



## PUTUSAN

Nomor 50/B/2022/PT.TUN.JKT

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

#### PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA

memeriksa, memutus perkara tata usaha negara dalam tingkat banding dengan acara biasa, yang bersidang di gedung Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, di Jalan Cikini Raya Nomor 117, Jakarta Pusat, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**BAGUS ANTASENA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Merdeka No. 74 Bogor;  
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 November 2021, memberikan Kuasa Khusus kepada :

1. Rusmin Widjaya, S.H., M.H.;
2. Wahyu Mulyana, S.H., M.H.;
3. Vivi, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada RUSMIN WIDJAYA & REKAN yang beralamat di Jalan Siliwangi No. 152 Bogor, dengan alamat elektronik [mulyanawahyu68@yahoo.co.id](mailto:mulyanawahyu68@yahoo.co.id);

disebut sebagai **Pembanding/semula Penggugat**;

#### Lawan

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 41, Kota Bogor. Dalam hal ini diwakili oleh :

1. Drs. Mukhtar Halomoan R, M.Si. : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan;
2. Erna Riana, S.H., M.H. : Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran;

Halaman 1 dari 10 halaman Putusan Nomor 50/B/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Mekkah Risa, S.H. : Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
4. Nike Gifitriani, S.Kom. : Pelaksana Harian Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan;
5. Irmala Nurhati Fitry : Pengadministrasi Pertanahan;
6. Henny Sefrianti, A.Md. : Pengelola Data Pertanahan;
7. Rizka Amalia Rachma, S.H. : Pengelola Aplikasi Pertanahan ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2397/Sku-600/.32.71/VII/2021 tertanggal 02 Juli 2021. dengan alamat elektronik [pmppkotabogor41@gmail.com](mailto:pmppkotabogor41@gmail.com);

disebut sebagai **Terbanding/semula Tergugat**;

**Dan;**

**2. FERRY JODIANTO ROBERTUS TANDIONO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pedagang, Bertempat tinggal di Jalan Pluit Utara VI/2 Kelurahan Pluit, Kecamatan Pluit, Jakarta Utara;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2021, memberikan Kuasa Khusus kepada;

1. Kevin Sofjan, S.H., ACIArb., CLI., CPL., CPCLE;
2. Bangun Wijayanti, S.H.,M.H.;
3. Moh. Syiaruddin, S.H.;
4. Ferry Dharma, S.H.;
5. Rian Maulana, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada law office **"K.SOFJAN & PARTNERS"** yang beralamat di Jalan Grand Slipi

Halaman 2 dari 10 halaman Putusan Nomor 50/B/2022/PT.TUN.JKT



Tower Lt. 5 Unit F, Jalan Letjen. S. Parman Kav. 22-24 Slipi, Jakarta Barat. Dengan alamat elektronik [kevin\\_sofjan@yahoo.com](mailto:kevin_sofjan@yahoo.com);

disebut sebagai **Terbanding/semula Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

#### **DUDUK PERKARA**

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara ini seperti tertera dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 70/G/2021/PTUN.BDG tanggal 8 November 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM PENUNDAAN:**

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan obyek sengketa;

##### **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.662.000,- (Empat Juta Enam Ratus Enam Puluh Dua Ribu Rupiah);

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 70/G/2021/PTUN.BDG tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Senin, tanggal 8 November 2021 dengan dihadiri secara elektronik oleh Pembanding dan Terbanding;

Bahwa Pembanding melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding atas putusan tersebut yang dibuat dan ditandatangani



oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berdasarkan Akta Pernyataan Banding Nomor 70/G/2021/PTUN.BDG tanggal 18 November 2021 agar diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan sesuai Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding pada tanggal 23 November 2021;

Bahwa Pembanding mengajukan memori banding tanggal 29 November 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 29 November 2021, serta telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan berdasarkan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tanggal 6 Desember 2021, yang mengemukakan dalam memori bandingnya pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama, sebagaimana lengkapnya dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk memutus sebagai berikut :

**DALAM PENUNDAAN**

- Menerima Permohonan penundaan pelaksanaan obyek sengketa;

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding dahulu Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 70/G/2021/PTUN.BDG tanggal 8 November 2021;
3. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

**DAN MENGADILI SENDIRI**

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

**II. DALAM PENUNDAAN**

- Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan obyek sengketa;



### **III. DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa SHGB No.31/Ciwaringin, tanggal berakhirnya hak 14/12/2031, terbit tanggal 24 Februari 2012, Surat Ukur tanggal 29/09/2011, No.31/Ciwaringin/2011, Luas 1.043 m<sup>2</sup> (Seribu Empat Puluh Tiga Meter Persegi), Nama Pemegang Hak Ferry J.Robertus Tandiono;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut atau mencoret Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHGB No.31/Ciwaringin, tanggal berakhirnya hak 14/12/2031, terbit tanggal 24 Februari 2012, Surat Ukur tanggal 29/09/2011, No.31/Ciwaringin/2011, Luas 1.043 m<sup>2</sup> (Seribu Empat Puluh Tiga Meter Persegi), Nama Pemegang Hak Ferry J.Robertus Tandiono, pada buku tanah Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam sengketa a quo;

Bahwa Terbanding/semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 28 Januari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 17 Februari 2022, serta telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan berdasarkan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding tanggal 17 Februari 2022, pada pokoknya membantah dalil-dalil dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutus sebagai berikut:

Mengadili :

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Termohon Banding/Tergugat;
2. menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 70/G/2021/PTUN.BDG tanggal 08 November 2021 ;

Bahwa Terbanding/semula Tergugat II Intervensi telah mengajukan kontra memori banding tanggal 13 Januari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 14 Januari 2022, serta telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan

Halaman 5 dari 10 halaman Putusan Nomor 50/B/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



berdasarkan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding tanggal 18 Januari 2022, pada pokoknya membantah dalil-dalil dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutus sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding yang diajukan Pemanding berikut dalil-dalil Pemanding yang terdapat dalam Memori Bandingnya untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 70/G/2021/PTUN.BDG tanggal 08 November 2021 yang dimohonkan Banding ini;
3. Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam 2 (dua) tingkat Peradilan sekaligus;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Pemeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Pemanding dan Terbanding telah diberi kesempatan melihat berkas perkara, masing-masing pada tanggal 18 Januari 2022;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Pemanding pada pokoknya berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, terlebih dahulu dipertimbangkan tentang tenggang waktu pengajuan banding;

Menimbang, bahwa putusan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 8 November 2021 dan salinan putusan telah disampaikan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan telah disampaikan salinan putusan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan maka secara hukum putusan telah dianggap dihadiri para pihak dan dilakukan dalam sidang yang terbuka untuk umum;

Halaman 6 dari 10 halaman Putusan Nomor 50/B/2022/PT.TUN.JKT



Menimbang, bahwa Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 18 November 2021 sebagaimana tercatat dalam Akta Pernyataan Banding Nomor 70/G/2021/PTUN.BDG, setelah dihitung dari putusan tersebut diucapkan pada tanggal 8 November 2021 sampai dengan pengajuan banding pada tanggal 18 November 2021 maka permohonan banding masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik *jo.* Ketentuan Umum A.1.11 dan C.2.1 Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 271/KMA/SK/XII/2019 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Tingkat Banding, Kasasi Dan Peninjauan Kembali Secara Elektronik, oleh karenanya permohonan banding secara formal diterima;

Menimbang, bahwa setelah pengadilan tingkat banding mempelajari dengan saksama salinan resmi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama khususnya dalil, bukti yang diajukan para pihak, memori banding, kontra memori banding serta dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang terkait dengan perkaranya, menyatakan **menguatkan** putusan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai Fakta hasil pembuktian (Vide bukti P-2, T-3, T-4, T.II.Int.-1) Penggugat selaku penyewa rumah sudah mengetahui pemilik rumah yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.43 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.532. **atas nama Pemegang Hak PT. Yap Djenet** kemudian dialihkan ke Drs. Thaariq Abdul Azis, selanjutnya dialihkan lagi ke Tergugat II Intervensi, Pada Surat Izin Perumahan (SIP) Tahun **20 Nopember 1990** Penggugat merupakan anak dari Ny. SELMA CORNELIA TOEKAN sudah mengetahui pada saat Persidangan tahun 2017 di Pengadilan Negeri Bogor dengan Nomor Pekara : 130/Pdt.Bth/2017/PN.Bgr, yang diputus tanggal 15 Agustus 2018



(Vide Bukti T.II.Int – 9a); atau Penggugat mengetahui juga pada waktu Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 5/Pdt/Eks/2017/PN.Bgr Jo. Risalah Lelang Nomor : 389/2009 tentang Eksekusi Pengosongan tanggal 13 Maret 2021 dan 17 April 2017 yang pada pokoknya Drs. Thariq Salim Abdul Aziz dan/ atau Penghuni yang menempati tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 31/Ciwaringin tanggal 24 Pebruari 2012, Surat Ukur No. 31/Ciwaringin/2011 tanggal 29-09-2011 tercatat atas nama Ferry J. Robertus Tandiono yang terletak di Jalan Merdeka No.74 (dahulu No.36) untuk mengosongkan objek tanah dan bangunan yang masih dikuasai dan atau dihuninya;

Dengan demikian, gugatan Penggugat atas objek sengketa *a quo*, sudah lewat waktu lebih dari 90 hari (daluarsa) sebagaimana menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya gugatan yang diajukan telah lewat waktu;

Menimbang, bahwa terlebih lagi hanya sebagai penyewa dan atas Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Bogor tanah dan bangunan tersebut secara sah menjadi milik Tergugat II Intervensi. Jadi sesungguhnya Penggugat/Pembanding tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan sebagai akibat terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas dasar itu, pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama yang menyatakan dalam eksepsi menerima eksepsi tentang tenggang waktu dan dalam pokok perkara gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum putusan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum untuk memutus perkaranya di tingkat banding;





Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 70/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 8 November 2021 harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama dikuatkan, maka menurut Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pembanding sebagai pihak yang kalah dalam perkaranya dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

#### MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 70/G/2021/PTUN.BDG, tanggal 8 November 2021 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari **Senin**, tanggal **18 April 2022**, oleh Dr. Disiplin F. Manao, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta bersama-sama dengan Mohamad Husein Rozarius, S.H., M.H. dan Dr. Santer Sitorus, S.H., M.Hum., sebagai Hakim-Hakim Anggota, serta diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu



juga oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Nanang Damini, S.H., M.H.,  
Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta serta tidak  
dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

T.t.d,

T.t.d,

Mohamad Husein Rozarius, S.H., M.H.

Dr. Disiplin F. Manao, S.H., M.H.

T.t.d,

Dr. Santer Sitorus, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

T.t.d,

Nanang Damini, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

- |                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| 1. Redaksi              | Rp 10.000,00        |
| 2. Meterai              | Rp 10.000,00        |
| 3. Biaya proses banding | <u>Rp230.000,00</u> |
| Jumlah                  | Rp250.000,00        |

Terbilang : (dua ratus lima puluh ribu Rupiah).

Halaman 10 dari 10 halaman Putusan Nomor 50/B/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)