



PUTUSAN

Nomor : 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

UTARA, berkedudukan di Jalan Melur Raya Nomor: 10, Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Sugiyanto, S.SiT.,M.M., Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Dedi Sudadi, S.H.,M.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. Hikmatullah, A. Ptnh, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Pengendalian, Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah;
4. Sudarna, S.H., Jabatan Analisa Permasalahan Pertanahan;
5. Heris Pardila, Pengadministrasi Umum;
6. Adriana Khairunisa, S.H., Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
7. Andhika Pratama Putra, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
8. Uun Yuningsih, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
9. Diany Puspitasari, S.H. Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;

Hal 1 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, beralamat di Jalan Melur Raya Nomor 10, Kelurahan Rawa Badak, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 160/Sku-31.72-600.13/XI/2019, tanggal 21 November 2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING/TERGUGAT**; -----

2. WONG IVONNE EMMY, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Dagang, beralamat di Jalan Mangga Besar V, Nomor: 55, RT. 01, RW. 05, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Ikraman Thalib, S.H., M.Si ;
2. H. Yasin, S.H ;
3. Imam Supardi, S.H ;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Ikraman Thalib, S.H., M.Si., Dan Rekan, beralamat di Jalan Mangga Besar V, Nomor: 55, RT. 01, RW. 05, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 27/SKH/ADV-IKTHA/III/2019, tanggal 19 Maret 2020, selanjutnya disebut **PEMBANDING / TERGUGAT II INTERVENSI** ; -----

M E L A W A N

TAHIR FERDIAN, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pasir Putih IV, Nomor: 20, RT. 008, RW.



010, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Multazam Maidir, S.H ;
2. Yopi Pebri, S.H ;
3. Iwan Hendrawan, S.H ;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum MY Law Office of Multazam & Yopi, beralamat di Green Building (Prima Home), Jalan Tambak Raya Kav. 11, No. 5, Suite 101, RT.001, RW.004, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat – 10320, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING/ PENGGUGAT**; -----

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 154/B/2020/PT.TUN.JKT. Tanggal 28 Mei 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara ini ;-----
2. Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No: 215/G/2019/PTUN.JKT tanggal 9 Maret 2020 ; -----
3. Berkas perkara banding didalamnya berisi kelengkapan surat – surat tersebut dalam Bundel A dan Bundel B, serta surat – surat lain yang berhubungan dengan Sengketa Tata Usaha Negara ini ;-----

TENTANG DUDUK SENKETA

Memperhatikan dan menerima keadaan – keadaan mengenai duduknya sengketa ini sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan

Hal 3 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Jakarta Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT tanggal 9 Maret 2020, yang dimohonkan banding yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Tergugat) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor: 8, RT. 001 / RW. 011, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2876/Pademangan Barat, tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010, tanggal 25 Januari 2010, Luas 1.447 M2, terletak di Jalan Hidup Baru Nomor: 8, RT. 001 / RW. 011, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, atas nama Wong Yvonne Emmy;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 477.000,- (Empat ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 9 Maret 2020 dengan dihadiri oleh

Hal 4 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri Tergugat ataupun Kuasanya; -----

Menimbang, bahwa kepada pihak yang tidak hadir dalam pengucapan putusan telah diberitahukan amar putusan pada tanggal 10 Maret 2020 ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi pada tanggal 12 Maret 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 215/G/2019/PTUN.JKT, sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT tertanggal 12 Maret 2020 dan demikian pula Tergugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 18 Maret 2020 sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT tertanggal 18 Maret 2020 ; -----

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Tergugat II Intervensi tersebut telah diberitahukan oleh Panitera Muda Perkara an Panitera kepada Tahir Ferdian (Penggugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Tergugat) sesuai dengan surat pemberitahuan pernyataan Banding Nomor: 215/G/2019/PTUN.JKT tertanggal 12 Maret 2020 secara seksama dan patut ; -----

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Tergugat tersebut telah diberitahukan oleh Panitra Muda Perkara an Panitera kepada Wong Ivone Emmy (Tergugat II Intervensi) dan Tahir Ferdian (Penggugat) sesuai dengan surat pemberitahuan pernyataan banding masing- masing tertanggal 19 Maret 2020 secara seksama dan patut ; -----

Hal 5 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 19 Maret 2020, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Memori Banding dan diterima oleh Panitera Muda Perkara pada tanggal itu juga, selanjutnya oleh Panitera Muda Perkara an Panitera pada tanggal 23 Maret 2020 telah diberitahukan dan diserahkan Salinan Memori Banding Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT tersebut kepada Tahir Ferdian (Penggugat) dan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Tergugat) tersebut ; -----

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Maret 2020 Kuasa Hukum Tergugat telah menyerahkan Memori Banding dan diterima oleh Panitera Muda Perkara pada tanggal itu juga, selanjutnya oleh Panitera Muda Perkara an Panitera pada pada tanggal 7 April 2020 telah diberitahukan dan diserahkan salinan Memori Banding kepada Wong Ivonne Emmy (Tergugat II Intervensi) dan Tahir Ferdian (Penggugat) ; -----

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 11 Mei 2020 telah menyerahkan Kontra Memori Banding dan diterima di Kepaniteraan pada tanggal itu juga, dan selanjutnya pada tanggal 12 Mei 2020, oleh Panitera Muda Perkara an Panitera telah diberitahukan dan diserahkan salinan Kontra Memori Banding tersebut kepada Wong Ivonne Emmy (Tergugat II Intervensi) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Tergugat) secara seksama dan patut ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 6 April 2020 Panitera Muda Perkara an Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah memberitahukan untuk melihat berkas perkara nomor : 215 /G/2019/ PTUN.JKT kepada Tahir Ferdian/Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan

Hal 6 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Kota Administrasi Jakarta Utara/Tergugat dan Wong Ivonne Emmy / Tergugat
II Intervensi sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara
Jakarta ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa ruang lingkup pertimbangan hukum Majelis
Hakim Banding dalam sengketa ini meliputi 2 (dua) aspek, yaitu terdiri dari :

1. Pertimbangan hukum yang terkait dengan aspek formal permohonan banding yang terdiri dari persyaratan administratif permohonan banding, dan tenggang waktu pernyataan banding;-----
2. Pertimbangan hukum yang terkait dengan aspek material/substansial Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT. Tanggal 9 Maret 2020 yang dimohonkan banding;-----

Menimbang, bahwa untuk mengkaji aspek formal permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan Kuasa Hukum Tergugat menggunakan ketentuan yang terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu sebagaimana diatur di dalam :-----

Pasal 123

- (1) Permohonan pemeriksaan banding diajukan secara tertulis oleh Pemohon atau kuasanya yang khusus dikuasakan untuk itu kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang menjatuhkan putusan tersebut dalam tenggang waktu empat belas hari setelah putusan itu diberitahukan kepadanya secara sah.

Hal 7 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



- (2) Permohonan pemeriksaan banding disertai pembayaran uang muka biaya perkara banding lebih dahulu, yang besarnya ditaksir oleh Panitera.

Menimbang, bahwa apakah permohonan banding yang diajukan Tergugat II Intervensi dan Kuasa Hukum Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 123 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ? untuk kepentingan tersebut Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT. Tanggal 9 Maret 2020 diajukan oleh Tergugat II Intervensi secara tertulis sesuai surat permohonan Tanggal 12 Maret 2020 yang diikuti dengan Akta Permohonan Banding Tanggal 12 Maret 2020, dan permohonan banding dari Tergugat diajukan secara tertulis oleh Kuasa Hukum sesuai Surat Permohonan Tanggal 18 Maret 2020 yang diikuti dengan Akta Permohonan Banding Tanggal 18 Maret 2020 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 160/SKu-31-72-600.13/XI/2019 Tanggal 21 Nopember 2019. Permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan Kuasa Hukum Tergugat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memutus perkara Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT. Tanggal 9 Maret 2020;-----

Menimbang, bahwa sebelum mengajukan permohonan banding Tergugat II Intervensi terlebih dahulu membayar uang muka biaya perkara banding sebagaimana terlampir dalam Berkas (Bundel) A dan B;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan



Kuasa Hukum Tergugat telah memenuhi syarat administratif, dan diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 123 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT. Tanggal 9 Maret 2020 yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan Kuasa Hukum Tergugat secara formal dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa dengan diterimanya secara formal permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dan Kuasa Hukum Tergugat, maka nomenklatur Tergugat II Intervensi dan Tergugat adalah sebagai Pemanding/Tergugat II Intervensi dan Pemanding/Tergugat, sedangkan Penggugat sebagai Terbanding/Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dengan diterimanya secara formal permohonan banding dari Pemanding/Tergugat II Intervensi dan Pemanding/Tergugat, maka selanjutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta akan mempertimbangkan aspek material/substansial terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT. Tanggal 9 Maret 2020 yang dimohonkan banding oleh Pemanding/Tergugat II Intervensi dan Pemanding/Tergugat dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta selanjutnya disebut Majelis Hakim Banding setelah membaca, mempelajari, dan menganalisa secara yuridis seluruh isi dan lampiran Berkas (Bundel A) Perkara Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT. dan seluruh isi dan lampiran Berkas (Bundel B) Perkara Nomor : 154/B/2020/PT.



TUN.JKT. telah dicapai permupakatan dan permusyawaratan secara bulat bahwa Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini tidak dapat menerima dan membenarkan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 215/G/2019/PTUN.JKT. Tanggal 9 Maret 2020 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebelum mempertimbangkan Eksepsi-Eksepsi Pembanding/Tergugat II Intervensi dan Pembanding/Tergugat Pokok Perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang salah satu syarat adanya hak gugat (apakah Terbanding/Penggugat mempunyai kepentingan mengajukan gugatan) sebagaimana ditentukan 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 adanya mengenai kepentingan yang dirugikan atas diterbitkannya Keputusan;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2876 Atas Nama Wong Ivonne Emmy Tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Tanggal 25-1-2010 Nomor: 00001/Pademangan Barat/2010 Luas 1. 447 M2 (surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1) diterbitkan berdasarkan surat bukti T – 6 yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor SK : 851/814/HGB/BPN.31.72/2010 Tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Wong Ivonne Emmy Atas Tanah Terletak di Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara Tanggal 6 Juli 2010, hal ini juga tercantum di dalam halaman 1 huruf d)

Hal 10 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Dasar Pendaftaran hak surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1;-----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1 lahir karena Pembaharuan Hak Guna Bangunan, maka yang pertama kali diketahui terlebih dahulu adalah konsep mengenai Pembaharuan Hak, oleh karena jika keliru konsep, maka kesimpulan akhir akan menjadi keliru pula sebagaimana pitutur hukum yang menyatakan ex falso qualibet;-----

Menimbang, bahwa menurut 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 telah tercantum secara yuridis tentang konsep Pembaharuan Hak yaitu di dalam Pasal 1 angka 10 sebagai berikut : Pembaharuan hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir;-----

Menimbang, bahwa pertanyaan selanjutnya adalah apakah objek sengketa surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1 telah memenuhi sebagai suatu konsep Pembaharuan Hak berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 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 ? ;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman kepada konsep Pembaharuan Hak sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Hal 11 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, dihubungkan dengan fakta hukum yang terdapat di dalam berkas (bundel A) Perkara Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT.dapat diperoleh fakta hukum yang elaborasi dalam bentuk tabel sebagai berikut:-----

Konsep	Isi Konsep	Fakta Hukum	Simpulan
Pembaharuan Hak	<ul style="list-style-type: none"> Pemberian Hak atas tanah yang sama. Kepada pemegang hak yang sama. Yang dapat diajukan setelah jangka waktu hak yang bersangkutan berakhir. 	<p>Berdasarkan surat bukti T. II/INTER. - 3 jo surat bukti T – 6 jo surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1 tanahnya adalah sama (ibidem).</p> <p>Berdasarkan surat bukti T. II/INTER – 3 jo T – 6 jo surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1 pemegang haknya sama yaitu kepada Wong Yvonne Emmy.</p> <p>Berdasarkan surat bukti T. II/INTER – 3 jangka waktu berakhir HGB Nomor 552 adalah pada tanggal 24 – 10 – 2004.</p> <p>Berdasarkan surat bukti T – 4 Wong Yvonne Emmy mengajukan permohonan pembaharuan hak adalah pada tanggal 10 – 7 – 2010.</p>	antara isi konsep dengan fakta hukum sejalan sehingga objek sengketa surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1 memenuhi konsep sebagai suatu "Pembaharuan Hak".

Menimbang, bahwa persoalan lanjutan setelah diterbitkannya objek sengketa surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1



oleh Pembanding/Tergugat adalah adanya Klaim/tuntutan oleh Terbanding/Penggugat adalah objek sengketa surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1 keberadaan objek sengketa sampai sekarang dikuasai langsung oleh Terbanding/Penggugat sejak Tanggal 17 Juli 2019 sampai sekarang dikuasai langsung oleh Terbanding/Penggugat yang didasarkan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 140/Pdt/G/1994/PN.JKT.BAR Tanggal 12 Desember 1994 jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 218/PDT/1995/PT.DKI Tanggal 6 Nopember 1995 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2276 K/Pdt/1997 tanggal 28 Oktober 1998 dan Putusan Nomor : 461 PK/Pdt/2000 Tanggal 12 Juni 2002, serta Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan No. 206/Pen/Pdt/Pengos/2004/PN.Jkt.Ut. Nomor : 28/2001 Eks Jo. Nomor 140/Pdt.G/1994/PN.JKT.Bar Tanggal 17 Juli 2019 ;-----

Menimbang, bahwa antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat II Intervensi telah terjadi saling silih menggugat yang dapat diuraikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:-----

Perkara Perdata Yang Terbanding/Penggugat sebagai pihak Penggugat melawan Pembanding/Tergugat II Intervensi sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri	Perkara Perdata Yang Pembanding/Tergugat II Intervensi sebagai Penggugat melawan Terbanding/Penggugat sebagai Penggugat di Pengadilan Negeri.
- Putusan PN JKT Barat No:140/Pdt.G/1994/PN JKT. BRT Tgl 12 Des 1994. Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI JKT. No.218/Pdt/1995/PT.DKI.tgl.6 Nop 1995.jo Pts. MARI No.:2276/K/Pdt/1997.tgl 28 Okt 1998 jo.Pts. PK.No : 461/ PK/Pdt/2000 Tgl 12 Jini 2002	-Pts.PN.JKT.PusatNo:188/Pdt.G/1994/PN. JKT.PST Tgl.23 Maret 1995.jo. Pt-s.PT..DKI No :344/Pdt/1997/PT.DKI. Tgl 10 Nov 1997. Jo. Pts. Kasasi MARI No.330 K/Pdt/2000 Tgl. 29 Ags 2001 (Bukti : T II-Intv 7, A, B, C, D)
- BA pelaksanaan Eksekusi Pengosongan No.206/Pen/Pdt.G/2004/PN.JKT. Utara jo.No.28/2001/Eks.jo.No.140/Pdt.G/1994/PN.JKT.BRT Tgl 17 Juli 2019	-Penetapan Ketua PN. JKT.Pst. No. 118/2001.Eks Tgl.21 Maret 2005
- (Bukti : P-13; P-14; P-15 & P-16)	-Pts.PN. JKT Utara No : 138/Pdt.G/2002/PN. JKT.Utara Tgl. 28 April 2003
	-(Bukti T II-Intv- 9)



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berdasarkan pada asas res **judicata pro veritate accipitur** terhadap putusan-putusan yang saling silih memenangkan haruslah dianggap benar kedua-duanya sepanjang belum ada putusan perkara perdata yang lain yang menganulir salah satu kemenangan antara Pemanding/Tergugat II Intervensi dan Terbanding/Penggugat, hal ini sesuai dengan surat bukti T II/INTER – 9 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 138/Pdt.G/202/PN. JKT.UT. Tanggal 28 April 2003 yang telah menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat terhadap Pemanding/Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima (NO) dengan pertimbangan karena adanya putusan perkara perdata yang saling kontradiktif untuk adanya PK II oleh Terbanding/Penggugat sebagai akhir penyelesaian;-----

Menimbang, bahwa sampai dengan diterbitkannya surat bukti T – 6 yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor SK : 851/814/HGB/BPN.31.72/2010 Tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Wong Yvonne Emmy Atas Tanah Terletak di Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara Tanggal 6 Juli 2010 dan sampai diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2876 Atas Nama Wong Yvonne Emmy Tanggal 03 September 2010, Surat Ukur Tanggal 25 – 1- 2010 Nomor 00001/Pademangan Barat/2010 Luas 1. 447 M2 (surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1) tidak terdapat PK II sebagai akhir penyelesaian;-----

Menimbang, bahwa sampai dengan berakhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 552/Pademangan Barat (surat bukti T. II/INTER-3)



pada tanggal 24 - 10 - 2004 tidak tercatat atau terdaftar adanya peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 552/Pademangan Barat (surat bukti T.II/INTER-3) kepada Terbanding/Penggugat berdasarkan surat bukti P – 13 jo. P - 20 yaitu perkara perdata No: 140/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Brt tanggal 12 Desember 1994 yang salah satu amarnya : Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk bersama sama Penggugat Rekonpensi melaksanakan jual beli sebidang tanah sertifikat HGB No: 552/Pademangan Barat berikut bangun diatas tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat akta tanah dan masih tercatat dan terdaftar atas nama Pembanding/Tergugat II Intervensi;----

Menimbang, bahwa dengan berakhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 552/Pademangan Barat (surat bukti T. II/INTER - 3) pada tanggal 24 – 10 – 2004 dan tidak adanya permohonan pembaharuan hak, maka terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 552/Pademangan Barat (surat bukti T.II/INTER-3) atas nama Pembanding/Tergugat II Intervensi jatuh menjadi tanah negara.Tanah Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 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 adalah tanah yang langsung dikuasai negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria;-----

Menimbang, bahwa hak menguasai negara menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria adalah memberi wewenang kepada negara untuk: -----



- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;-----
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;-----

Menimbang, bahwa sepanjang surat bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 552/Pademangan Barat (surat bukti T. II/INTER-3) masih tercatat dan terdaftar atas nama Pembanding/Tergugat II Intervensi Wong YVonne Emmy dan belum tercatat atau terdaftar atau balik nama atas nama Terbanding/Penggugat Tahir Ferdian sebagai amanat dari surat bukti P – 13 jo P - 20, maka tidak dapat dilakukan Pembaharuan Hak terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 552/Pademangan Barat (surat bukti T. II/INTER-3 ke atas nama Terbanding/Penggugat Tahir Ferdian dan walaupun hal tersebut dilakukan oleh Pembanding/Tergugat maka akan menyalahi konsep Pembaharuan Hak sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1 angka 10 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;-----

Menimbang, bahwa pada saat diajukannya permohonan pembaharuan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 552/Pademangan Barat (surat bukti T. II/INTER-3) berdasarkan surat bukti T-4 tanah tersebut berstatus sebagai tanah negara, demikian pula pada saat diterbitkannya surat bukti T – 6 yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor SK : 851/814/HGB/BPN. 31.72/2010 Tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Wong



Yvonne Emmy Atas Tanah Terletak di Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara Tanggal 6 Juli 2010 dan dilanjutkan dengan diterbitkannya objek sengketa surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1 sebagai tanah negara;-----

Menimbang, bahwa sepanjang tindak lanjut terhadap surat bukti P-13 khususnya mengenai peralihan hak dan pembuatan akta jual beli terhadap surat bukti T. II/INTER – 3 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 552/Pademangan Barat dari Pembanding/Tergugat II Intervensi ke Terbanding/Penggugat dan belum ada PK II sebagai tindak lanjut dari surat bukti T. II/INTER – 9, maka menurut Majelis Hakim Banding pihak Terbanding/Penggugat belum mempunyai kepentingan yang dirugikan atas keluarnya objek sengketa surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1 sebagaimana dimaksud 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;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan surat bukti T II Intervensi 10 s/d T II Intervensi 11 A Pembanding/Tergugat II Intervensi telah dibebaskan dari tindak pidana yang dilaporkan / diadakan oleh Terbanding / Penggugat (Tahir Ferdian) sampai di tingkat Kasasi tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding/Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan pada saat diterbitkannya objek sengketa (*ex tunc*) surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1, maka gugatan Terbanding/Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima, dengan demikian Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/G/2019/PTUN.JKT Tanggal 9 Maret 2020 yang telah membatalkan dan



memerintahkan untuk mencabut objek sengketa surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1 haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta akan mengadili sendiri sengketa ini;-----

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan Terbanding/Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan atas diterbitkannya objek sengketa surat bukti T. II/INTER 2 identik dengan surat bukti T – 1, maka terhadap eksepsi dari Pemanding/Tergugat II Intervensi dan Pemanding/Tergugat serta pokok perkara tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Banding;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Terbanding/Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka Terbanding/Penggugat sesuai dengan ketentuan pasal 110 Undang Undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk pengadilan tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini ; -----

Mengingat, Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukum di atas dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkenaan dengan sengketa ini;-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat II Intervensi dan Pemanding/Tergugat;-----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 215/G/2019/PTUN. JKT. Tanggal 9 Maret 2020 yang dimohonkan banding ;-----

Hal 18 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



MENGADILI SENDIRI

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

Demikianlah Putusan ini diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada Hari Selasa Tanggal 14 Juli 2020 oleh Nurman Sutrisno, S.H., M. Hum sebagai Hakim Ketua Majelis, H. Eddy Nurjono, S.H., M.H. dan Djoko Dwi Hartono, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota I dan II, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari Selasa, Tanggal 21 Juli 2020 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dibantu Diah Puri Astuti, S.H. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat II Intervensi, Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat dan Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

Ttd.

Ttd.

1. H. Eddy Nurjono, S.H., MH.

Nurman Sutrisno, S.H., M.Hum.

Ttd.

2. Djoko Dwi Hartono, S.H., MH.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

Hal 19 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Diah Puri Astuti, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Redaksi	Rp.	10.000,-
2. Materai.....	Rp.	6.000,-
3. Biaya Proses Banding	Rp.	234.000,- +
Jumlah	Rp.	250.000,-

Terbilang : (Dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 20 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.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

Hal 21 dari 20 hal. Put. No. 154 / B / 2020 / PT.TUN.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)



