



PUTUSAN
NOMOR 112/G/2020/PTUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA

Memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama secara elektronik dengan acara biasa sebagai berikut dalam perkara:

FREDDY LUKMAN, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kemandoran Kebayoran Lama Nomor 59, RT.009/RW.011, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Pekerjaan Wiraswasta;

Dalam Hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada:

1. Parulian Agustinus, S.H.;
2. Domu Wellin, S.H.;
3. Sahat Tohom P., S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum PARULIAN AGUSTINUS & PARTNER'S, *Advokat & Konsultan Hukum*, yang beralamat di Jalan Outer Ringroad Cengkareng, Ruko Fantasi Blok Z.3 Nomor 25, Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, Indonesia 11730, email paruliantobing437@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 017/KH.PA&P/ G.PTUN/V/2020, tanggal 15 Mei 2020;

Untuk Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, tempat kedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Kembangan Utara, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

Halaman 1 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Suprpto, S.H., M.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. Yunidar, S.KOM, Jabatan Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;
4. H. Satibi, S.H., Jabatan Analis Permasalahan Tanah;
5. Manahan Tambunan, S.H., LL.M., Jabatan Analis Penyelesaian Masalah;
6. Paberio Saut Napitupulu, S.ST., Jabatan Analis Hukum Pertanahan;
7. Rustanto, S.H., Jabatan Pengadministrasi Umum;
8. Mohammad Idris Salim, Jabatan Pengadministrasi Umum;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, email pmpp.bpnjakbar@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 412/ST-31.MP.02.02/V1/2020, tanggal 5 Juni 2020;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 112/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 20 Mei 2020, tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 112/PEN-MH/2020/PTUN-JKT, tanggal 20 Mei 2020, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 112/G/2020/PTUN-JKT, tanggal 20 Mei 2020, tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;

Halaman 2 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 112/PEN-PP/2020/PTUN-JKT, tanggal 26 Mei 2020, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 112/PEN-HS/2020/PTUN-JKT, tanggal 16 Juni 2020, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Berkas perkara, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Sidang dan mendengar keterangan Para Pihak yang berperkara di Persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 20 Mei 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 Mei 2020, dengan Register perkara Nomor: 112/G/2020/PTUN.JKT., dan telah diperbaiki tanggal 16 Juni 2020, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. OBJEK SENGKETA ADALAH:

Sertipikat Hak Milik Nomor : 384/Kelurahan Kembangan Selatan, diterbitkan tanggal 17 Nopember 1997, Gambar Situasi Nomor : 2336/1997, tertanggal 17 Maret 1997 seluas 577 m² (Lima Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter Persegi) semula atas nama Haji NASIH yang telah beralih dan tercatat tanggal 12 Februari 1998, Atas Nama Nyonya INGE IVAN HUTAMA;

II. KEWENANGAN PENGADILAN;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berdasarkan kewenangan secara Absolut berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 47 :“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”, secara Relatif berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, Hal ini berdasarkan Pasal 54 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Ayat (1):

Halaman 3 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat";

KEPUTUSAN TERGUGAT KONKRET, INDIVIDUAL DAN FINAL;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

- Pasal 1 Angka 9 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Pasal 75 Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan bahwa : “Keputusan TERGUGAT” yang diterbitkan oleh TERGUGAT merupakan Keputusan 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”;
- Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan bahwa : “Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Harus dimaknai sebagai:
 - a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan Faktual;
 - b. Keputusan Badan dan/ atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan Eksekutif, Legislatif, Yudikatif Dan penyelenggara Negara lainnya;
 - c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan Dan AUPB;
 - d. Bersifat Final dalam arti lebih luas;
 - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/ atau;
 - f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;
- Bahwa sesuai Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Jo Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, PENGGUGAT

Halaman 4 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengajukan Upaya Administrasi berupa "Pengajuan Keberatan" kepada Pejabat Pemerintahan yang mengeluarkan Keputusan Dan/ Atau Tindakan terbitnya OBJEK SENGKETA;

Bahwa Upaya Administratif tersebut telah dilakukan PENGGUGAT dengan mengajukan Surat Keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan Surat Nomor : 033/ P/ KH.PA&P/V/ 2020, tertanggal, Jakarta 05 Mei 2020 atas terbitnya OBJEK SENGKETA Diatas tanah milik PENGGUGAT;

Namun terhadap Surat Keberatan serta Penyelesaian Terhadap keberatan terkait cacat hukum substantif atas penerbitan sertipikat OBJEK SENGKETA tersebut tidak ditanggapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (TERGUGAT) sesuai Undang-undang Berlaku;

III. LEGAL STANDING PENGGUGAT;

Legal Standing PENGGUGAT selaku orang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 53 Ayat (1):

"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang 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";

Bahwa Keputusan TERGUGAT tersebut sangat merugikan PENGGUGAT dengan telah menerbitkan OBJEK SENGKETA tersebut diatas tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 136/ C/ KBJ/ JB/ 1991, tertanggal 25 Januari 1991, Antara H. APSAH Bt HASAN dengan FREDDY LUKMAN (PENGGUGAT) yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Kebon Jeruk Doctorandus Haji Tursandi Alwi Camat Kebon Jeruk, Sehingga PENGGUGAT kehilangan Hak keperdataan dan Hubungan Hukum selaku Pemilik yang sah atas tanah objek sengketa

Halaman 5 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



tersebut, atau lebih spesifik lagi adalah dimana PENGGUGAT tidak dapat lagi menguasai dan menjual tanah tersebut;

IV, TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN;

- Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa berdasarkan PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Adiministrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;

Pasal 5 Ayat (1): "Tenggang Waktu pengajuan Gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan Puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat adiministrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya adiministratif";

- Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui secara pasti, diatas Tanah Milik PENGGUGAT telah diterbitkan OBJEK SENGKETA oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (TERGUGAT), setelah adanya Acara Pembuktian Surat yang diajukan oleh Nyonya INGE IVAN HUTAMA (TERGUGAT I) pada tanggal 12 Maret 2020 dalam GUGATAN PERDATA yang dilakukan oleh DANI Bin SALIM, Dkk (selaku PENGGUGAT) kepada INGE IVAN HUTAMA, Dkk, termasuk PENGGUGAT yang menjadi TERGUGAT IX di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Dengan Register Perkara Nomor: 116/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT;
- Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Pentunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara bagian V Tentang Tenggang Waktu (Pasal 55) Butir 3 yang berbunyi : "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya

Halaman 6 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara Dan mengetahui adanya Keputusan tersebut”;

- Bahwa sesuai Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Jo Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, PENGGUGAT telah mengajukan Upaya Administrasi berupa “Pengajuan Keberatan” kepada Pejabat Pemerintahan yang mengeluarkan Keputusan Dan/Atau Tindakan terbitnya OBJEK SENKETA;

Bahwa Upaya Administratif tersebut telah dilakukan PENGGUGAT dengan mengajukan SURAT KEBERATAN kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan Surat Nomor: 033/P/KH.PA&P/ V/2020, tertanggal, Jakarta 05 Mei 2020 atas terbitnya OBJEK SENKETA Diatas tanah milik PENGGUGAT;

Namun terhadap Surat Keberatan serta Penyelesaian Terhadap keberatan terkait cacat hukum substantif atas penerbitan sertipikat Objek Sengketa tersebut Tidak Ditanggapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (TERGUGAT) sesuai Undang-undang Berlaku;

- Bahwa *GUGATAN PENGGUGAT yang diajukan ini pada Tanggal 20 Mei 2020, dan oleh karenanya Gugatan A Quo yang diajukan Masih Dalam Tenggang Waktu;*

POSITA/ALASAN GUGATAN:

Adapun Duduk Permasalahannya Adalah Sebagai Berikut:

DASAR PEROLEHAN PENGGUGAT;

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas sebidang Tanah Milik Adat dengan luas kurang lebih 1.034 M² (Seribu Tiga Puluh Empat Meter Persegi) dengan Alas Hak Tanah Adat Girik No. C. 4388 Persil No. 81 Blok. S.II. atas nama FREDDY LUKMAN yang berasal dari Girik No. C. 880 Persil No. 81 Blok. S.II. atas nama Enong Bin Riming berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 136/ C/ KBJ/ JB/ 1991, tertanggal 25 Januari 1991 Antara H. Apsah Bt Hasan (ahli waris satu-satunya dari Almarhum Enong Bin Riming) dengan FREDDY LUKMAN (PENGGUGAT) yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Kebon Jeruk Doctorandus Haji Tursandi Alwi Camat Kebon Jeruk yang dikenal dan terletak Di Jalan Raya

Halaman 7 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Kembangan Blok K 10 No. 1 Rt.01/ 02 (dahulu RT. 04/03 Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kebon Jeruk), Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat, dengan Batas-Batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Emin Riming (sekarang Jalan Umum);

Sebelah Selatan : Tanah Rini/Bedul (Sekarang PT. Antilop Maju);

Sebelah Timur : Tanah Salim Emin (Yeny Law/PT. Antilop Maju);

Sebelah Barat : Tanah Jalan Raya;

2. Bahwa PENGGUGAT Baru mengetahui secara pasti, TERGUGAT telah menerbitkan OBJEK SENGKETA diatas Tanah Milik PENGGUGAT setelah adanya Acara Pembuktian Surat yang diajukan oleh Nyonya INGE IVAN HUTAMA (TERGUGAT I) pada tanggal 12 Maret 2020 dalam GUGATAN PERDATA yang dilakukan oleh DANI Bin SALIM, Dkk (selaku PENGGUGAT) kepada INGE IVAN HUTAMA, Dkk, termasuk PENGGUGAT yang menjadi TERGUGAT IX di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Dengan Register Perkara Nomor: 116/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT;
3. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa pemberitahuan Kepada PENGGUGAT diatas tanah milik PENGGUGAT seluas kurang lebih 1.034 M² (Seribu Tiga Puluh Empat Meter Persegi) oleh TERGUGAT telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 384/ Kelurahan Kembangan Selatan, diterbitkan tanggal 17 Nopember 1997, Gambar Situasi Nomor : 2336/ 1997, tertanggal 17 Maret 1997, seluas 577 M² (Lima Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter Persegi) semula atas nama Haji NASIH yang telah beralih dan tercatat tanggal 12 Februari 1998, Atas Nama Nyonya INGE IVAN HUTAMA;
4. Bahwa berdasarkan Fakta Objek Sengketa telah mengalami beberapa kali peralihan:
 - 4.1. Pertama Kali Sertipikat Hak Milik Nomor: 384/Kelurahan Kembangan Selatan, diterbitkan tanggal 17 Nopember 1997, Gambar Situasi Nomor : 2336/1997, tertanggal 17 Maret 1997, seluas 630 m² atas nama Haji NASIH;
 - 4.2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 384/Kelurahan Kembangan Selatan, diterbitkan tanggal 17 Nopember 1997, Gambar Situasi Nomor : 2336/ 1997, tertanggal 17 Maret 1997, seluas 630 m² atas

Halaman 8 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



nama Haji NASIH dialihkan kepada Nyonya INGE IVAN HUTAMA berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ny. Wasiati Basoeki, SH., No. 171/Kembangan/1997, tanggal 21 Nopember 1997 dan tanggal 12 Februari 1998 tercatat atas nama Nyonya INGE IVAN HUTAMA;

- 4.3. Bahwa Nyonya INGE IVAN HUTAMA dari tanah seluas 630 m² dialihkan sebagian kepada PT. Antilope Maju Seluas 53 M² berdasarkan surat keputusan Kepala Kantor Badan administrasi Jakarta Barat tanggal 24 Juli 2000 No. 1.711.2/1316 dan 1318/09-03/08/1209, 1212/HGB/2000 dengan Surut Ukur No. 91/2000 seluas 15 M², No. 92/2000 Seluas 8 M² dan No. 93 seluas 30 M², sehingga sisa tanah OBJEK SENGKETA menjadi 577 M²;
5. Bahwa dasar proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 384/Kelurahan Kembangan Selatan yang dimohonkan oleh Hajih NASIH semula berasal dari Girik C No. 191 Persil No. 81 Blok S.II seluas 2.500 M² atas nama KATENG Bin EMPED dan pada tanggal 24 Maret 1948 diberikan kurang lebih seluas 1000 m² Ke C No. 880 Persil 81 S.II atas nama Wajib Pajak ENONG Bin RIMING dan pada tanggal 25 Januari 1991 Tanah Milik Adat dengan luas kurang lebih 1.034 M² (Seribu Tiga Puluh Empat Meter Persegi) dijual oleh H. Apsah Bt Hasan (ahli waris satu-satunya dari Almarhum Enong Bin Riming) kepada FREDDY LUKMAN (PENGGUGAT) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 136/C/KBJ/1991, dan pada hari Jumat tanggal 9 Januari 1993 Girik C No. 880 Persil No. 81 Blok S.II atas nama Wajib Pajak Enong Bin Riming dimutasi ke Girik C No. 4388 Persil No. 81 Blok S.II atas nama FREDDY LUKMAN dan pada tanggal dan hari yang sama, Jumat, 9 Januari 1993 dari Girik C No. 4388 Persil No. 81 Blok S.II yang luas 1000 m² dimutasi ke Girik C No. 4389 Persil No. 81 Blok S.II atas nama Haji NASIH berdasarkan Akta Jual Beli Camat/PPAT No. 939/C/KMB/1992, tanggal 17 Desember 1992;
6. Bahwa PENGGUGAT terlebih dahulu menjelaskan bahwa Haji NASIH adalah orang kepercayaan PENGGUGAT untuk mencari dan membebaskan tanah diwilayah Jakarta Barat dan sekaligus untuk mengurus surat-surat tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT;
7. Bahwa PENGGUGAT menduga Akta Jual Beli Nomor : 136/C/KBJ/1991, tertanggal 25 Januari 1991 Antara H. Apsah Bt Hasan dengan FREDDY LUKMAN (PENGGUGAT) yang dibuat

Halaman 9 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



dihadapan PPAT Kecamatan Kebon Jeruk Doctorandus Haji Tursandi Alwi Camat Kebon Jeruk, yang diajukan oleh Haji NASIH sebagai warka untuk penerbitan OBJEK SENGKETA kekantor TERGUGAT, tidak benar (palsu) karena tanda tangan didalam Akte Jual Beli tersebut diduga palsu, karena tanda tangan yang terdapat pada Akte Jual Beli yang diajukan berbeda dengan tanda tangan yang ada didalam Akte Jual Beli Asli yang sampai dengan saat ini masih dipegang PENGGUGAT;

8. Bahwa Akta Jual Beli No. 939/C/KMB/1992, tertanggal 17 Desember 1992, antara PENGGUGAT dengan Haji NASIH yang diajukan oleh Haji NASIH sebagai warka untuk penerbitan OBJEK SENGKETA kekantor TERGUGAT, diduga tidak benar (palsu) karena banyak kejanggalan yang terdapat didalam Isi Akte Jual Beli, yaitu:

8.1. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menanda tangani Akta Jual Beli No. 939/C/KMB/1992 tanggal 17 Desember 1992 antara PENGGUGAT dengan Haji NASIH;

8.2. Bahwa nilai transaksi Jual Beli Tanah antara PENGGUGAT dengan Haji NASIH dengan luas kurang lebih 1.000 M² (Seribu Meter Persegi) pada tahun 1992 senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sedangkan PENGGUGAT membeli Tanah Milik Adat dengan luas kurang lebih 1.034 M² (Seribu Tiga Puluh Empat Meter Persegi) dengan Akte Jual Beli Nomor : 136/C/KBJ/1991, tanggal 25 Januari 1991 Antara H. Apsah Bt Hasan, tertera dengan nilai transaksi Rp. 82.720.000,- (delapan puluh dua juta tujuh ratus duapuluh ribu rupiah);

8.3. Alas Hak yang digunakan untuk transaksi jual beli antara FREDDY LUKMAN dengan HAJI NASIH menggunakan Alas Hak Girik No. C. 880 Persil No. 81 Blok. S.II. atas nama Enong Bin Riming bukan dengan dasar Akte Jual Beli Nomor : 136/C/KBJ/1991, tanggal 25 Januari 1991 dan Girik C. 4388 Persil 81 Blok S.II atas nama FREDDY LUKMAN;

8.4. Luas tanah didalam transaksi Akta Jual Beli No. 939/C/KMB/1992 tanggal 17 Desember 1992, 1000 m², sedangkan PENGGUGAT setelah membeli tanah dan melakukan pengukuran yang dilakukan Tata Kota seluas 1.035 m² dan tercatat di Girik C. 4388 Persil 81 Blok S.II atas nama FREDDY LUKMAN dan pada tanggal 9 Januari

Halaman 10 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



1993 dengan luas 1.034 M² (Seribu Tiga Puluh Empat Meter Persegi) dan pada hari yang sama dimutasi ke Girik C No. 4389 Persil 81 Blok S.II atas nama HAJI NASIH pada tanggal 9 Januari 1993 seluas 1000 M²;

- 8.5. Bahwa apabila benar tanggal 17 Desember 1992 tanah milik PENGUGAT telah dijual kepada Haji NASIH mengapa pada Hari Jumat tanggal 9 Januari 1993, Girik No. C. 880 Persil No. 81 Blok. S.II. atas nama Enong Bin Riming dimutasikan ke Girik No. C. 4388 Persil 81 Blok S.II seluas 1034 m² atas nama FREDDY LUKMAN, tidak langsung dimutasikan ke Girik C No. 4389 Persil 81 Blok S.II atas nama HAJI NASIH, padahal mutasi Girik C No. 4388 atas nama FREDDY LUKMAN ke Girik C No. 4389 atas nama HAJI NASIH dilakukan pada hari yang sama Jumat tanggal 9 Januari 1993;
9. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT yang telah menerbitkan OBJEK SENGKETA diatas tanah milik PENGUGAT tanpa sepengetahuan dan tanpa Pemberitahuan kepada PENGUGAT, sehingga PENGUGAT sangat keberatan dan merasa sangat dirugikan;
10. Bahwa Proses Penerbitan OBJEK SENGKETA tersebut telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 Ayat (2):

Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan:

- a. *Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan;*
- b. *Penetapan batas-batasnya;*

Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 24 :

- (1) *Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau*

Halaman 11 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya;

(2) *Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara ber-turut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:*

a. *penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;*

b. *penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;*

11. Bahwa OBJEK SENGKETA yang diterbitkan oleh TERGUGAT bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Undang-Undang R.I. Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yaitu:

➤ Asas Kepastian Hukum yaitu asas dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara/ Pemerintah;

Dalam Perkara a quo Penerbitan OBJEK SENGKETA telah melanggar Asas Kepastian Hukum, dengan demikian sangatlah jelas TERGUGAT sama sekali mengabaikan ketentuan perundang-undangan atas penerbitan Objek Sengketa yaitu Peraturan yang berkaitan dengan Kepastian Hukum yakni sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 10 Tahun 1961 Jo Pasal 24 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dengan telah diterbitkannya OBJEK SENGKETA diatas tanah Milik PENGUGAT berdasarkan Surat Akta Jual Beli Nomor : 136/ C/ KBJ/ JB/ 1991

Halaman 12 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Tertanggal 25 Januari 1991 Antara H. Apsah Bt Hasan dengan PENGUGAT yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Kebon Jeruk Doctorandus Haji Tursandi Alwi Camat Kebon Jeruk, dengan Demikian tindakan TERGUGAT atas Penerbitan OBJEK SENGKETA tersebut sangatlah jelas dapat mengakibatkan hilangnya Kepastian Hukum atas Hak Kepemilikan PENGUGAT;

- Asas Kecermatan yaitu Asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung keputusan dan/ atau tindakan sehingga keputusan dan/atau yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/ atau dilakukan;

Bahwa TERGUGAT dalam proses penerbitan Objek Sengketa sama sekali tidak cermat khususnya yang ditugaskan dalam pemeriksaan data Yuridis Dan Fisik karena sangat jelas dan nyata terhadap bidang tanah atas bukti kepemilikan/Objek sengketa, Bukti Kepemilikan Asli Surat Akta Jual Beli Nomor : 136/C/KBJ/1991 Tertanggal 25 Januari 1991 Antara H. Apsah Bt Hasan dengan PENGUGAT yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Kebon Jeruk Doctorandus Haji Tursandi Alwi Camat Kebon Jeruk Cap Basah masih berada ditangan PENGUGAT, dan asli kuitansi pembayaran pelunasan tanah di Desa Kembangan Kc. Kebon Jeruk Jakarta Barat seluas 1034 M2 (seribu tiga puluh empat), dan PENGUGAT belum pernah memperjual belikan atau mengover alihkan Tanah Tersebut, maka oleh karena itu Penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT dilakukan Tanpa ada Pengumpulan Data Yuridis dan Pengelolaan Data Fisik yang mendalam, dengan demikian penerbitan Objek Sengketa diterbitkan tidak dengan cermat yang tidak didukung Informasi dan Dokumen yang lengkap;

12. Bahwa sudah seharusnya TERGUGAT sesuai dengan aturan yang berlaku, sebelum melakukan kegiatan pendaftaran tanah, pertama kali melakukan penelitian/ penyelidikan riwayat bidang tanah, pengumpulan dan pengolahan data fisik secara seksama terhadap bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang diajukan untuk diterbitkan sertipikat, ternyata TERGUGAT dalam mengeluarkan OBJEK SENGKETA tidak secara cermat melakukan penelitian terhadap bukti kepemilikan,

Halaman 13 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



sehingga pendaftaran tanah, serta sertipikat yang dikeluarkan didasarkan bukti kepemilikan yang tidak sah;

Bahwa karena “Keputusan TERGUGAT” tersebut memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 53 Ayat (2) Huruf A dan Huruf B Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu mohon agar Sertipikat Hak Milik Nomor : 384/ Kelurahan Kembangan Selatan, diterbitkan tanggal 17 Nopember 1997, Gambar Situasi Nomor : 2336/ 1997, tertanggal 17 Maret 1997, seluas 577 m² (Lima Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter Persegi) semula atas nama Haji NASIH yang telah beralih dan tercatat tanggal 12 Februari 1998, Atas Nama Nyonya INGE IVAN HUTAMA dinyatakan Batal atau Tidak Sah;

13. Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut undang-undang;

Berdasarkan Alasan-alasan tersebut diatas PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atau Majelis Hakim Yang Memeriksa, Memutus Dan Menyelesaikan Perkara ini, memberi Amar Putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 384/Kelurahan Kembangan Selatan, diterbitkan tanggal 17 Nopember 1997, Gambar Situasi Nomor 336/ 997, tertanggal 17 Maret 1997 seluas 577 m² (Lima Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter Persegi) semula atas nama Haji NASIH yang telah beralih dan tercatat tanggal 12 Februari 1998, Atas Nama Nyonya INGE IVAN HUTAMA;
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 384/Kelurahan Kembangan Selatan, diterbitkan tanggal 17 Nopember 1997, Gambar Situasi Nomor: 2336/1997, tertanggal 17 Maret 1997 seluas 577 m² (Lima Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter Persegi) semula atas nama Haji NASIH yang telah beralih dan tercatat tanggal 12 Februari 1998, Atas Nama Nyonya INGE IVAN HUTAMA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa Tergugat mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 7 Juli 2020, mengemukakan pada pokoknya:

- I. Dalam Eksepsi:

1. Kompetensi Absolut;

Bahwa Gugatan Penggugat bukanlah sengketa tata usaha negara, yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan sengketa kepemilikan tanah, yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri. Walaupun yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara, seluas 577 m2, terbit tanggal 17 November 1997, atas nama Nyonya Inge Ivan Utama, yang terletak di Jl. Raya Kembangan Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat merupakan keputusan tata usaha negara, namun yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah Penggugat mendalilkan bahawa tanah obyek sengketa adalah miliknya berupa Girik c No.4388 persil No.81 Blok SII atas nama Freddy Lukman yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25-1-1991 No. 136/C/KBJ/JP/91 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Tursandi Alwi, Camat Kebon Jeruk selaku PPAT untuk Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Penggugat juga mendalilkan Sebagai pemilik Tanah Obyek sengketa tidak pernah melakukan pensertipikatan hak atas tanah terhadap obyek sengketa aquo, dan Penggugat menyatakan tidak pernah menjual dan menandatangani akte jual beli, dokumen apapun terkait bahwa terdapat pemindahan atas objek sengketa tersebut;

Berdasarkan hal tersebut di atas, terlihat adanya sengketa kepemilikan tanah atau sengketa keperdataan antara Penggugat dengan pemegang sertipikat dalam hal ini Sdri. Nyonya Ingelvan Utama. Oleh karena itu Penggugat seharusnya melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengenai kepemilikan Tanah atas Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara, seluas 577 m2, terbit tanggal 17 November 1997, atas nama Nyonya Inge

Halaman 15 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Ivan Utama, yang terletak di Jl. Raya Kembangan Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat untuk menguji siapa yang berhak atas tanah a quo;

Oleh karena itu, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Telah Lewat Waktu;

Bahwa gugatan Penggugat telah lewat jangka waktu. Mengingat pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan dalam hal suatu bidang yang telah diterbitkan Sertipikat apabila dalam jangka waktu 5 tahun tidak ada yang mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah ataupun penerbitan sertipikat terbut maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara, seluas 577 m², terbit tanggal 17 November 1997, atas nama Nyonya Inge Ivan Utama, yang terletak di Jl. Raya Kembangan Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Hal ini membuktikan bahawa Objek Sengketa perkara aquo telah terbit lebih dari 22 tahun yang lalu, dengan demikian kesempatan Penggugat untuk menuntut pembatalan obyek sengketa aquo tidak ada lagi atau telah lewat waktu (daluwarsa);

Oleh karena itu, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Kabur;

a. Bahwa obyek gugatan Pengugat tidak jelas, dalam dalil Gugatannya Para penggugat menjelaskan bahwa yang menjadi obyek sengketa gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara, seluas 577 m², terbit tanggal 17 November 1997, atas nama Nyonya Inge Ivan Utama, yang

Halaman 16 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



terletak di Jl. Raya Kembangan Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, jika dibandingkan dengan bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Para Penggugat berupa Girik C No.4388 persil No.81 Blok SII atas nama Freddy Lukman yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25-1-1991 No. 136/C/KBJ/JB/91 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Tursandi Alwi, Camat Kebon Jeruk selaku PPAT untuk Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Bila dibandingkan keduanya terdapat perbedaan luas yang sangat besar yaitu seluas 477 m². Perbedaan luas ini menjadikan gugatan Para Penggugat menjadi kabur. Bahwa Para Penggugat sendiri kemungkinan tidak mengetahui letak tanah yang diklaim sebagai miliknya karena terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek sengketa dengan alas bukti hak yang digunakan oleh Penggugat untuk menyatakan kepemilikan atas tanah obyek sengketa. Hal ini membuat gugatan Para Penggugat kabur;

- b. Bahwa alasan kedua yang menjadikan obyek gugatan Penggugat Kabur, adalah Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara terbit pertama kali luasnya 630 m². kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat Tgl. 24-7-2000 No.1.711.2/1316, 1317 dan 1318/09-03/08/1209,1210 dan 1212/HBG/2000 atas sebgaaian dari tanah ini SU No. 91,92,93/2000 luas 15 m², 8 m² dan 30 m² diberikan HGB kepada PT Antilope Maju. Bahwa apabila Penggugat mendalilkan tentang proses penerbitan pertama kalinya Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara, yang kemudian dipecah dan diberikan kepada PT Antilope Maju, maka seharusnya sertipikat turunan dari Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara harus juga dijadikan obyek gugatan;

Oleh karena itu, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

Halaman 17 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara;
3. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara, seluas 577 m², terbit tanggal 17 November 1997, atas nama Nyonya Inge Ivan Utama, yang terletak di Jl. Raya Kembangan Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Selatan, berasal dari Pemberian Pengakuan Hak tanah bekas hak milik adat C No. 880 Persil No. 81 Blok S.II, dengan alas hak sebagai berikut:
 - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Barat No. 1.711.2/2246/09-03/356/M/1997 tgl. 3 Oktober 1997 yang diberikan atas permohonan HAJI NASIH;
 - b. Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Barat No. RIS-4581/WPJ.06/KB.02/1993 tgl. 9 Januari 1993;
 - c. Surat Keterangan Warisan tgl. 18 Januari 1991 disaksikan dan dibenarkan Lurah Kembangan tgl. 25 Januari 1991 No. 52/1.711.1/AJB/1991 dan dikuatkan Camat Kebon Jeruk tgl. 29-1-1991 No. 40/1.711.01.;
 - d. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1997 atas Wajib Pajak H Nasih;
 - e. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Jakarta Barat tgl. 20 Oktober 1990 No. 004005 atas Girik C No. 880 Persil 81 S.II atas nama Enong Bin Riming;
 - f. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Jakarta Barat tgl. 09 Januari 1993 No. 004624 atas Girik Girik C No. 4389 Persil 81 S.II atas nama H NASIH;

Halaman 18 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- g. Surat Pernyataan Kekurangan Luas Tanah tgl. 19 September 1997 atas nama H Nasih;
 - h. Surat Tanda Setoran tgl. 13 Oktober 1997 atas nama H Nasih;
 - i. Akta Jual Beli tanggal 25-1-1991 No. 136/C/KBJ/JB/91 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Tursandi Alwi, Camat Kebon Jeruk selaku PPAT untuk Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 21 Nopember 1997 No. 171/Kembangan/1997 yang dibuat dihadapan Nyonya Wasisti Basoeki, SH, selaku PPAT di Jakarta menerangkan HAJI NASIH telah mengalihkan haknya kepada NYONYA INGE IVAN HUTAMA, yang terdaftar dan tercatat pada Kantor Pertanahan Jakarta Barat tgl. 12-2-1998;
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Selatan luas pada saat penerbitan pertama kali adalah 630 m² atas nama Haji NASIH kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat Tgl. 24-7-2000 No.1.711.2/1316, 1317 dan 1318 /09-03/08/1209,1210 dan 1212/HBG/2000 atas sebgaaian dari tanah ini SU No. 91,92,93/2000 luas 15 m², 8 m² dan 30 m² diberikan HGB kepada PT Antilope Maju;
7. Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara, seluas 577 m², terbit tanggal 17 November 1997, atas nama Nyonya Inge Ivan Utama, yang terletak di Jl. Raya Kembangan Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Baratdi dalam buku tanahnya terdapat catatan, antara lain:
- Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 12/2015 Eks.Jo. No. 395/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR Tanggal 6-10-2015 Juncto Berita Acara Sita Eksekusi No. 12/2015 Eks.Jo. No. 395/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR Tanggal 27-10-2015;
 - Nota Dinas SKP No. 33/ND/SKP/III/2016 tgl. 8-3-2016 terkait Perkara No. 964/Pdt.G/2016/PN.JKT.BAR;
 - Pengangkatan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 12/2015 Eks.Jo. No. 395/Pdt.G/2011/PN. JKT.BAR Tanggal 22-03-2016 Juncto Berita Acara Sita Eksekusi

Halaman 19 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 12/2015 Eks.Jo. No. 395/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR Tanggal 23-03-2016;

- Nota Dinas dari Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan No. 27/ND-31.73.600/IV/2019 tanggal 4 April 2019 terkait Perkara No. 116/Pdt.G/2019/PN.JKT BRT.;

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara, seluas 577 m², terbit tanggal 17 November 1997, atas nama Nyonya Inge Ivan Utama, yang terletak di Jl. Raya Kembangan Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, bertentangan dengan Peraturan yang berlaku dan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara, seluas 577 m², terbit tanggal 17 November 1997, atas nama Nyonya Inge Ivan Utama, yang terletak di Jl. Raya Kembangan Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga dalil Penggugat tersebut sudah seharusnya dan selayaknya untuk ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini, berkenan memutus perkara aquo dengan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 14 Juli 2020 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis pada tanggal 21 Juli 2020;

Bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-9, sebagai berikut:

Halaman 20 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P-1 : Akta Jual Beli Nomor: 136/C/KBJ/JP/1991, tanggal 25 Januari 1991, dibuat dihadapan Drs. Haji Tursandi Alwi, Camat Kebon Jeruk, Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Kuitansi pembayaran Pelunasan tanah di Desa Kembangan Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, seluas 1034 M2, atas nama Freddy Lukman, tanggal 1 Pebruari 1991. (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Gambar Tanah Milik Penggugat, Lokasi Rencana Kota dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Tata Kota. (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Akta Bukti Perkara Perdata Nomor: 116/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Br., tanggal 12 Maret 2020, yang diajukan oleh Inge Ivan Utama (Tergugat I). (Fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti P-5 : Akta Bukti Dalam Perkara Nomor: 116/Pdt.G/2019/PN.JKT.BAR, tanggal 8 Juni 2020, yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Adminsitrasi Jakarta Barat (Tergugat III). (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti P-6 : Surat Upaya Keberatan dari Kuasa Hukum Freddy Lukman Nomor: 033/P/KH.PA&P/ V/2020, tanggal 5 Mei 2020, Perihal Permohonan Keberatan Atas Terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 384/Kembangan Selatan atas nama Haji Nasih, Gambar Situasi Nomor: 2336/1997, tertanggal 17 Maret 1997, seluas 630 m2 (enam ratus tiga puluh meter persegi) yang sekarang telah dibalik nama atas nama Inge Ivan Utama, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 171/Kembangan/1997, teranggal 21 November 1997, dihadapan Notaris/PPAT Ny. Wasiati Basoeki, S.H. yang dimana Sertipikat tersebut terbit di atas tanah milik Klien Kami dengan Dasar Kepemilikan Akta Jual Beli Nomor: 136/C/KBJ/JP/1991, tertanggal 25 Januari 1991, antara H. Apsah Bt Hasan dengan Klien Kami (Freddy Lukman) yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Kebon Jeruk Doctorandus Haji Tursansi Alwi, Camat Kebon Jeruk, yang dikenal dan terletak di Jalan Raya Kembangan Blok K 10

Halaman 21 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1, RT.01/o2, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat. (Fotokopi dari fotokopi, tanda terima asli);

7. Bukti P-7 : Foto-foto dokumentasi Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) tanggal 19 Juni 2020 dalam Perkara Nomor: 116/Pdt.G/2019/PN.JKT.BRT, antara Dani Salim, Cs Melawan Inge Ivan Utama. (Hasil Cetak);
8. Bukti P-8 : Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan (Girik) Nomor C.880, tanggal 20 Oktober 1990, atas nama Enong Bin Riming. (Fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti P-9 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 36/G/2009/PTUN.JKT., tanggal 9 September 2009, antara Dani Bin Salim, Cs. (Penggugat) dan Farini Yapon (Penggugat II Intervensi) Melawan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Tergugat) dan Inge Ivan Utama (Tergugat II Intervensi). (Fotokopi dari print out);

Bahwa Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-19, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 384/Kembangan Selatan, tanggal 17 November 1997, Gambar Situasi Nomor: 2336/1997, tertanggal 17 Maret 1997, luas 630 m2 (enam ratus tiga puluh meter persegi), tercatat terakhir atas nama Nyonya Inge Ivan Utama. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 1.711.2/2246/09-03/356/M/1997, tanggal 3 Oktober 1997, Tentang Pengakuan Hak Atas Tanah Bekas Hak Adat Atas Permohonan Haji Nasih. (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Surat Keterangan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Nomor: RIS-

Halaman 22 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4581/WPJ.06/KB.02/1993, tanggal 9 Januari 1993.

(Fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti T-4 : Surat Keterangan Warisan Almarhum Enong bin Riming, tanggal 18 Januari 1991, disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Kembangan dengan Nomor: 52/1-711/AJB/91, tanggal 25 Januari 1991 dan dikuatkan oleh Camat Kebon Jeruk dengan Nomor: 40/1.711.01, tanggal 29 Januari 1991. (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 atas nama H. Nasih. (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T-6 : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor: 880, tanggal 20 Oktober 1990, atas nama Enong. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor: 4389, tanggal 9 Januari 1993, atas nama Haji Nasih. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Surat Pernyataan Kekurangan Luas Tanah, tanggal 19 September 1997, atas nama Haji Nasih. (Fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T-9 : Surat Tanda Setoran, tanggal 13 Oktober 1997, atas nama Haji Nasih. (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10 : Akta Jual Beli Nomor: 136/C/KBJ/JB/1991, tanggal 25 Januari 1991, dibuat dihadapan Drs. Haji Tursandi Alwi, Camat Kebon Jeruk, Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11 : Akta Jual Beli Nomor: 939/C/KMB/JB/1992, tanggal 17 Desember 1992, dibuat dihadapan H. Sadoni Ash Sgufi, S.H., Camat Kembangan, Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12 : Surat I. Gusman, tanggal 20 Oktober 1997, perihal Permohonan Pendaftaran/Balik Nama/Konversi/HIP. CR. Verband/Roya. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Gambar Situasi Nomor: 2336/1997, tanggal 17 Maret 1997. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 23 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti T-14 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 2518/Kembangan Selatan, terbit tanggal 15 Agustus 2000, Surat Ukur Nomor: 92/2000, tanggal 13 Juni 2000, luas 8 M2, terletak di Jalan Kembangan Raya, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 2517/Kembangan Selatan, terbit tanggal 15 Agustus 2000, Surat Ukur Nomor: 93/2000, tanggal 13 Juni 2000, luas 30 M2, terletak di Jalan Kembangan Raya, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T-16 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 3294/Kembangan Selatan, terbit tanggal 15 Agustus 2000, Surat Ukur Nomor: 91/2000, tanggal 13 Juni 2000, luas 15 M2, terletak di Jalan Kembangan Raya, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T-17 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 1.711.2/1318/09-03/08/1211/HGB/2000, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Antelope Madju, Berkedudukan di Jakarta, atas tanah seluas 30 M2, terletak di Jalan Kembangan Raya RT.004/03, Kelurahan Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti T-18 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 1.711.2/1318/09-03/08/1210/HGB/2000, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Antilope Madju Berkedudukan di Jakarta, atas tanah seluas 15 M2, terletak di Jalan Kembangan Raya RT.004/03, Kelurahan Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti T-19 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota

Halaman 24 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Barat Nomor: 1.711.2/1318/09-03/08/1209/HGB/2000, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Antilope Madju Berkedudukan di Jakarta, atas tanah seluas 30 M2, terletak di Jalan Kembangan Raya RT.004/03, Kelurahan Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli dalam perkara ini meskipun telah diberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 25 Agustus 2020;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan oleh Penggugat di dalam dalil gugatannya untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 384/ Kelurahan Kembangan Selatan, diterbitkan tanggal 17 Nopember 1997, Gambar Situasi Nomor : 2336/ 1997, tertanggal 17 Maret 1997 seluas 577 m² (Lima Ratus Tujuh Puluh Tujuh Meter Persegi) semula atas nama Haji Nasih yang telah beralih dan tercatat tanggal 12 Februari 1998, Atas Nama Nyonya Inge Ivan Utama, selanjutnya di dalam pertimbangan hukum putusan perkara a quo disebut sertipikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawabannya tanggal 7 Juli 2020, yang berisi dalil bantahan tentang eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa di dalam proses pemeriksaan persidangan perkara a quo dengan mendasarkan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan telah memanggil nama yang tercatat dalam sertipikat objek sengketa yaitu atas nama Nyonya Inge Ivan

Halaman 25 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hutama, akan tetapi tidak pernah sekalipun memenuhi panggilan Pengadilan tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan perihal pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat di dalam jawabannya tanggal 7 Juli 2020, sebagaimana telah diuraikan secara lengkap di dalam tentang duduk perkara, yang pada pokoknya berisi sebagaimana berikut :

1. Kompetensi Absolut;

Bahwa Gugatan Penggugat bukanlah sengketa tata usaha negara, yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan sengketa kepemilikan tanah, yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, dikarenakan Penggugat mendalilkan bahwa tanah sertifikat objek sengketa adalah miliknya berupa Girik C No.4388 persil No.81 Blok SII atas nama Freddy Lukman yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25-1-1991 No. 136/C/KBJ/91 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Tursandi Alwi, Camat Kebon Jeruk selaku PPAT untuk Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dan Penggugat juga tidak pernah melakukan pensertipikatan, tidak pernah menjual dan menandatangani akte jual beli, dokumen apapun terkait pemindahan atas sertifikat objek sengketa tersebut. Sehingga harus diuji siapa yang berhak atas tanah aquo antara nama yang tercantum dalam sertifikat objek sengketa yaitu Nyonya Inge Ivan Hutama ataukah Penggugat. Oleh karena itu, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Telah Lewat Waktu;

Mengingat pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan dalam hal suatu bidang yang telah diterbitkan sertifikat apabila dalam jangka waktu 5 tahun tidak ada yang mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah ataupun penerbitan sertifikat terbut maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut. Bahwa

Halaman 26 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa diterbitkan tanggal 17 November 1997, sehingga telah terbit lebih dari 22 tahun yang lalu, dengan demikian kesempatan Penggugat untuk menuntut pembatalan sertipikat objek sengketa aquo tidak ada lagi atau telah lewat waktu (daluwarsa). Oleh karena itu, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Kabur;

- a. Bahwa obyek gugatan Pengugat tidak jelas, dalam dalil gugatannya bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat berupa Girik C No.4388 persil No.81 Blok SII atas nama Freddy Lukman yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25-1-1991 No. 136/C/KBJ/91 yang dibuat dihadapan Doktorandus Haji Tursandi Alwi, Camat Kebon Jeruk selaku PPAT untuk Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, sedangkan sertipikat objek sengketa a quo seluas 577 m². Bila dibandingkan keduanya terdapat perbedaan luas yang sangat besar yaitu seluas 477 m². Perbedaan luas ini menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur;
- b. Bahwa luas sertipikat objek sengketa terbit pertama kali luasnya 630 m². Kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat Tgl. 24-7-2000 No.1.711.2/1316, 1317 dan 1318 /09-03/08/1209,1210 dan 1212/HBG/2000 atas sebagian dari tanah ini SU No. 91,92,93/2000 luas 15 m², 8 m² dan 30 m² diberikan HGB kepada PT Antilope Maju. Bahwa apabila Penggugat mendalilkan tentang proses penerbitan pertama kalinya Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara, yang kemudian dipecah dan diberikan kepada PT Antilope Maju, maka seharusnya sertipikat turunan dari Sertipikat Hak Milik No. 384/Kembangan Utara harus juga dijadikan objek gugatan;

Oleh karena itu, sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang melakukan pemeriksaan terhadap perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Halaman 27 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat di dalam repliknya tanggal 14 Juli 2020, yang pada pokoknya Penggugat menolak seluruh dalil eksepsi Tergugat dan Penggugat bertetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap replik Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat di dalam dupliknya tertanggal 21 Juli 2020, yang pada pokoknya bertetap pada dalil eksepsi dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena perihal eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut diatas terdapat eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan maka berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan 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", oleh karenanya berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya meskipun Tergugat telah mengajukan eksepsi kewenangan Pengadilan, oleh karena untuk mempertimbangkan eksepsi tersebut harus didukung dengan alat bukti maka Majelis Hakim baru dapat mempertimbangkan eksepsi tersebut dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah sengketa yang dimaksud termasuk dalam kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara ataukah tidak ?;

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana telah diatur didalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa lebih lanjut diatur didalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang

Halaman 28 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur bahwa "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa yang diuji oleh Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara harus bersifat tata usaha negara mengenai penerapan hukum atas dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sengketa terhadap sertipikat objek sengketa perkara a quo termasuk di dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan atau tidak ?;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa sertipikat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat di atas tanah Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 136/ C/ KBJ/ JB/ 1991, tertanggal 25 Januari 1991, Antara H. Apsah Bt Hasan dengan Penggugat yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Kebon Jeruk Doctorandus Haji Tursandi Alwi Camat Kebon Jeruk, selanjutnya riwayat warkah terbitnya sertipikat objek sengketa yang diajukan oleh Haji Nasih berupa Akta Jual Beli Nomor : 136/ C/ KBJ/ JB/ 1991, tertanggal 25 Januari 1991 diduga palsu karena tanda tangan yang terdapat di dalam Akta Jual Beli yang diajukan berbeda dengan tanda tangan yang ada di dalam Akta Jual Beli yang sampai saat ini aslinya masih dipegang Penggugat;

Halaman 29 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Menimbang, bahwa lebih lanjut Penggugat mendalilkan bahwa Akta Jual Beli No. 939/C/KMB/1992, tertanggal 17 Desember 1992, antara Penggugat dengan Haji Nasih yang diajukan oleh Haji Nasih sebagai warkah untuk penerbitan sertipikat objek sengketa ke kantor Tergugat, diduga palsu karena banyak kejanggalan yang terdapat di dalam Isi Akte Jual Beli, antara lain : Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 939/C/KMB/1992, tertanggal 17 Desember 1992 tersebut, luas tanah dan nilai nominal jual beli atas tanah yang berbeda dengan Akta Jual Beli Nomor : 136/ C/ KBJ/ JB/ 1991, tertanggal 25 Januari 1991 yang aslinya dipegang Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam dalil bantahannya, Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tersebut merupakan sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah, dimana Penggugat mendalilkan tidak pernah melakukan pensertipikatan, tidak pernah menjual dan menandatangani akte jual beli, dokumen apapun terkait pemindahan atas sertipikat objek sengketa tersebut. Sehingga harus diuji siapa yang berhak atas tanah aquo antara nama yang tercantum dalam sertipikat objek sengketa yaitu Nyonya Inge Ivan Utama ataukah Penggugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat mengenai kewenangan absolut tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sertipikat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 1.711.2/2246/09-03/356/M/1997 tanggal 3 Oktober 1997 (vide bukti T-2) yang mana didapatkan fakta hukum pada pokoknya antara lain:

1. Bahwa permohonan pengakuan hak atas bidang tanah tersebut diajukan oleh H. Nasih ;
2. Bahwa untuk kelengkapan permohonan pengakuan hak tersebut, H. Nasih mengajukan antara lain Akta Jual Beli No. 136/C/KBJ/JB/1991, tanggal 25 Januari 1991 dan Akta Jual Beli No. 939/C/KMB/1992, tanggal 17 Desember 1992;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan T-10 masing-masing berupa Akta Jual Beli No. 136/C/KBJ/JB/1991, tanggal 25 Januari 1991, didapatkan fakta hukum pada pokoknya bahwa akta jual beli tersebut dibuat oleh Doctorandus Haji Tursandi Alwi, Camat Kebon Jeruk selaku

Halaman 30 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi mengenai penjualan atas sebidang tanah hak milik adat No. C. 880, Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kebon Jeruk, Persil No. 81 Blok S.II, Kohir No. C. 880 seluas 1.034 m², antara H. Apsah bt Hasan selaku penjual kepada Freddy Lukman selaku pembeli (incasu Penggugat) yang telah dibayarkan lunas senilai Rp. 82.720.000 (delapan puluh dua juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap fakta hukum tersebut di atas, sebagaimana dalil Penggugat di dalam gugatannya dan pemeriksaan persidangan, Penggugat mempermasalahkan adanya dugaan bahwa Akta Jual Beli No. 136/C/KBJ/1991, tanggal 25 Januari 1991 adalah palsu, karena tanda tangan yang terdapat di dalam Akta Jual Beli yang diajukan berbeda dengan tanda tangan yang ada di dalam Akta Jual Beli No. 136/C/KBJ/1991, tanggal 25 Januari 1991 yang sampai saat ini aslinya masih dipegang Penggugat;

Menimbang, selanjutnya berdasarkan bukti T-11 berupa Akta Jual Beli No. 939/C/KMB/1992, tertanggal 17 Desember 1992, didapatkan fakta hukum pada pokoknya bahwa akta jual beli tersebut dibuat oleh H. Sadoni Ash Shufi, S.H., Camat Kembangan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi mengenai penjualan atas sebidang tanah No. 880, Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan, Persil No. 81 Blok S.II, Kohir No. 880, seluas 1.000 m², antara Freddy Lukman, selaku penjual kepada Haji Nasih selaku pembeli (incasu Penggugat) yang telah dibayarkan lunas senilai Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap fakta hukum tersebut di atas, sebagaimana dalil Penggugat di dalam gugatannya dan pemeriksaan persidangan, Penggugat mempermasalahkan pula adanya dugaan bahwa Akta Jual Beli No. 939/C/KMB/1992, tertanggal 17 Desember 1992 adalah palsu, karena Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 939/C/KMB/1992, tertanggal 17 Desember 1992 tersebut, luas tanah dan nilai nominal jual beli atas tanah yang berbeda dengan Akta Jual Beli Nomor : 136/ C/ KBJ/ JB/ 1991, tertanggal 25 Januari 1991 yang aslinya dipegang Penggugat;

Halaman 31 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dan sangkalan Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor : 136/C/KBJ/1991, tertanggal 25 Januari 1991 (vide bukti P-1) versi Penggugat, Akta Jual Beli Nomor : 136/C/KBJ/1991, tertanggal 25 Januari 1991 (vide bukti T-10) yang digunakan H. Nasih guna permohonan pengakuan hak atas bidang tanah diterbitkannya sertipikat objek sengketa serta Akta Jual Beli No. 939/C/KMB/1992, tertanggal 17 Desember 1992 (vide bukti T-11), kesemuanya merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pejabat yang berwenang sebagaimana diatur didalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa, "Suatu akta otentik, adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya";

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim berpendapat menurut hukum bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan "suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya";

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat sangkalan Penggugat mengenai dugaan palsu terhadap keseluruhan akta otentik tersebut di atas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk menguji keabsahan substansi akta otentik tersebut di atas dikarenakan pengujian tersebut merupakan sengketa perdata dan/atau tindak pidana yang menjadi kewenangan Peradilan Umum cq. Pengadilan Negeri untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena telah dipertimbangkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan keabsahan substansi suatu akta otentik, maka eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut adalah beralasan hukum untuk diterima;

Halaman 32 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut dinyatakan diterima, maka eksepsi Tergugat untuk selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan diterima, maka pokok perkara dalam gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berpedoman pada ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar yang ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, serta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat bukti yang diajukan para pihak dipersidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan hukum lainnya yang saling berkaitan dalam perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI;

- Menerima eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar Rp313.000,00 (Tiga ratus tiga belas ribu rupiah);

Halaman 33 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 1 September 2020 oleh kami **Dr. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **NELVY CHRISTIN, S.H., M.H.**, selaku Hakim Anggota I dan **I DEWA GEDE PUJA, S.H., M.H.**, selaku Hakim Anggota II, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan dibuka dan terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Rabu tanggal 8 September 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **RUDY SYAMSUMIN, S.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan dikirimkan secara elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan.

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd

Dr. HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM ANGGOTA II,

Ttd

Ttd

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

I DEWA GEDE PUJA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

RUDY SYAMSUMIN, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran : Rp 30.000,00
- ATK : Rp125.000,00
- Panggilan-panggilan : Rp132.000,00
- Meterai Putusan : Rp 6.000,00
- Redaksi Putusan : Rp 10.000,00
- Leges Putusan : Rp 10.000,00

Halaman 34 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.



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

Jumlah : Rp313.000,00 (Tiga ratus tiga belas ribu rupiah);

Halaman 35 dari 35 halaman Putusan Nomor 112/G/2020/PTUN.Jkt.