



PUTUSAN

Nomor : 23 / 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 :-----

GANDA TONI, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Wonorejo Puncak RT. 50 Blok B No. 98, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT/PEMBANDING ; -----**

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, berkedudukan di Jalan Manuntung No. 3 RT. 27 Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur; -----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. M. RIZAL FACHLEVI, S.ST., Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;
2. HIRWAN ARDIANSYAH, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ; -----

Hal 1 dari 12 hal. Put. No. 23 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



3. ALFIAN P. INDYARTO, S.Tr., Jabatan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ; ----

4. M. ALFIAN IKHSAN, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ; -----

5. ROBIE SURYANDI, Jabatan Pengadministrasian Umum Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ;-----

Semuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Jalan Manuntung No. 3 RT. 27 Kelurahan Sepinggian, Baru Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 778/Sku-64.71.MP.02.02/VII/2019 tertanggal 16 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT/TERBANDING** ; -----

D A N

DIDOT FIRMANTO, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jl. P. Antasari No. 47 A Rt. 007, Kelurahan Klandasan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **THEODORUS SARA, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat & Penasihat Hukum, beralamat Perum Batu Ampar Lestari Blok B.8, No.



10, RT. 047, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI/TERBANDING**;

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 23/B/2020/PT.TUN.JKT tertanggal 8 Januari 2020, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa ini;-----
2. Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 32/G/2019/PTUN-SMD tanggal 29 Oktober 2019 yang dimohonkan banding ; -----
3. Berkas perkara Nomor : 32/G/2019/PTUN-SMD dan surat-surat lain yang berkaitan dengan sengketa ini ;-----

TENTANG DUDUKNYA SENKETA

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengambil alih semua keadaan mengenai duduk sengketa yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 32/G/2019/PTUN-SMD tanggal 29 Oktober 2019 dalam sengketa antara para pihak tersebut, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

----- MENGADILI -----

I. Dalam Eksepsi:

Menerima eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak berkualitas;-----

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----



Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 12.467.000,- (Dua Belas Juta Empat Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Rupiah);

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 32/G/2019/PTUN-SMD tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 29 Oktober 2019 dengan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi; -----

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda tersebut, Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 29 Oktober 2019, sesuai dengan Akta Permohonan Banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda dan Penggugat/Pembanding, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 30 Oktober 2019; -----

Bahwa Penggugat/Pembanding telah menyerahkan tambahan bukti surat ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 5 Pebruari 2020 ; -----

Bahwa Penggugat/Pembanding telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 25 November 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda pada tanggal 25 November 2019, Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan dengan surat pemberitahuan dan penyerahan memori banding No. 32/G/2019/PTUN.SMD tanggal 26 November 2019, memori banding tersebut pada pokoknya menyatakan keberatan dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda sebagaimana selengkapnyanya dalam memori banding dan mohon kepada Majelis Hakim

Hal 4 dari 12 hal. Put. No. 23 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk memutus sebagai berikut : -----

1. Menerima permohonan BANDING GANDA TONI sekarang PEMBANDING.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Tertanggal 29 Oktober 2019 dalam Perkara Nomor : 32/G/2019/PTUN.
3. Membebankan biaya perkara kepada negara dalam perkara ini.

Bahwa Tergugat II Intervensi/Terbanding telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 04 Desember 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarindapada tanggal 04 Desember 2019, Kontra Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan dengan surat pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding No. 32/G/2019/PTUN.SMD masing-masing pada tanggal 5 Desember 2019, kontra memori banding tersebut pada pokoknya menyanggah dalil-dalil memori banding Penggugat/Pembanding sebagaimana selengkapnya dalam kontra memori banding dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk memutus sebagai berikut : -----

1. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 32/G/2019/PTUN.SMD.
2. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara ;

Bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan memeriksa berkas sengketa sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Surat Pemberitahuan Untuk Melihat Berkas (Inzage) masing-masing pada tanggal 29 November 2019 ; -----



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 32/G/2019/PTUN-SMD yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 29 Oktober 2019 dengan dihadiri oleh Penggugat/Pembanding, Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding ; -----

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor : 32/G/2019/PTUN-SMD tanggal 29 Oktober 2019 tersebut Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 29 Oktober 2019, sehingga menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pengajuan permohonan banding tersebut masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana diatur Pasal 123 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang, karenanya permohonan banding dari Penggugat/Pembanding, secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan saksama terhadap sengketanya dan berkas perkara yang terdiri dari salinan resmi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda No. 32/G/2019/PTUN.SMD, tanggal 29 Oktober 2019 yang dimohonkan banding, berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara pemeriksaan persidangan, bukti-bukti surat, keterangan saksi Penggugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding, memori banding dan kontra memori banding, maka majelis hakim pengadilan tingkat banding menyatakan **tidak sependapat** dengan pertimbangan hukum dan putusan pengadilan tingkat pertama, dengan alasan selengkapny dalam pertimbangan hukum sebagai berikut :---

Hal 6 dari 12 hal. Put. No. 23 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Menimbang, bahwa dalam kasus a quo antara Penggugat/
Pembanding dengan pemilik atas tanah yang sekarang bersertipikat obyek
sengketa (ic. Supiyani) telah terjadi perikatan jual beli sebagaimana tertuang
dalam akta perikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris Abdurrachim,
SH., Nomor 21 tanggal 23 September 2006 (vide bukti P-2). Meskipun
perikatan jual beli belum memindahkan hak kepemilikan atas tanah a quo,
namun telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat/Pembanding dengan
pemilik tanah (Ny. Supiyani), walaupun baru sebatas perikatan hukum,
berdasarkan mana Penggugat/Pembanding berhak menuntut penyerahan
tanah dari Ny. Supiyani dan Ny. Supiyani berkewajiban untuk memenuhi
tuntutan itu setelah jual beli dilaksanakan dengan disertai pembayaran lunas
atas harga tanahnya ; -----

Menimbang, bahwa atas dasar itu Penggugat/Pembanding memiliki
kepentingan atas perikatan jual beli yang dibuatnya dengan Ny. Supiyani,
yaitu agar kedua belah pihak mentaati perikatan hukum yang diadakan. Akan
tetapi kepentingan Penggugat/Pembanding tersebut hanya berkaitan dengan
hubungan keperdataan atas perikatan jual beli tanah yang dibuat diantara
mereka yang tertuang dalam akta perikatan jual beli Nomor 21 tahun 2006.
Sehingga jika timbul sengketa penyelesaiannya secara hukum bukanlah
kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara melainkan ada pada kewenangan
Pengadilan Negeri; -----

Menimbang, bahwa di sisi lain kepentingan Penggugat/Pembanding
beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara itu ada jika tanah bersertipikat
obyek sengketa nyata-nyata secara sah miliknya. Oleh karena dalam kasus a
quo secara hukum belum ada kepastian tanah bersertipikat tersebut milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pembanding maka belum dapat dipastikan ada atau tidak kepentingan Penggugat/Pembanding untuk mempersoalkan keabsahan obyek sengketa tersebut; -----

Menimbang, bahwa dalam kasus a quo telah terjadi sengketa akibat akta perikatan jual beli No. 21 tahun 2006 antara Penggugat/Pembanding dengan pemilik tanah (Ny. Supiyani) dalam perkara No. 155/Pdt.G/2014/PN.Bpp, tanggal 28 Oktober 2014, jo. Perkara No.17/PDT/2016 PT.SMR, tanggal 17 Maret 2016 jo. Perkara No. 3810 K/Pdt/2016, tanggal 30 Maret 2017 (vide bukti P-33, P-34 dan P-35). Putusan atas perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap; -----

Menimbang, bahwa dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut terdapat fakta hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9834/Kelurahan Batu Ampar atas nama Ny. Supiyani telah dibalik nama atas nama Didot Firmanto (ic. Tergugat II Intervensi/Terbanding) berdasarkan akta jual beli Nomor 62/2014, tanggal 23 Juni 2014 (vide bukti T-II Int. 17) dan telah dinyatakan tidak berlaku oleh Badan Pertanahan Nasional karena haknya telah dibukukan sebagai bidang hak atas tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Guna Bangunan 13268 s/d 13271 (ic. Obyek sengketa), sehingga untuk mengetahui apa dasar penggantian nama pemilik tersebut dan bagaimana akta jual beli yang dibuat PPAT tersebut, maka Badan Pertanahan Nasional dan Didot Firmanto haruslah ikut sebagai pihak dalam perkara ini (vide bukti P-35, pertimbangan hukum putusan No. 3810 K/Pdt/2016, halaman 17); -----

Menimbang, bahwa atas dasar fakta hukum di atas, terbukti masih terdapat sengketa kepemilikan atas tanah yang sekarang bersertipikat obyek

Hal 8 dari 12 hal. Put. No. 23 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



sengketa antara Penggugat/Pembanding, Ny. Supiyani (pihak-pihak yang mengadakan perikatan jual beli atas tanah yang sekarang bersertipikat obyek sengketa) dan Didot Firmanto/Tergugat II Intervensi (pemegang sertipikat obyek sengketa) dan belum ada putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang memutuskan siapa diantara mereka yang menjadi pemilik sah atas tanah bersertipikat a quo; -----

Menimbang, bahwa padahal untuk dapat mempersoalkan secara hukum keabsahan obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat/Pembanding harus terlebih dahulu menggugat di Pengadilan Negeri guna memperoleh kepastian hukum siapa pemilik sah atas tanah bersertipikat tersebut. Hak gugat di Pengadilan Tata Usaha Negara bagi Penggugat/Pembanding baru timbul jika Penggugat/Pembanding oleh putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap nyata-nyata sebagai pemilik sah atas tanah bersertipikat tersebut; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat/Pembanding terhadap obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara masih prematur, oleh karenanya terhadap gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa didasari oleh keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas terbukti pertimbangan hukum dan putusan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 32/G/2019/PTUN.SMD, tanggal 29 Oktober 2019 tidak tepat maka harus dibatalkan dan pengadilan tingkat banding mengadili sendiri terhadap perkaranya dengan dasar pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas dan dengan amar sebagaimana tersebut di bawah ini; -----

Hal 9 dari 12 hal. Put. No. 23 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai ketentuan pasal 110 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap Penggugat/Pem----- banding sebagai pihak yang kalah dalam sengketanya dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding jumlahnya ditetapkan dalam amar putusan;-----

Mengingat Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang No 9 Tahun 2004 dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 beserta perundang-undangan lain yang terkait dengan perkaranya ; -----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 32/G/2019/PTUN.SMD, tanggal 29 Oktober 2019 yang dimohonkan banding, dan dengan ; -----

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/ Terbanding tentang kompetensi absolut pengadilan; -----

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak diterima; -----
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan

Hal 10 dari 12 hal. Put. No. 23 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian perkara ini diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 20 Pebruari 2020 oleh kami DR. KADAR SLAMET, S.H., M.Hum. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Ketua Majelis, H. SUGIYA, S.H., M.H. dan NURNAENI MANURUNG, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Jum'at, tanggal 21 Pebruari 2020 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut di atas dan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh DIAH PURI ASTUTI, S.H. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa maupun kuasa hukumnya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

TTD.

TTD.

1. H. SUGIYA, S.H., MH.

DR. KADAR SLAMET, S.H., M.Hum.

TTD.

2. NURNAENI MANURUNG, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

Hal 11 dari 12 hal. Put. No. 23 / B / 2020 / PT.TUN.JKT



TTD.

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).





