



PUTUSAN

Nomor : 201/B/2021/PT.TUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus Sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan di Tingkat Banding dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

BARAT, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat. Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :

1. Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Suprpto, S.H., M.H., Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. Yunidar, S.Kom., Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;
4. Manahan Tambunan, S.H., LL.M., Analis Penyelesaian Masalah;
5. Rustanto, S.H., Analis Hukum Pertanahan;
6. Mohammad Idris Salim, Pengadministrasi Umum;

Halaman 1 dari 12 halaman. Putusan Nomor 201/B/2021/PT.TUN.JKT



7. Dani Trianto, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;

8. Muhammad Kahfi Ridwan Yusuf, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 191/ST-31.73.MP.02.02/II/2021, tanggal 9 Februari 2021;

Selanjutnya disebut sebagai -----
----- **PEMBANDING/TERGUGAT**;

M E L A W A N

Dr. DARMAWAN KARTONO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan:

Dokter, bertempat tinggal di Jalan RS. Fatmawati No. 110 D, RT. 009, RW. 004, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 072/SHAP/SK-DK/016/XII/2020, tanggal 14 Desember 2020 memberikan kuasa kepada :

1. Husni Az-zaki, S.H., M.H.;
2. Arie Agung, S.H., M.H.;
3. Iman Arif Sulthantio, S.H., M.H.;
4. Berto Lomios Tibo, S.H., M.H.;
5. Erdia Christina, S.H. M.H.;

Masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada SHA

Halaman 2 dari 12 halaman. Putusan Nomor 201/B/2021/PT.TUN.JKT



& Partners *Law Office*, beralamat kantor di Setiabudi
Building 2, 2nd Floor, suite 207 B-C, Jalan H.R.
Rasuna Said Kav 62, Jakarta Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai -----

----- **TERBANDING/PENGGUGAT**;

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor **201/B/2021/PT.TUN.JKT** Tentang Penunjukan Majelis Hakim Tanggal **15 September 2021**;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Tentang Penunjukan Panitera Pengganti Nomor: **201/B/2021/PT.TUN.JKT** Tanggal **15 September 2021**;
3. Berkas (bundel) A sesuai aplikasi *e-court melalui* dokumen elektronik (*e-Litigation*) pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, perkara Nomor: **16/G/2021/PTUN.JKT** beserta seluruh isi dan lampiran yang terdapat di dalamnya;
4. Berkas (bundel) B sesuai aplikasi *e-court melalui* dokumen elektronik (*e-Litigation*) pada Sistem Informasi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, perkara Nomor: **201/B/2021/PT.TUN.JKT** beserta seluruh isi dan lampiran yang terdapat di dalamnya;
5. Salinan dokumen *e-court (e-Litigation)* melalui *e-Court* pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, perkara Nomor: **16/G/2021/PTUN.JKT** tanggal **6 Juli 2021**;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: **201/B/2021/PT.TUN.JKT** Tentang hari Persidangan Pembacaan Putusan tanggal **19 Oktober 2021**;

Halaman 3 dari 12 halaman. Putusan Nomor 201/B/2021/PT.TUN.JKT



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Mengingat dan memperhatikan segala keadaan dan kejadian dalam perkara Nomor : **16/G/2021/PTUN.JKT**. Yang telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sesuai aplikasi *e-court melalui* dokumen elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta secara elektronik pada hari **SELASA**, tanggal **6 Juli 2021**, yang amar putusan berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 08258/Joglo, terbit tanggal 27 Desember 2016, surat ukur Nomor 00505/2016 tanggal 30-11-2016 seluas 599 meter persegi atas nama Haji Rofik Bin Roi dan Haji Rudi Mikapur;
3. Mewajibkan Tergugat mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara Kantor Pertanahan Nasional Kota Administratif Jakarta Barat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 08258/Joglo, terbit tanggal 27 Desember 2016, surat ukur Nomor 00505/2016 tanggal 30-11-2016 seluas 599 meter persegi atas nama Haji Rofik Bin Roi dan Haji Rudi Mikapur;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.758.000,- (Dua juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Bahwa isi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : **16/G/2021/PTUN.JKT** hari **SELASA**, tanggal **6 Juli 2021** tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat dan Tergugat sesuai aplikasi *e-court melalui*



dokumen elektronik (*e-Litigation*) - pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal **6 Juli 2021**;

Bahwa Tergugat mengajukan surat permohonan banding hari **JUM'AT**, tanggal **23 Juli 2021** terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: **16/G/2021/PTUN.JKT**, *melalui* dokumen elektronik (*e-Litigation*) melalui *e-Court* pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal **23 Juli 2021**, setelah menyelesaikan persyaratan administratif permohonan banding dari Tergugat telah dibuatkan Akta Permohonan Banding Nomor: **16/G/2021/PTUN.JKT**, tanggal **23 Juli 2021**;

Bahwa pernyataan banding dari Pembanding/Tergugat tersebut oleh Kepaniteran Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat *melalui* dokumen elektronik (*e-Litigation*) melalui *e-Court* pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: **16/G/2021/PTUN.PLK**, tanggal **23 Juli 2021**;

Bahwa Pembanding/Tergugat mengajukan Memori Banding terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: **16/G/2021/PTUN.JKT**, tanggal **6 Juli 2021**, *melalui* dokumen elektronik (*e-Litigation*) melalui *e-Court* pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal **5 Agustus 2021**, seluruh isi dan permohonan/tuntutan dari Memori Banding Pembanding/Tergugat sebagaimana terlampir dalam berkas (bundel) B perkara Nomor : **201/B/2021/PT.TUN-JKT**;

Bahwa Memori Banding dari Pembanding/Tergugat tersebut oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/Penggugat *melalui* dokumen elektronik (*e-Litigation*) melalui *e-Court* pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, tanggal **6 Agustus 2021**;

Halaman 5 dari 12 halaman. Putusan Nomor 201/B/2021/PT.TUN.JKT



Bahwa Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal **18 Agustus 2021** yang ditandatangani secara bersama-sama oleh Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat, isi dan permohonan/tuntutan dari Kontra Memori Banding Terbanding/Penggugat sebagaimana terlampir di dalam berkas (bundel) B perkara Nomor : **201/B/2021/PT.TUN-JKT**, melalui dokumen elektronik (*e-Litigation*) melalui *e-Court* pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Bahwa Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat tersebut oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/Tergugat melalui dokumen elektronik (*e-Litigation*) melalui *e-Court* pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, tanggal **19 Agustus 2021**;

Bahwa kepada Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan yang dimohonkan banding adalah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 16/G/2021/PTUN.JKT yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Selasa tanggal 6 Juli 2021 dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Terbanding/Penggugat dan Kuasa Pembanding/Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding/Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan



banding sebagaimana tercatat dalam Akta Permohonan Banding Nomor 16/G/2021/PTUN.JKT tertanggal 23 Juli 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) dan ayat (3) PERMA Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, persidangan elektronik dilakukan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan pengucapan putusan/penetapan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak setelah disampaikan Salinan putusan/penetapan elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 16/G/2021/PTUN.JKT tanggal 6 Juli 2021, Pemanding/Tergugat mengajukan banding pada tanggal 23 Juli 2021;

Menimbang, bahwa setelah dihitung tenggang waktu permohonan banding yang diajukan Pemanding/Tergugat tanggal 23 Juli 2021 dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 Juli 2021, maka permohonan banding Pemanding/Tergugat masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana ditentukan dalam pasal 123 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 1 angka 11 PERMA Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, karenanya secara formal permohonan banding dari Pemanding/Tergugat dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari salinan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 16/G/2021/PTUN.JKT. tanggal 6 Juli 2021, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Pemeriksaan Persidangan, Bukti-bukti surat yang diajukan para pihak, Saksi dari Terbanding/Penggugat , Memori Banding, Kontra Memori Banding serta surat-surat lain yang berhubungan

Halaman 7 dari 12 halaman. Putusan Nomor 201/B/2021/PT.TUN.JKT



dengan sengketa ini, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding **tidak sependapat** dengan pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama baik dalam eksepsi maupun pokok sengketa dengan alasan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (untuk selanjutnya disebut UU AP), warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan (vide Pasal 75 ayat (1) UU AP);

Menimbang, bahwa upaya administratif yang tersedia dalam UUAP terdiri dari dua tingkatan yaitu keberatan dan banding. Upaya administratif keberatan diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (vide Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU AP, dan bagi pihak ketiga yang tidak dituju dalam surat keputusan dihitung sejak mengetahui surat keputusan objek sengketa. Upaya administratif banding diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat Pemerintahan yang menerbitkan atau yang menetapkan keputusan dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan keberatan diterima;

Menimbang, bahwa dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, persyaratan pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara setelah melalui upaya administratif merupakan persyaratan yang bersifat imperative (memaksa) sehingga apabila hendak



mengajukan gugatan terhadap keputusan administrasi pemerintahan, terlebih dahulu wajib menempuh upaya administratif dengan tenggang waktu yang telah ditentukan. Pengaturan upaya administratif yang diatur dalam UU AP selaras dengan PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU AP secara eksplisit mencantumkan suatu **Expiration** (jangka waktu berlakunya sesuatu) yaitu dalam hal ini penggunaan Upaya Administratif berupa keberatan dan bentuk keberatan;

Menimbang, bahwa merupakan prinsip umum dalam hukum adalah jika sesuatu itu sudah ditentukan jangka waktu memulai dan berakhirnya maka konsekuensi hukumnya jika jangka waktu berlakunya sesuatu tersebut tidak digunakan, maka menjadikan sesuatu itu menjadi daluarsa (**terminus ad quem**), demikian pula jika dalam jangka waktu yang sudah ditentukan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan tindakan berupa keberatan/gugatan/klaim. Maka yang merasa dirugikan dianggap mengizinkan atau menyetujui (**longa patientia trahitur ad consertium**);

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 08258/Joglo, terbit tanggal 27 Desember 2016, Surat Ukur Nomor 00505/2016 tanggal 30-11-2016 seluas 599 M2 atas nama Haji Rofik Bin Roi dan Haji Rudi Mikapur;

Menimbang, bahwa Terbanding/Penggugat mendalihkan mengetahui dan menerima informasi terhadap objek sengketa in litis melalui surat Pembanding/Tergugat tanggal 2 November 2020 yang dibuktikan dengan bukti surat bertanda P-4, dan atas surat Pembanding/Tergugat tersebut, Terbanding/Penggugat menyampaikan keberatan melalui surat nomor 075/SHAP/K-DK/016/XII/2020 tanggal 21 Desember 2020 (lihat



gugatan Terbanding/Penggugat huruf **D angka 10 b dan c**), dibuktikan dengan bukti surat bertanda P-5;

Menimbang, bahwa dengan menghubungkan tanggal Terbanding/Penggugat mengetahui keberadaan objek sengketa yaitu pada tanggal 2 November 2020 (vide bukti P-4) dan Terbanding/Penggugat mengajukan keberatan kepada Pembanding/Tergugat pada tanggal 21 Desember 2020 (vide bukti P-5 dan P-6), dengan kata lain pengajuan keberatan tersebut diajukan pada 35 hari kerja, hal ini jelas telah melampaui tenggang 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 77 ayat (1) UU AP;

Menimbang, bawa Pasal 2 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, ditentukan : "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah** menempuh upaya administratif";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, oleh karena pengajuan upaya administratif berupa keberatan dari Terbanding/Penggugat telah daluarsa, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan memutus sengketa ini, sehingga tidak perlu lagi mempertimbangkan Eksepsi maupun Pokok Perkaranya dan terhadap gugatan Terbanding/Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum diatas, maka Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 16/G/2021/PTUN.JKT tanggal 6 Juli 2021 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan ini ;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding/Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, khusus untuk pengadilan tingkat banding besarnya biaya perkara akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat ketentuan-ketentuan dalam 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, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 16/G/2021/PTUN.JKT tanggal 6 Juli 2021 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian sengketa ini diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada Hari **SELASA**, Tanggal **19 Oktober 2021** oleh kami MOH. HUSEIN ROZARIUS, S.H., M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, DR. SANTER SITORUS, SH., M. Hum., dan H. M. ARIF



NURDU'A, SH., M H., masing-masing sebagai Hakim Anggota I dan II. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari **SELASA** Tanggal **26 Oktober 2021** oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu Hj. ERINA SORAYA, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa atau kuasa hukumnya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

1. DR. SANTER SITORUS, SH.,M.Hum. MOH. HUSEIN ROZARIUS, S.H.,M.H.,

ttd

2. H.M. ARIF NURDU'A, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

Hj. ERINA SORAYA, S.H., M.H.,

Perincian Biaya Perkara :

- Redaksi	Rp. 10.000,00
- Meterai Putusan	Rp. 10.000,00
- Biaya Proses Banding.....	Rp. 230.000.00

Jumlah Rp. 250.000.00
(dua ratus lima puluh ribu rupiah)