardi) telah melampirkan bukti-bukti sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain:-----

- a Surat Permohonan Perolehan Hak;-----
- b Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3389/ XVIII;-----
- c Asli Akta Jual Beli Tanggal 9 Agustus 2010 No. 159/2010 yang dibuat dihadapan Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN.;-----
- d Fotokopi KTP dan KK atas nama Pemohon/Pembeli (incasu atas nama Benardi);-----
- e Fotokopi KTP dan KK atas nama Penjual dan suami (in casu atas nama Penggugat);-----
- f Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (SSB BPHTB) atas nama Benardi;-----

Hal 37 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



g Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) PPH atas nama

Penggugat;-----

h Fotokopi SPPT PBB Tahun

2010;-----

Dengan demikian Tergugat dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas Sertipikat a quo, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, oleh karena itu menurut Tergugat tindakan Tergugat dalam melakukan proses pencatatan Sertipikat a quo tidak mengandung cacat hukum dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB);-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa aspek pengujian Hakim Administrasi untuk melakukan pengujian keabsahan (*rechtmatigheidtoetsing*) terhadap sebuah keputusan (*beschikking*) ada tiga aspek yakni, aspek wewenang, prosedur dan substansi;-----

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan sengketa a quo berdasarkan bukti surat P-2. dan T-1. yaitu bukti mengenai Sertipikat dan Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, Gambar Denah Tanggal 8 Januari 2004 Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01 M2, terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof. Dr. Satrio RT. 008 RW. 03 Lantai 20 N0. 20/8, Jakarta Selatan, yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarthy Suntariman. yang dibalik nama menjadi atas nama Benardi. dilihat dari aspek wewenang dan prosedur, Majelis Hakim berpendapat tidak bertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, karena terbukti Sertipikat dan Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut pada halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebasan dan Pencatatan Lainnya, berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 09 Agustus 2010, Nomor : 159/2010, oleh Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didaftarkan Tanggal 13 Agustus 2010, nama yang berhak dan pemegang hak lainnya adalah Benardi. dan berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan, "Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, sehingga Tergugat tidak mempunyai kewenangan untuk menilai perbuatan hukum berupa Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);-----

Menimbang, bahwa namun demikian secara substansi berdasarkan bukti surat P-4 yaitu Surat Pernyataan dan keterangan saksi Enny Nurillah Nitikusumo, SH., KN. Tanggal 23 Nopember 2012 pada pokoknya menyatakan ada kelalaian dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 159/2010 Tanggal 9 Agustus 2010, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, letak tanah Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan, Jl. Prof. Dr. Satrio RT. 008 RW.03 Lantai 20 No. 20/8, Jakarta Selatan, sedangkan Akta Jual Beli tersebut yang dijadikan dasar oleh Tergugat dalam memproses peralihan hak atau balik nama dari Dewi Ambiarthy Suntariman ke atas nama Benardi.;-----

Hal 39 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



Menimbang, bahwa proses peralihan hak atau balik nama dari Dewi Ambiarthy Suntariman. ke atas nama Benardi. berdasarkan bukti surat P-1, T-1, T-2. dan T-3. terjadi pada tahun 2010 sedangkan bukti surat P-4. yaitu diketahui adanya kelalaian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terjadi Tahun 2012, dan sesuai fakta hukum yang terungkap dalam persidangan serta dalam dalil kesimpulan Penggugat yang menyatakan Sertipikat Asli bukti P-1. ada pada Penggugat dan penguasaan baik secara fisik maupun data yuridis dikuasai oleh Penggugat akan tetapi nama yang tercantum dalam objek sengketa nama orang lain, maka secara substansi menurut pendapat Majelis Hakim proses peralihan hak atau balik nama atas objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) yang cacat hukum;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo dilihat dari aspek wewenang dan prosedur tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan tetapi oleh karena objek sengketa terbukti ada pada penguasaan Penggugat dan lokasi tanah serta Rusun yang di atasnya terbit objek sengketa juga dikuasai oleh Penggugat, maka secara substansi objek sengketa diterbitkan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka beralasan hukum jika gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena secara substansi objek sengketa diterbitkan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka, untuk kepastian hukum karena penguasaan data fisik maupun data yuridis sudah ada pada Penggugat, Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat mengajukan permohonan baru untuk proses peralihan hak atau balik nama ke atas nama



penggugat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan kepada Tergugat berkewajiban untuk memproses permohonan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa terhadap Pihak Ketiga in casu Benardi, Pengadilan telah memanggil secara patut pada Tanggal 22 Januari 2013 dan pada Tanggal 29 Januari 2013, akan tetapi kedua surat panggilan tersebut kembali dan tidak sampai tujuan;-----

Menimbang, bahwa pada tahap pemeriksaan Saksi Majelis Hakim sesuai ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah membebaskan kepada Tergugat, agar Pihak Ketiga (in casu Benardi) untuk dihadirkan sebagai Saksi, namun demikian Tergugat menyatakan tidak dapat menghadirkan Pihak ketiga tersebut;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap Pihak Ketiga (incasu Benardi) tersebut tidak menggunakan haknya untuk mempertahankan keabsahan objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka sesuai dengan ketentuan dalam pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan sengketa *a quo* yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;-----

Hal 41 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



Menimbang, bahwa mengenai alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, baik berupa bukti surat maupun Saksi yang tidak/belum dipergunakan sebagai bahan pertimbangan dalam putusan ini, menurut penilaian Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi, sesuai dengan asas hakim Peradilan Tata Usaha Negara bersifat *dominis litis* (hakim aktif), maka terhadap alat-alat bukti yang tidak relevan tidak dipertimbangkan lagi, akan tetapi merupakan satu kesatuan dalam putusan perkara *a quo*;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004, jo Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;-----

M E N G A D I L I :

I Dalam

Eksepsi:-----

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;-----

II Dalam Pokok Sengketa:-----

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- 2 Menyatakan batal Pencatatan Balik Nama Tanggal 13 Agustus 2010, Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, Gambar Denah Tanggal 8 Januari 2004, Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01 M2, yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarty Suntariman. yang dibaliknama menjadi atas nama Benardi, terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC



Kuningan Jl. Prof. Dr. Satrio RT. 008 RW. 03 Lantai 20 N0. 20/8, Jakarta

Selatan;-----

- 3 Mewajibkan kepada Tergugat mencabut Pencatatan Balik Nama tanggal 13 Agustus 2010 Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, Gambar Denah Tanggal 8 Januari 2004, Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01 M2, yang sebelumnya atas nama Dewi Ambiarty Suntariman. yang dibaliknama menjadi atas nama Benardi, terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof. Dr. Satrio RT. 008 RW. 03 Lantai 20 N0. 20/8, Jakarta

Selatan;-----

- 4 Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencatat kembali nama Penggugat sebagai Pemegang Hak pada Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 3389/XVIII, Kelurahan Karet Kuningan, Tanggal 22 April 2004, Gambar Denah Tanggal 8 Januari 2004, Nomor Ukur : 2421/2004, luas 90,01 M2, terletak di Rusun Hunian & Non Hunian ITC Kuningan Jl. Prof. Dr. Satrio RT. 008 RW. 03 Lantai 20 N0. 20/8, Jakarta
Selatan, setelah Penggugat memenuhi persyaratan berdasarkan prosedur dan mekanisme yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp.334.000,- (Tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah);-----

Hal 43 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.



Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa Tanggal 12 Pebruari 2013 oleh Majelis Hakim yang terdiri dari KUSMAN, S.IP. S.H. M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, AMIR FAUZI, S.H., M.H. dan HARYATI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, Tanggal 19 Pebruari 2013, oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh PERJON SIAHAAN, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat maupun oleh Kuasanya ;-----

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua Majelis,

AMIR FAUZI, S.H., M.H.

KUSMAN, S.IP., S.H. M. Hum.

Hakim Anggota II,

HARYATI, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

PERJON SIAHAAN, S.H.

PERINCIAN BIAYA PERKARA :

- Pendaftaran Rp. 30.000,-
- ATK Rp. 50.000,-
- Panggilan Rp.240.000,-
- Meterai Rp. 6.000,-



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

- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Leges	<u>Rp. 3.000,-</u> +
J U M L A H	Rp.334.000,-

(Tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah)

Hal 45 dari 45 hal Put. No.183/G/2012/PTUN-JKT.