



**PUTUSAN**

**Nomor : 193/G/2020/PTUN.JKT**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama secara elektronik dengan acara biasa telah memutuskan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara:

**TJHIN KIAN PHIN**, Warga Negara Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Jelembar Selatan VII No. 9-A RT. 006 RW. 004 Kelurahan Jelambar Baru Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat. Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : Pahrur Dalimunthe., S.H., Boris Tambupolon., S.H., Krido S, A.M. Sakali, S.H., M.H., Eko Ardiansyah Pandiangan., S.H., Mishal Abdullah., S.H., Ahmad Syahkowi., S.H.\*, Steven., S.H.\* Para Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Hukum Dalimunthe & Tampubolon Lawyers ( DNT LAWYERS) beralamat di Jalan Suryopranoto 2 Harmoni Plaza Blok F No. 10 Gambir Jakarta Pusat email pahrurmunthe@gmail.com Berdasarkan surat kuasa khusus No. 140/DNT/BT/X/2020 tertanggal 08 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

**M E L A W A N**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan Komplek Permata Buana, JL. Kembangan Raya, Rt/Rw. 01/03. Kembangan Utara, Kec. Kembangan, Kota Jakarta Barat Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada:

1. Nama : Ignatius Ardi Susanto., S.H., M.H.  
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Nama : Suprpto., S.H.M.H.  
Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. Nama : Yunidar., S.KOM.

*Halaman 1 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian  
Pertanahan;

4. Nama : Manahan Tambunan, S.H., M.H.

Jabatan : Analis Permasalahan Tanah.

5. Nama : Paberio Saut Napitupulu, S.ST.

Jabatan : Analis Penyelesaian Masalah.

6. Nama : Rustanto.,S.H.

Jabatan : Pengadministrasi Umum.

7. Nama : Mohammad Idris Salim.

Jabatan : Pengadministrasi Umum.

8. Nama : Dani Trianto.

Jabatan : Pengawai Pemerintahan Non Pegawai  
Negeri.

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan  
Pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat,  
berkedudukan Komplek Perumahan Permata Buana  
Jalan Kembangan Utama Jakarta Barat, email  
[manahant@gmail.com](mailto:manahant@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
Nomor : 1002/ST-31.73.MP.02.02/XI/2020 tanggal 9  
Nopember 2020 selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

**SUDIONO.**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di  
Jalan angke jaya IV No. 11 Rukun Tetangga 012 Rukun  
Warga 006 Kelurahan Angke Kecamatan Tambora Kota  
Adminitrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Dalam  
perkara ini memberikan kuasa kepada: Muhammad Linggar  
Afriyadi., S.H., Kewarganegara Indonesia, pekerjaan  
Advokat beralamat di Di Aldeoz Biuiling 6 Floor Jalan  
Warung Jati Barat No. 39 Kalibata Pancoran  
Jakarta Selatan 12740 Email linggarafriyadi@gmail.com,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 057/SK/MLAS-  
SDO/Legal/XI/2020 tanggal 27 Nopember 2020 selanjutnya  
disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut;

Halaman 2 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca:

- Penetapan Plt Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 193/PEN-DIS/2020/PTUN.JKT, tanggal 21 Oktober 2020 tentang Persidangan dengan acara biasa;
- Penetapan Plt Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 193/PEN-MH/2020/PTUN.JKT, tanggal 21 Oktober 2020 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 193/PEN-PP.JS/2020/PTUN.JKT, tanggal 21 Oktober 2020, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 193/PEN-PP/2020/PTUN.JKT, tanggal 22 Oktober 2020 tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 193/PEN-HS/2020/PTUN.JKT, tanggal 24 Nopember 2020 tentang hari dan tanggal Persidangan;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 193/PEN-MH/2020/PTUN.JKT, tanggal 22 Desember 2020 tentang Perubahan Sementara Susunan Majelis Hakim;
- Penetapan Nomor: 193/G/2020/PTUN.JKT, tanggal 15 Desember 2020 tentang diterimanya permohonan intervensi dari Sudiono untuk ikut serta sebagai pihak dalam proses pemeriksaan perkara ini, dan didudukkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi;
- Berkas perkara serta keterangan Para Pihak yang bersengketa di Persidangan;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 20 Oktober 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 Oktober 2020, dengan Register Perkara Nomor : 193/G/2020/PTUN.JKT., sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan tanggal 24 Nopember 2020, yang mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

### I. OBJEK SENGKETA

Halaman 3 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun yang menjadi objek dalam gugatan *a quo* adalah: Pencatatan peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan pencatatan peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru, Tanggal 27 Desember 2004, Surat ukur Nomor: 00129/2004 tanggal 9 September 2004, Luas 199 M<sup>2</sup>.

Selanjutnya disebut sebagai "Objek Sengketa".

## II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (TUN);

1. Bahwa Objek Sengketa merupakan suatu KTUN dan telah memenuhi unsur- unsur Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Juncto Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;
2. Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 9 undang-undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua undang-undang No. 5 tahun 1986 berbunyi: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat 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";
3. Bahwa dari rumusan Pasal 1 angka 9 tersebut dapat dilihat bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan dasar lahirnya sengketa Tata Usaha Negara mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:
  - 1) Penetapan tertulis;
  - 2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
  - 3) Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;
  - 4) Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Bahwa Objek Sengketa telah memenuhi unsur 1 s/d 4 tersebut di atas, dimana Objek Sengketa adalah produk yang tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat berisi Pencatatan peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan pencatatan peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipika Hak Guna Bangunan No.06021/Kelurahan Jelambar Baru, Tanggal

Halaman 4 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



27 Desember 2004, Surat ukur Nomor: 00129/2004 tanggal 9 September 2004, Luas 199 M<sup>2</sup>. Tergugat mengeluarkan Objek Sengketa tersebut berdasarkan atas ketentuan Peraturan perundang-undangan mengenai UUPA Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, PP Nomor 24 tahun 1997 jo Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan.

5) Bersifat konkrit, Individual, dan final;

- Konkrit berarti, Objek Sengketa yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat tidak bersifat abstrak, tetapi sudah berbentuk yaitu berupa Pencatatan peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan pencatatan peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru, Tanggal 27 Desember 2004, Surat ukur Nomor: 00129/2004 tanggal 9 September 2004, Luas 199 M<sup>2</sup>;
- Individual berarti Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan untuk umum, melainkan sudah jelas kepada siapa ditujukan, baik terhadap alamat maupun hal yang dituju, demikian halnya Objek Sengketa yang sebelumnya pernah ditujukan kepada Harry Gabriel dan pada saat ini adalah ditujukan pribadi kepada Sudiono;
- Final berarti Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah merupakan keputusan akhir yang dapat dilaksanakan, artinya akibat hukum yang ditimbulkan serta yang dimaksudkan sudah merupakan akibat hukum yang definitif, dengan diterbitkannya objek Sengketa sudah bersifat definitive tanpa memerlukan adanya persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya, dimana Tergugat secara ketentuan Peraturan Perundang-undangan adalah pihak yang berhak mengeluarkan Objek Sengketa tersebut.

Halaman 5 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, ini berarti Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus mampu menimbulkan perubahan terhadap suatu hubungan hukum yang telah ada, mengubah status hukum atau melahirkan hubungan hukum baru, dengan terbitnya Objek Sengketa telah menimbulkan akibat hukum yaitu menimbulkan hak sebelumnya kepada Harry Gabriel dan pada saat ini timbul hak kepada Sudiono padahal terhadap tanah dan bangunan secara fisik dan penguasaan adalah milik Penggugat.
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi:

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan 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, dimaknai bahwa wujud fisik dari objek sengketa adalah tertulis dan tidak bergantung bagaimana format serta bentuknya;
  - b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya, bahwa Objek Sengketa dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang dipandang sebagai suatu pelaksanaan urusan pemerintahan (eksekutif) atau keputusan badan dan/atau pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif khususnya sebagai bagian dari rangkaian proses pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan di Kota Administrasi Jakarta Barat dan bukan dalam rangka tindakan membuat peraturan perundang-undangan (*regeling*) serta bukan perbuatan yang bersifat mengadili (*rechtspraak*);
  - c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB, berarti bahwa tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan memperhatikan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagai acuan merupakan perbuatan hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-

Halaman 6 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

undangan yang berlaku untuk umum atau peraturan perundang-undangan yang merupakan ketentuan-ketentuan yang bersifat hukum publik;

- d. Bersifat final dalam arti lebih luas, berarti bahwa dengan terbitnya objek sengketa tidak terdapat tindakan administratif berupa permintaan persetujuan dari atasan maupun upaya hukum administratif lain yang dapat dilakukan sehingga bersifat final;
  - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, berarti bahwa dengan terbitnya Objek Sengketa maka Keputusan tersebut telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu tidak bisa menguasai lagi tanah dan bangunan tersebut terlebih saat ini akan dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
  - f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat, berarti bahwa Objek Sengketa tersebut terhitung sejak diterbitkan menjadi suatu keputusan yang telah berlaku.
5. Bahwa berdasarkan pertimbangan dalam angka 3 dan 4 sebagaimana tersebut di atas maka Objek Sengketa dalam perkara aquo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 87 huruf a sampai dengan huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta untuk mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

### III. TENGGANG WAKTU GUGATAN

6. Bahwa terhadap Objek Sengketa telah diterbitkan oleh Tergugat baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2020 berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT) dari Tergugat, yang diminta oleh Penggugat dengan mengajukan surat permohonan keterangan pendaftaran tanah;
7. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. HP. 03.02/2880-31.73.300.8/VIII/2020 tertanggal 14 Agustus 2020 menyatakan:

Halaman 7 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa hak milik No. 06021/Jelambar Baru, terbit tanggal 27 Desember 2004 semula tercatat atas nama Tjhin Kian Phin seluas 199 M<sup>2</sup> yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 September 2004 No. 00129/2004, terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav No.8, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
  - b. Bahwa kemudian terhadap sebidang tanah tersebut telah mengalami beberapa kali peralihan dan saat ini tercatat atas nama Sudiono berdasarkan akta lelang tanggal 30 Oktober 2019 No. 342/2019, dibuat oleh pejabat Muh Rumhanafi, SE. MM selaku pejabat lelang.
8. Bahwa karena Penggugat baru mengetahui terhadap adanya Objek Sengketa pada tanggal 14 Agustus 2020, kemudian Penggugat sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terlebih dahulu menempuh upaya Administratif kepada Tergugat tertanggal 04 September 2020.
  9. Bahwa upaya administratif yang ditempuh oleh Penggugat tidak direspon dan/atau ditanggapi oleh Tergugat dalam jangka waktu 10 hari kerja atau paling lambat hingga tanggal 17 September 2020, ini berarti terhadap keberatan Penggugat dapat dianggap diterima oleh Tergugat;
  10. Bahwa dengan merujuk pada ketentuan:
    - a) Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Bagian V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 tanggal 3 Juli 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa Ketentuan dalam undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usah Negara berbunyi:
      - Pasal 55 UU PTUN

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*
      - Bagian V angka 3 SEMA

*"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh"*

Halaman 8 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya  
Keputusan Tata Usaha Negara Aquo"*

- b) Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menyatakan: *"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administratif pemerintahan setelah menempuh upaya administratif"*;
- c) Bahwa dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif, menerangkan:
- *Ayat (1): Tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkannya oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani masalah administratif;*
  - *Ayat (2): Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha Negara yang merugikan kepentingannya.*
- d) Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi:
- *Ayat (4): badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;*
  - *Ayat (5): dalam hal badan dan/atau pejabat pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;*
  - *Ayat (6): keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan keputusan sesuai permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.*
11. Bahwa oleh karena terhadap informasi Objek Sengketa, baru diketahui pada tanggal 14 Agustus 2020, kemudian Penggugat menempuh upaya

Halaman 9 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

Administratif berupa keberatan atas Objek Sengketa tersebut kepada Tergugat pada tanggal 4 September 2020 namun oleh Tergugat dalam jangka waktu 10 hari kerja (seharusnya paling lambat di tanggapi pada tanggal 17 September 2020) tidak pernah ditanggapi, maka upaya administratif (keberatan) Penggugat tersebut terhitung sejak tanggal 18 September 2020 dianggap dikabulkan, oleh karenanya dengan demikian selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan TUN ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 20 Oktober 2020, sehingga masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari kerja sejak keputusan (dianggap dikabulkan) atas upaya administratif.

## IV. LEGAL STANDING

12. Bahwa Objek Sengketa *a quo*, terbit pertama kali atas nama Penggugat (Tjhin Kian Phin) pada tanggal 27 Desember 2004, berdasarkan keputusan Nomor 17112/4081/09-03/02/3977/HGB/2004, dengan surat ukur Nomor 00129/2004 tanggal 09/09/2004 seluas 199 M<sup>2</sup> (Seratus sembilan puluh sembilan), terletak di Jalan Jelambar Selatan VII No. 7, Blok O Kav No. 8;
13. Kemudian pada tahun 2006 Penggugat mendirikan satu unit ruko 5 lantai yang dibangun oleh Penggugat dan pembangunannya telah di izinkan berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Madya Jakarta Barat Nomor 10371/IMB/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diberikan kepada Penggugat (Tjhin Kian Phin) untuk mendirikan bangunan;
14. Bahwa sejak tahun 2004 hingga saat ini, terhadap tanah dan bangunan yang dibangun Penggugat masih dikuasai oleh penggugat;
15. Bahwa atas Sertipikat Hak Guna Bangunan 06021/Jelambar Baru yang dibuat tahun 2004 dan Tanah beserta bangunan tersebut, oleh Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan peralihan, baik melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, maupun hibah kepada siapapun;
16. Kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Jelambar Baru atas nama Penggugat telah beberapa kali terjadi peralihan dan sebagaimana informasi yang baru diketahui Penggugat saat ini, terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Jelambar Baru atas nama Penggugat pernah berubah ke atas

Halaman 10 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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)



nama Harry Gabriel dan kemudian kembali berubah ke atas nama Sudiono;

17. Bahwa Penggugat menduga telah terjadi Pemalsuan tanda tangan Penggugat, sehingga kemudian mengakibatkan terjadinya peralihan hak penggugat kepada pihak lain;
18. Bahwa atas adanya peralihan hak atas tanah atas nama Sudiono yang bersumber dari Harry Gabriel telah menimbulkan akibat hukum yaitu, kerugian materil dan immateril bagi Penggugat karena hak Penggugat untuk melakukan perbuatan hukum dan mengambil keuntungan ekonomis menjadi terganggu dan tidak terlindungi;
19. Bahwa dengan mengacu ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 5 tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

Pasal 53 ayat (1)

"Seseorang 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 rehabilitasi";

20. Bahwa dengan demikian ini berarti Penggugat sebagai pihak yang memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan atas terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yakni Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat yang menurut hemat Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan serta Tergugat dalam menerapkan Objek Sengketa tidak mentaati AAUPB yang dipersyaratkan.

## V. ALASAN-ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN;

Majelis Hakim yang Mulia, untuk memperjelas permasalahan yang ada, maka Penggugat sampaikan fakta-fakta yang ada sebagai berikut:

21. Bahwa objek sengketa *a quo*, terbit pertama kali atas nama Tjhin Kian Phin tanggal 27 Desember 2004, berdasarkan keputusan Nomor 17112/4081/09- 03/02/3977/HGB/2004, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Jelambar Baru, dengan surat ukur Nomor 00129/2004 tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09/09/2004 seluas 199 M<sup>2</sup> (Seratus sembilan puluh sembilan), terletak di Jalan Jelambar Selatan VII No. 7, Blok O Kav No. 8. Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat menguasai tanah dan bangunan sebagaimana tercantum objek sengketa *a quo*.

22. Bahwa di atas objek sengketa tersebut telah berdiri satu unit ruko 5 lantai dan telah terbit izin mendirikan bangunan (IMB) berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Madya Jakarta Barat Nomor 10371/IMB/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan kepada Tjhin Kian Phin untuk mendirikan bangunan.
23. Bahwa pada tanggal 08 September 2014 Penggugat dirawat ke Rumah Sakit Siloam Kebon Jeruk karena jatuh dan mengalami patah tulang akibat kecelakaan kerja sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami cacat.
24. Bahwa akibat kecelakaan kerja tersebut hingga mengakibatkan cacat maka sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2016, Penggugat melakukan pengobatan ke beberapa rumah sakit di Jakarta dan di luar negeri. Dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Rawat inap di rumah sakit siloam Kebon Jeruk dari tanggal tanggal 09 Agustus 2014 s.d 22 Agustus 2014;
  - b. Perawatan di Rumah Sakit Pluit tanggal 24 September 2014;
  - c. Perawatan di Rumah Sakit Mounth Elizabeth Orchard Singapura 21 Oktober 2014 sampai dengan 02 November 2014;
  - d. Perawatan di Rumah Sakit Medistra sejak tanggal 01 Desember 2014 s.d 05 Desember 2014;
  - e. Perawatan di Rumah Sakit Royal Taruna 10 Desember 2014 s.d 15 Desember 2014;
  - f. Perawatan di Rumah Sakit Mounth Elizabeth Orchard Singapura sejak tanggal 29 Desember 2014 s.d 21 Januari 2015;
  - g. Perawatan di Rumah Sakit Gleneagles Singapura 07 Maret 2015 s.d 10 Maret 2015;
  - h. Perawatan di Rumah Sakit Pondok Indah sejak tanggal 24 Agustus 2015 s.d 29 Agustus 2015;
  - i. Perawatan di Rumah Sakit GleneaglesSingapore di Singapura tanggal 02 Oktober 2015 s.d 16 Oktober 2015;

Halaman 12 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



- j. Perawatan di Rumah Sakit Medistra 23 November 2015 s.d 04 Desember 2015;
- k. Perawatan di Royal Taruma 18 Januari 2016 s.d 27 Januari 2016.
25. Bahwa sejak kecelakaan kerja tersebut hingga saat ini, Penggugat mengalami kelumpuhan, tidak bisa beraktifitas secara normal, tidak bisa berdiri dan berjalan secara normal, bahkan penggugat harus bolak-balik (dengan bantuan alat medis) ke Rumah Sakit di luar negeri hanya untuk berobat dan memulihkan kondisi dari Penggugat.
26. Bahwa pada tanggal 27 Agustus 2019, ketika Penggugat datang ke Kantor untuk mencari semua dokumen-dokumen milik Penggugat termasuk di dalamnya dokumen objek tanah dan bangunan milik Penggugat yang disimpan di objek tanah dan bangunan Penggugat, ternyata Penggugat tidak mendapati bukti asli dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru atas nama Penggugat tersebut.
27. Bahwa akibat tidak adanya dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru pada tanggal 24 Agustus 2019, Penggugat melalui Supandi Tanuwidjaya yang merupakan saudara Penggugat melaporkan kehilangan surat-surat penting/barang berharga berupa: Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru atas nama Penggugat, yang beralamat di Objek Tanah dan Bangunan milik Penggugat ke Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu (SPKT) Polres Metro Jakarta Barat dengan nomor: 2899/VIII/2019/PMJ/POLRES JAKBAR, tertanggal 24 Agustus 2019 yang ditandatangani oleh Parulian, N., SH selaku an. Kepala Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu Polres Metro Jakarta Barat Kanit SPKT III;
28. Bahwa atas kehilangannya dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru atas nama Penggugat, kemudian Penggugat memperoleh informasi jika Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru atas nama Penggugat dikuasai oleh Harry Gabriel dan terhadapnya dibuatkan akta jual beli dengan tanda tangan Penggugat diduga dipalsukan Harry Gabriel, oleh karenanya kemudian pada tanggal 16 April 2020 Penggugat membuat laporan polisi atas adanya dugaan pemalsuan dokumen tersebut. Dalam hal ini pada waktu itu, Penggugat belum mengetahui jika telah ada Sertipikat Hak



Guna Bangunan baru atas nama Harry Gabriel.

29. Bahwa kemudian pada tanggal 23 Juli 2020, Penggugat memperoleh Surat tegoran/*aanmaning* dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 24/2020 Eks. Jo. No. 342/28/2019, dimana Penggugat terkejut ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru telah berubah atas nama Sudiono berdasarkan grose risalah lelang Nomor 342/28/2019 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang V yang asal muasalnya dari lelang eksekusi pailit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru atas nama Harry Gabriel.
30. Bahwa atas adanya perubahan tersebut Penggugat tidak mengetahui sama sekali, karena disini Penggugat pun tidak mengenal siapa orang bernama Sudiono tersebut.
31. Bahwa Penggugat heran mengapa telah terjadi perubahan nama pemegang hak dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Jelambar Baru kepada Harry Gabriel dan kemudian berdasar grose risalah lelang Nomor 342/28/2019 beralih dan berubah kepada seorang bernama Sudiono padahal sejak penggugat memiliki tanah *a quo* sampai dengan saat ini, Penggugat menguasai tanah dan bangunan *a quo* dengan tenang dan tanpa gangguan siapapun yang mengakui-ngaku membeli tanah tersebut, terlebih lagi Penggugat tidak pernah melakukan peralihan, baik melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, maupun hibah kepada siapapun.
32. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui perihal terjadinya perubahan nama pemegang hak sebagaimana tersebut, dikarenakan Penggugat mengalami sakit dan cacat dan tidak bisa beraktifitas terlebih Penggugat tidak pernah menandatangani suatu bentuk pelepasan hak terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No 06021/Kelurahan Jelambar Baru, tidak pernah memperoleh manfaat atas adanya pelepasan hak tersebut, dan bahkan tidak pernah mendapatkan informasi termasuk dari Tergugat dan pihak manapun mengenai adanya peralihan hak tersebut.
33. Bahwa atas adanya Surat tegoran/*aanmaning* dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat No 24/2020 Eks. Jo. No. 342/28/2019 kemudian Penggugat mengajukan surat permohonan informasi pertanahan kepada Tergugat untuk mengkonfirmasi apakah terhadap Sertipikat Hak Guna



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru masih tercatat atas nama Penggugat atau tidak. Hal ini dilakukan karena Penggugat tidak pernah melakukan pengalihan terhadap Objek tanah dan bangunan milik Penggugat terlebih Penggugat tidak mengenal seorang bernama Sudiono.

34. Bahwa kemudian Tergugat mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. HP. 03.02/2880-31.73.300.8/VIII/2020 tertanggal 14 Agustus 2020 menyatakan:

- a. Bahwa hak milik No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru, terbit tanggal 27 Desember 2004 semula tercatat atas nama Tjhin Kian Phin seluas 199 M<sup>2</sup> yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 September 2004 No. 00129/2004, terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav No.8, Kelurahan Jelambar Baru, Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
- b. Bahwa kemudian terhadap sebidang tanah tersebut telah mengalami beberapa kali peralihan dan saat ini tercatat atas nama Sudiono berdasarkan akta lelang tanggal 30 Oktober 2019 No. 342/2019, dibuat oleh pejabat Muh Rumhanafi, SE. MM selaku pejabat lelang.

35. Bahwa setelah Penggugat mengetahui adanya informasi surat keterangan Pendaftaran Tanah dari Tergugat pada 14 Agustus 2020, Penggugat juga memperoleh informasi dari Notaris Hadi Santoso jika sebelum terjadi peralihan kepada Sudiono terlebih dahulu pernah terjadi peralihan karena jual beli kepada Harry Gabriel dari Penggugat.

36. Bahwa kemudian pada tanggal 04 September 2020, Penggugat melalui kuasa hukumnya berdasarkan surat permintaan salinan akta jual beli kepada notaris Suhardi Hadi Santoso nomor 183/DNT/IX/2020 baru meminta salinan akta jual beli dan baru mendapatkan salinan tersebut tertanggal 24 September 2020.

37. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan tertanggal 7 Oktober 2020, terhadap dugaan perkara tindak pidana pemalsuan surat oleh terlapor Harry Gabriel, diperoleh hasil perkembangan penyidikan pada intinya menerangkan: Telah dilakukan pemeriksaan secara laboratoris terhadap tanda tangan atas nama Penggugat di dalam akta jual beli nomor: 462/2015 tanggal 12 November 2015 di pusat laboratorium Forensik Bareskrim Mabes Polri dengan

Halaman 15 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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)



hasil pemeriksaan Non Identik.

38. Bahwa atas adanya Akta Jual Beli Nomor 462/2015, tanggal 12/11/2015 yang dibuat oleh Suhardi Hadi Santoso, SH. Tanggal 16 November 2015 tersebut, Faktanya Penggugat tidak pernah diketahui Penggugat bahkan Penggugat tidak pernah menjual objek tanah dan bangunan *a quo* kepada siapapun, juga penggugat tidak pernah menandatangani AJB tersebut dan bahkan Penggugat tidak pernah datang menghadap kepada Pejabat PPAT tersebut.

**VI. TINDAKAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

39. Bahwa sebagaimana yang dinyatakan Pasal 53 ayat (2) huruf a yaitu, "Alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

40. Bahwa berdasarkan pasal 34 ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (PP 40/1996) Menyatakan:

Pasal 34 ayat (1)

"Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain"

Pasal 34 ayat (2)

"Peralihan hak guna bangunan terjadi karena:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Penyertaan modal
- d. Hibah
- e. Pewarisan"

Pasal 34 ayat (4)

"Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah"

41. Bahwa berdasarkan pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata yang mengatur soal jual beli menyatakan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1457 KUHPerdara “Jual-beli adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang”

Pasal 1458 KUHPerdara

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”

42. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 menyatakan:

Pasal 37 ayat (1)

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Pasal 38

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”

43. Bahwa berdasarkan Pasal 22 PP 37/1998 menyatakan:

“Akta PPAT harus dibaca/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT”

44. Bahwa adapun proses pemberian hak guna bangunan diatur dalam pasal 33, pasal 35, 36 dan 37 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyatakan:

Pasal 33

(1) Permohonan hak guna bangunan diajukan secara tertulis

Halaman 17 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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)



- (2) Permohonan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon;
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

#### Data Yuridis

- Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah diberi dari pemerintah, putusan pengadilan, AKTA PPAT, akta pelepasan hak, dan surat surat bukti perolehan tanah lainnya

#### Data fisik

- Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya)
- Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
- Rencana penggunaan tanah
- Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara)

#### Pasal 35

"Permohonan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan"

#### Pasal 36

"Setelah berkas permohonan diterima, kepala kantor pertanahan:

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan fisik;
2. ....
3. ....
4. ...."

#### Pasal 37

1. Kepala kantor pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran yuridis dan data fisik permohonan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, kepala kantor pertanahan memerintahkan kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran;

3. selanjutnya kepala kantor pertanahan memerintahkan kepada:

- a. Kepala seksi hak atas tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah (Konstatering Rapport), sesuai contoh lampiran 7”;

45. Bahwa maksud dari data yuridis dan data fisik adalah sebagaimana tercantum dalam ketentuan umum Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sebagai berikut:

- Pasal 1 angka 5: Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, Pemegang Haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;
- Pasal 1 angka 6: Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

46. Bahwa Tergugat dalam hal ini menyalahi ketentuan dan prosedur dalam penerbitan Objek Sengketa, hal itu bisa dicermati dari fakta dilapangan jika pemohon Sertipikat Hak Guna Bangunan pada waktu itu baik Harry Gabriel dan/atau Sudiono tidak menguasai tanah tersebut secara fisik dan/atau data yuridis yang dimiliki adalah cacat secara administratif.

47. Bahwa sebagaimana mengacu pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru atas nama Penggugat yang keluar tahun 2004 masih tercantum dalam Surat Ukur Sertipikat Hak Guna

Halaman 19 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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)



Bangunan tersebut keadaan tanah adalah sebidang tanah pekarangan kosong, sedangkan faktanya terjadi peralihan secara tidak sah hingga muncul Objek Sengketa terhadap keadaan tanah tersebut di atasnya telah berdiri bangunan lima lantai. Ini berarti mengacu pada ketentuan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, Tergugat harus memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.

48. Bahwa Data Fisik yang dimaksud termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, terlebih Tergugat ketika memeriksa data yuridis pasti mengetahui adanya bangunan di atasnya, ini berarti surat ukur di tahun 2004 sudah tidak relevan lagi dengan kondisi fisik yang ada saat ini, sehingga Tergugat bukan sekedar memeriksa dokumen belaka melainkan harus turun langsung dalam melakukan pemeriksaan dan/atau bahkan harus mengkonfirmasi mengenai adanya bangunan di atasnya.
49. Bahwa jika secara prosedural, Tergugat memeriksa mengenai adanya bangunan di atas tanah tersebut, pastilah Tergugat akan bertemu dengan Penggugat dan/atau orang Penggugat yang menempati tempat tersebut, namun faktanya tidak pernah Tergugat mengkonfirmasi mengenai bangunan yang berada di atas tanah tersebut. Ini berarti data Fisik terhadap permohonan Objek Sengketa pada waktu itu dugaan kuat adalah bermasalah secara administratif.
50. Bahwa selain terdapat kekeliruan terhadap data fisik untuk penerbitan Objek Sengketa, juga terdapat kekeliruan terhadap data yuridis hal itu bisa dilihat dari kronologi awal Penggugat menyadari adanya kehilangan dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru atas nama Penggugat hingga kemudian Penggugat melalui Supandi Tanuwidjaya membuat surat keterangan kehilangan pada tanggal 24 Agustus 2019 ke Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu (SPKT) Polres Metro Jakarta Barat dengan nomor: 2899/VIII/2019/PMJ/POLRES JAKBAR, tertanggal 24 Agustus 2019 yang ditandatangani oleh Parulian, N., SH selaku an. Kepala Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu Polres Metro Jakarta Barat Kanit SPKT III.
51. Bahwa atas kehilangannya dokumen asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No 06021/Kelurahan Jelambar Baru atas nama Penggugat, kemudian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memperoleh informasi jika Sertipikat Hak Guna Bangunan No 06021/Kelurahan Jelambar Baru atas nama Penggugat dikuasai oleh Harry Gabriel dan terhadapnya dibuatkan akta jual beli dengan tanda tangan Penggugat diduga dipalsukan Harry Gabriel, oleh karenanya kemudian pada tanggal 16 April 2020 Penggugat membuat laporan polisi atas adanya dugaan pemalsuan dokumen tersebut. Dalam hal ini pada waktu itu, Penggugat belum mengetahui jika telah ada Sertipikat Hak Guna Bangunan baru atas nama Harry Gabriel, karena Penggugat pada waktu itu mempercayakan kepada pihak kepolisian untuk mengusut tuntas tentang adanya dugaan pemalsuan dokumen tersebut.

52. Bahwa hingga akhirnya berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tertanggal 7 Oktober 2020, terhadap dugaan perkara tindak pidana pemalsuan surat oleh terlapor Harry Gabriel, diperoleh hasil perkembangan penyidikan pada intinya menerangkan: "Telah dilakukan pemeriksaan secara laboratoris terhadap tanda tangan atas nama Penggugat di dalam akta jual beli nomor: 462/2015 tanggal 12 November 2015 di pusat laboratorium Forensik Bareskrim Mabes Polri dengan hasil pemeriksaan Non Identik."
53. Sehingga Jelas Berdasarkan Hasil Laboratorium Forensik Bareskrim Mabes Polri Telah Terjadi Pemalsuan Tandatangan Penggugat Pada Akta Jual Beli tersebut.
54. Bahwa dengan bisa dibuktikan oleh Penggugat terhadap Data Yuridis dan Data Fisik yang dimohonkan kepada Tergugat adalah data yang tidak berdasar dan tidak dapat dipertanggungjawabkan maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menerangkan:
  - Pasal 107  
Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:
    - a. Kesalahan prosedur;
    - b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
    - c. Kesalahan subjek hak;
    - d. Kesalahan objek hak;

Halaman 21 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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)



- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

55. Bahwa berdasarkan fakta dan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, dengan ini menerangkan jika terhadap penerbitan Objek Sengketa baik tercatat atas nama Sudiono dan/atau sebelumnya tercatat atas nama Harry Gabriel tidak memenuhi kebenaran secara data yuridis maupun secara data fisik dan ini berarti terhadap Objek Sengketa menjadi cacat hukum secara administratif.

56. Bahwa sudah seharusnya Tergugat memeriksa dan meneliti kebenaran data yuridis dan data fisik, sebelum menerbitkan Objek Sengketa terlebih tanah dan bangunan masih dikuasai secara fisik oleh Penggugat.

57. Bahwa akibat dari lalai dan tidak cermat Tergugat dalam memeriksa data yuridis dan data fisik mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 06021/Kelurahan Jelambar Baru yang secara sah masih dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat.

58. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, peralihan hak guna bangunan kepada Harry Gabriel telah mengandung cacat hukum secara administratif, dan tindakan tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah melanggar dengan peraturan perundang-undangan dan tidak sesuai prosedur, maka Pencatatan peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan pencatatan peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru, Tanggal 27 Desember 2004, Surat ukur Nomor: 00129/2004 tanggal 9 September 2004, Luas 199 M<sup>2</sup> pada perkara a quo menjadi Objek Sengketa adalah batal dan tidak mengikat secara hukum serta tindakan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### VII. TINDAKAN TERGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN ASAS – ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AUPB)

59. Bahwa sebagaimana yang dinyatakan Pasal 53 ayat (2) huruf b UU PTUN yaitu, “Alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik.

60. Bahwa penjelasan lebih lanjut dari ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b UU PTUN mengenai Asas-asas umum Pemerintahan yang baik adalah meliputi asas:

- Kepastian hukum;
- Tertib penyelenggaraan negara;
- Keterbukaan;
- Proporsionalitas;
- Profesionalitas;
- Akuntabilitas;

61. Bahwa selain mengacu pada pengertian AAUPB dalam UU PTUN, pengertian dari Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik dapat ditemui pada Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi sebagai berikut:

“Asas-asas umum pemerintahan yang baik yang selanjutnya disingkat AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi pejabat pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”;

62. Bahwa menurut Indroharto dalam bukunya “Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, AUPB merupakan bagian dari asas-asas hukum yang umum yang secara khusus berlaku dan penting artinya bagi perbuatan-perbuatan hukum pemerintahan”;

63. Bahwa dalam buku “Penjelasan Hukum Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) Hukum Administrasi Negara” terdapat beberapa asas umum pemerintahan yang baik diantaranya:

- j. Asas kepastian hukum
- k. Asas tidak menyalahgunakan wewenang
- l. Asas tertib penyelenggaraan pemerintahan
- m. Asas asas kecermatan
- n. Asas penyelenggaraan kepentingan umum
- o. Asas permainan yang layak
- p. Asas proporsionalitas
- q. Asas keterbukaan

Halaman 23 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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)



- r. Asas keseimbangan
- s. Asas persamaan
- t. Asas profesionalitas;

64. Bahwa berdasarkan pengertian dan/atau asas-asas dari AUPB sebagaimana tersebut di atas, dalam perkara aquo terdapat 2 (dua) asas yang dilanggar oleh Tergugat yakni meliputi asas kecermatan dan asas profesionalitas.

**TINDAKAN TERGUGAT MELANGGAR ASAS KECERMATAN;**

65. Bahwa Indikator dalam asas kecermatan adalah sebagai berikut:

- a. Keputusan TUN dan atau tindakan badan atau pejabat TUN harus didasarkan pada dokumen yang lengkap;
- b. Keputusan TUN harus mempertimbangkan secara komperhensif segenap aspek dari materi keputusan, agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat;
- c. Keputusan TUN pada mendengar pihak – pihak yang berkepentingan. Suatu keputusan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat (hati-hati), diambil dengan tepat dan sesuai dengan sasaran/objeknya. Harus memperhatikan dan mendengarkan pihak-pihak yang berkepentingan terlebih dahulu, sebelum mereka dihadapkan pada suatu keputusan yang merugikan;
- d. Semua fakta yang relevan atau pun semua kepentingan yang tersangkut dan termasuk kepentingan pihak ketiga harus dipertimbangkan dalam keputusan;
- e. Penyelenggaran pemerintahan dalam menjalankan kewenangannya wajib membuat berita acara atau laporan yang akurat sesuai dengan data-data yang diperoleh.

**FAKTA YANG DITEMUKAN:**

- Tergugat dalam meneliti Data Yuridis dan Data Fisik tidak mencermati secara jelas kelengkapan dokumen-dokumen yang diserahkan, terlebih mengenai data fisik terkait keadaan tanah yang faktanya saat ini sudah terdapat bangunan di atasnya.
- Walaupun Tergugat cermat, seharusnya Tergugat ketika turun ke lapangan untuk mengamati kondisi tanah sebelum mengeluarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa akan menemui Penggugat dan/atau orang Penggugat yang tinggal di dalam bangunan tersebut untuk mengkonfirmasi kebenaran data yuridis dan fisik yang dimohonkan, dan akan memberikan informasi jika Tanah Bangunan adalah milik Penggugat yang tidak pernah dialihkan.

- Bahwa faktanya Penggugat dan/atau orang Penggugat yang tinggal disana tidak pernah di datangi oleh Tergugat, ini berarti patut diduga data fisik dan/atau yuridis tidaklah lengkap dan patut diduga Tergugat tidak melaksanakan prosedur sebagaimana mestinya.

66. Berdasarkan indikator dan fakta sebagaimana tersebut di atas, maka tindakan dari Tergugat secara nyata melanggar asas kecermatan dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

## TINDAKAN TERGUGAT MELANGGAR ASAS PROFESIONALITAS

67. Bahwa indikator asas profesionalitas adalah:

- a. Keputusan TUN yang dibuat hendaknya berlandaskan pada peraturan perundang-undangan;
- b. Tindakan badan atau pejabat TUN harus sesuai dengan kompetensi dan bidang tugas.

## FAKTA YANG DITEMUKAN:

- Objek Sengketa yang dikeluarkan pada waktu tercatat atas nama Harry Gabriel adalah bermasalah secara ketentuan peraturan perundang- undangan, karena AJB yang menjadi dasar adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Harry Gabriel adalah tidak sah kebenarannya;
- Bahwa AJB yang menjadi dasar keluarnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Harry Gabriel tidak pernah di tanda tangani oleh Penggugat, dan walaupun ada tanda tangan Penggugat di dalam AJB tersebut hal tersebut adalah palsu, berdasarkan hasil pemeriksaan dilaboratorium Forensik Bareskrim Mabes Polri;
- Bahwa seharusnya data yuridis yang dijadikan acuan sehingga terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Harry Gabriel adalah cacat hukum administratif;
- Bahwa jika kemudian keluarnya Objek Sengketa didasarkan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Harry Gabriel yang sudah

Halaman 25 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



cacat hukum secara administratif maka Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Sudiono yang diterbitkan adalah cacat secara administratif;

- Bahwa dengan demikian maka terhadap Objek Sengketa yang diterbitkan adalah cacat secara administratif;
- Bahwa Tergugat tidak professional dalam meneliti dan menerapkan prosedur dalam mengeluarkan Objek Sengketa.

68. Berdasarkan indikator dan fakta sebagaimana tersebut di atas, maka tindakan dari Tergugat secara nyata melanggar asas profesionalitas dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

69. Bahwa tindakan tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah melanggar AUPB, yakni asas kecermatan dan profesionalitas karena tidak meneliti dan memeriksa keabsahan data yuridis dan fisik pada saat memberikan hak guna bangunan.

70. Bahwa oleh karena tindakan tergugat telah bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menerima gugatan Penggugat dan menyatakan Objek sengketa *a quo* harus dinyatakan batal.

71. Bahwa karena Objek Sengketa telah batal maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk memerintahkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yakni Pencatatan peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan pencatatan peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru, Tanggal 27 Desember 2004, Surat ukur Nomor: 00129/2004 tanggal 9 September 2004, Luas 199 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Tergugat dan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## VIII. PENUNDAAN PELAKSANAAN KEPUTUSAN TERGUGAT;

72. Bahwa berdasarkan pasal 67 ayat (2) dan (4) huruf a Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

Pasal 67 ayat (2)

Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa



Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 67 ayat (4) huruf a

Dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan.

73. Bahwa KEADAAN YANG SANGAT MENDESAK yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan oleh KTUN yakni:

- a. Bahwa dengan terbitnya Objek Sengketa oleh Tergugat mengakibatkan saat ini kondisi kesehatan Penggugat menjadi menurun, karena hak hukum Penggugat untuk saat ini menjadi hilang atas tindakan Tergugat yang tidak profesional dan cermat dalam mengeluarkan Objek Sengketa;
- b. Bahwa Penggugat telah buktikan dan uraikan di atas, jika tidak pernah ada peralihan dari Penggugat kepada pihak lainnya termasuk kepada Harry Gabriel dan/atau Sudiono;
- c. Bahwa sebagaimana bukti yang diperoleh, jika telah terjadi peralihan secara melawan hukum atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru kepada Harry Gabriel dan kemudian beralih kepada Sudiono melalui mekanisme lelang ini dan ini dibuktikan dengan adanya bukti kuat yang bisa kami tunjukkan sebagai bukti permulaan/awal yakni hasil pemeriksaan Laboratorium Mabes Polri yang dilakukan oleh pihak kepolisian yang menyatakan bahwa tanda tangan Penggugat dipalsukan/Non Identik di dalam Akta Jual Beli sebagai dasar terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar baru tersebut;
- d. Bahwa saat ini dengan beralihnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru atas nama Penggugat kepada atas nama Harry Gabriel dan kemudian kepada Sudiono saat ini, maka akan mengakibatkan sewaktu-waktu Penggugat yang menempati tempat tersebut akan diusir secara paksa.

74. Bahwa untuk mencegah terjadinya kerugian baik materiil dan imateriil bagi Penggugat dan agar Tergugat tidak melakukan perbuatan dan tindakan hukum yang merugikan kepentingan hukum penggugat, dan dikarenakan pula Penggugat sejak awal sampai saat ini yang mengusai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah a quo. maka cukup beralasan dan mendesak untuk Penggugat mengajukan permohonan penundaan terhadap Keputusan Tergugat dan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta mengabulkan untuk menunda berlakunya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan Objek Sengketa dan mewajibkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan keputusan TUN berupa Objek Sengketa.

## PERMOHONAN

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo berkenan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

### DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa;
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan Keputusan tata usaha negara (TUN) berupa Pencatatan peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan pencatatan peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru, Tanggal 27 Desember 2004, Surat ukur Nomor: 00129/2004 tanggal 9 September 2004, Luas 199 M<sup>2</sup> sampai adanya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inckracht*).

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal pencatatan peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan pencatatan peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan 06021/Kelurahan Jelambar Baru, Tanggal 27 Desember 2004, Surat ukur nomor 00129/2004 tanggal 09 September 2004, luas 199 M<sup>2</sup>;

Halaman 28 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yakni pencatatan peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan pencatatan peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan 06021/Kelurahan Jelambar Baru, Tanggal 27 Desember 2004, Surat ukur nomor 00129/2004 tanggal 09 September 2004, luas 199 M<sup>2</sup>;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Atau bila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 5 Januari 2020, yang pada pokoknya mengemukakan dalil bantahan sebagai berikut:

## 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 Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat merupakan keputusan tata usaha negara, namun yang menjadi dasar gugatan namun yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah Penggugat tidak pernah melakukan peralihan, baik melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, maupun hibah kepada siapapun atas obyek sengketa TUN tersebut kepada pihak lain. Penggugat juga mendalilkan tidak pernah menjual dan menandatangani akte jual beli, dokumen apapun terkait bahwa terdapat pemindahan atas objek sengketa tersebut.

Halaman 29 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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)



Berdasarkan hal tersebut diatas, terlihat adanya sengketa kepemilikan tanah atau sengketa keperdataan antara Penggugat dengan Harry Gabriel dan Sudiono. Oleh karena itu Penggugat seharusnya melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengenai kepemilikan Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat untuk menguji siapa yang berhak atas tanah aquo.

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

- a. 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 tersebut maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Hal ini membuktikan bahwa Objek Sengketa perkara aquo telah terbit lebih dari 16 tahun yang lalu, dengan demikian kesempatan Penggugat untuk menuntut pembatalan obyek sengketa aquo tidak ada lagi atau telah lewat waktu (daluwarsa).
- b. Bahwa alasan gugatan Penggugat telah lewat jangka waktu lainnya adalah berdasarkan Bahwa gugatan Penggugat telah lewat jangka waktu. Mengingat pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Setelah Menempuh Upaya Administratif.

Bahwa berdasarkan cacatan yang terdapat dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat. terdapat catatan blokir atas nama Tjhin Kian Phin yang adalah Penggugat pada tanggal 20 November 2019. Berdasarkan hal tersebut Tergugat mendalilkan bahwa Para Penggugat telah mengetahui tentang Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat sejak tanggal 28 Agustus 2019,

maka dari itu Gugatan Para Penggugat telah lewat dari 90 hari sejak mengetahui tentang Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa perkara aquo seperti yang diatur dalam Pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

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

Bahwa obyek gugatan Pengugat tidak jelas, dalam dalil Gugatannya Para penggugat menjelaskan bahwa yang menjadi obyek sengketa gugatan adalah Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru,

Halaman 31 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

seluas 199 m2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, jika dipelajari lagi obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat terdapat 2 Keputusan Tata Usaha Negara yang berbeda dan berdiri sendiri. Bahwa Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dilalukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 462/2015 sedangkan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono dilakukan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 342/28/2019. Gugatan Penggugat yang menjadikan satu kedua Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diatas menjadi satu obyek sengketa membuat tidak jelasnya apa yang menjadi obyek sengketa perkara ini dimohonkan oleh Penggugat dalam Gugatannya. Hal ini membuat gugatan Para Penggugat kabur.

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.
2. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara.
3. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat.
4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru terbit tanggal 27 Desember 2004 semula atas nama Tjhin Kian Phin kemudian beralih kepada Harry Gabriel berdasarkan Akta Jual Beli No. 462/2015 tanggal 12/11/2015.

Halaman 32 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

5. Bahwa Terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru terdapat Pencatatan Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang 342/28/2019 tanggal 08 November 2019 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan RI atas nama Sudiono.
6. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat di dalam buku tanahnya terdapat juga catatan, antara lain :
  - Blokir Sementara atas permohonan Agus Lampos Sianturi SH, berdasarkan surat No. 002/SK/GMP-HG/PAILIT/ALS-HA-KSST/II/2018 tanggal 26 Desember 2019
  - Blokir Sementara atas permohonan Tjhin Kian Phin atas dengan alasan adanya gugatan Pengadilan
  - Pencabutan Blokir tanggal 14 Januari 2020
7. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya angka 39 s/d angka 44 hanya menuliskan Pasal- Pasal dalam peraturan perundangan tanpa menyebutkan fakta ataupun dalil yang mendukungnya. Hal ini membuat semakin kabur gugatan Penggugat.
8. Bahwa menanggapi Dalil Penggugat yang terdapat dalam angka 45 sampai dengan 47, Penggugat menggunakan Pasal 1 dan 36 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 adalah salah dan mengada-ada. Bahwa mengenai data yuridis dan fisik digunakan dalam Proses Pemberian Hak baru sedangkan yang menjadi Obyek sengketa adalah catatan peralihan terhadap hak yang sudah ada jadi tidak dipakai Pasal 1 dan pasal 36 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999
9. Bahwa menanggapi dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 462/2015 tanggal 12/11/2015 palsu bukanlah kewenangan Tergugat untuk menyatakan sebuah Akta Jual Beli asli atau palsu namun ada lembaga lain yang berhak dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan yang Penggugat sampaikan dalam dalil angka 52 tidak ada menyebutkan asli atau palsu, hanya menggunakan frasa non identik. Sehingga belum diketahui kebenarannya Akta Jual Beli No. 462/2015 tanggal 12/11/2015 palsu atau tidak.

Halaman 33 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Penerbitan Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas Asas Umum Pemerintahan yang Baik.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, 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
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima

## DALAM POKOK PERKARA

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

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*);

Bahwa atas permohonan yang diajukan oleh Pemohon Intervensi, Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor: 193/G/2020/PTUN.JKT, tanggal 15 Desember 2020, yang amarnya pada pokoknya menyatakan mengabulkan

Halaman 34 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan intervensi yang diajukan oleh Pemohon Intervensi Sugiono dan menetapkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 193/G/2020/PTUN.JKT;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 12 Januari 2020, yang pada pokoknya mengemukakan dalil bantahan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI;

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas atau membantah seluruh dalil-dalil Penggugat dalam perkara *a quo*, kecuali apa yang diakui secara tegas dalam jawaban ini.

### 1. Eksepsi Kompetensi Absolut:

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Cq. Yang Mulia Majelis, Tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus perkara Nomor : 193/PDT.G/2020/PTUN.JKT, karena perkara *a-quo* merupakan yurisdiksi dan atau kewenangan Peradilan Umum, Hal ini terlihat jelas pada gugatan Penggugat dalam Petitum huruf (4) halaman (25) meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik yang sah atas Seritifikat Hak Guna Bangunan N.06021/Jelambar Baru;
2. Bahwa disamping itu, gugatan Penggugat lahir dimana sebelumnya telah didahului dengan Surat Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06021 a/n Sudiono No.184/DNT/IX/2020 tanggal 04 September 2020, dimana pada bagian akhir surat tersebut Penggugat menyatakan sebagai Pemilik yang sah;
3. Bahwa menurut hemat hukum kami, Surat Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06021 a/n Sudiono No.184/DNT/IX/2020 tanggal 04 September 2020 tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan Penggugat dan tidak dapat berdiri sendiri – sendiri, dengan demikian terlihat dengan jelas korelasi diantara kedua perbuatan hukum tersebut yaitu sama – sama meminta agar ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas Seritifikat Hak Guna Bangunan No.06021/Jelambar Baru;
4. Bahwa apabila dicermati dengan seksama, maka jenis pokok perkara dalam posita gugatan Penggugat maupun dalam petitum gugatan serta didalam surat permohonan pembatalan sertifikat hak guna bangunan

Halaman 35 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.184/DNT/IX/2020 tanggal 04 September 2020 adalah permintaan agar Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik Yang Sah;

5. Bahwa disisi lain Tergugat II Intervensi juga merupakan Pemilik Yang Sah terhadap sebidang tanah dan bangunan Seritifikat Hak Guna Bangunan No.06021/Jelambar Baru, berdasarkan perolehan melalui tahapan lelang yang dibenarkan secara hukum;
6. Bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan hukum diatas, maka jelas terlihat terdapat pertentangan terhadap siapa yang paling sah dan berhak memiliki atas sebidang tanah dan bangunan Seritifikat Hak Guna Bangunan No.06021/Jelambar Baru tersebut;
7. Bahwa dengan demikian jelas gugatan Penggugat mengandung sengketa kepemilikan hak atas tanah yang juga termasuk didalam sengketa keperdataan terhadap sebidang tanah dan bangunan Seritifikat Hak Guna Bangunan No.06021/Jelambar Baru, oleh karena itu kewenangan mutlak mengadili merupakan yurisdiksi Peradilan Umum;
8. Bahwa Selanjutnya berdasarkan pasal 132 Rv, telah mengatur sebagai berikut: "dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang;
9. Bahwa Hakim secara ex officio, wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya, apabila perkara diajukan secara absolut berada diluar yurisdiksinya atau termasuk dalam kewenangan lingkungan peradilan lain, kewajiban tersebut mesti dilakukan secara ex - officio meskipun tergugat tidak mengajukan eksepsi tentang itu.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta serta pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, sudah cukup membuktikan dan cukup patut bagi Majelis Hakim Untuk Menyatakan Tidak Berwenang Memeriksa Dan Memutus Perkara Nomor : 193/PDT.G/2020/PTUN.JKT.

## 2. Eksepsi Temporis / Daluarsa / Lewat Waktu;

10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), ditegaskan "gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh hari), sejak diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan

Halaman 36 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Pejabat Tata Usaha Negara, apabila melampui 90 (Sembilan puluh hari) tersebut maka gugatan tersebut tidak diterima oleh PTUN;

11. Bahwa berdasarkan fakta hukum, Penggugat Mengakui pada tanggal 30 Oktober 2019 telah mendapatkan salinan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 342/28/2019, dengan uraian obyek lelang yang terjual adalah sebidang tanah dan bangunan berupa ruko dengan Bukti Kepemilikan SHGB No.06021 atas nama Harry Gabriel luas 199 M2, yang berlokasi di Jalan Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No. 8, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dimana Pemenang Lelang bernama Sudiono yang tidak lain adalah Tergugat II Intervensi;
12. Bahwa Pengakuan Penggugat tersebut tertulis pada angka (5) halaman (3) dalam surat gugatan perbuatan melawan hukum yang ter-register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor : 946/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 25 November 2019.
13. Bahwa dengan demikian Penggugat telah Mengetahui terhadap Bukti Kepemilikan SHGB. No.06021 tersebut telah beralih kepemilikannya kepada pihak lain dan secara legal reasoning / penalaran hukumnya sejak saat itulah lahir limitatif waktu dalam mengajukan gugatan sebagaimana ditentukan didalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);
14. Bahwa berdasarkan limitatif waktu tersebut, maka gugatan penggugat telah daluarsa, karena sudah melewati waktu 90 (Sembilan puluh hari), sejak penggugat mengetahui obyek yang disengketakan telah beralih pemegang haknya dimana Penggugat telah mengakui mendapatkan salinan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 342/28/2019 pada tanggal 30 Oktober 2019, yang didalamnya juga memuat informasi mengenai perubahan peralihan hak terhadap Serifikat Hak Guna Bangunan N.06021/Jelambar Baru tersebut;

Bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak dibenarkan didalam praktek hukum acara perdata Indonesia, karena gugatan mengandung peristiwa yang telah daluarsa waktu, dimana hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan ditolak dan / atau setidaknya tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke verklaard / (NO).

Halaman 37 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

3. Eksepsi Obscuur Libel (Gugatan Penggugat Tidak Terang, Tidak Jelas Dan Kabur, serta tidak memenuhi syarat jelas dan pasti (duidelijkeen bepaalde conclusie) yang digariskan pasal 8 ke-3 Reglement of de Rechtsvordering (RV).

15. Bahwa Penggugat didalam surat gugatannya TIDAK *menyebutkan / menyertakan Pekerjaan Penggugat*, demikian juga terhadap kuasa hukum Penggugat terlihat TIDAK *menyebutkan / menyertakan kewarganegaraannya* hal ini menunjukkan adanya indikasi gugatan Penggugat menjadi kabur;

16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 56 ayat (1) UU.No.5/1986, menyatakan: "gugatan harus memuat":

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;
- b. Nama, jabatan dan tempat kedudukan tergugat;
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh pengadilan.

17. Bahwa dengan demikian jelas terlihat gugatan Penggugat kabur karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh undang – undang in litis Pasal 56 ayat (1) UU.No.5/1986 sebagai dasar dan tolak ukurnya sebagaimana tergambar didalam pertimbangan pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 67/Pdt.G/2020/PTUN.JKT, "menimbang, bahwa untuk menguji eksepsi ini, pengadilan menilai berdasarkan pada ketentuan dalam pasal 56 undang – undang Nomor 5 tahun 1986";

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta sebagaimana tersebut diatas, cukup membuktikan bahwa gugatan Penggugat disusun secara tidak jelas, tidak terang dan kabur dan tidak memenuhi tertib beracara, sebagaimana disebutkan oleh pakar hukum acara perdata Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111), gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke verklaard (NO).

4. Eksepsi Error In Persona Dalam Klasifikasi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Halaman 38 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

18. Bahwa didalam gugatannya Penggugat tidak mengikutsertakan pihak – pihak yang berkaitan erat dalam proses lahirnya Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Tergugat II Intervensi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06021/Jelambar Baru seluas 199 M2;
19. Bahwa agar kiranya menjadi perhatian, Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Tergugat II Intervensi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.06021/Jelambar Baru seluas 199 M2 tersebut adalah perintah Undang-Undang sebagai akibat dari dilaksanakan suatu tindakan hukum pelelangan;
20. Bahwa dengan demikian, Penggugat sudah sepatutnya mengikutsertakan Kementerian Negara Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta IV menjadi pihak dalam gugatan a-quo, mengingat Pencatatan Peralihan yang dilakukan oleh Tergugat lahir dari peristiwa hukum ini;
21. Bahwa demikian halnya terhadap obyek lelang yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat II Intervensi, semula merupakan obyek budel pailit dan yang bertindak selaku Penjual dalam Pelelangan tersebut adalah Agus Lampos Sianturi, S.H., dalam kapasitasnya selaku kurator PT. Gabriel Muda Perkasa (Dalam Pailit) dan Harry Gabriel (Dalam Pailit), oleh karena itu sudah sepatutnya diikutsertakan menjadi Pihak dalam perkara a – quo, sebagai causalitas verband / sebab akibat lahirnya Pencatatan Peralihan tersebut;

Bahwa karena pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap / kurang pihak, masih ada pihak lain yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat, oleh karena itu, gugatan ini cacat dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihak, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan ditolak dan / atau setidaknya tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijk verklaard / (NO).

## II. DALAM POKOK PERKARA;

22. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan Dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara ini;

Halaman 39 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



23. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal - hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
24. Bahwa Tergugat II Intervensi bermohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara a – quo mempertimbangkan untuk tidak menerima gugatan dalam perkara a – quo, hal ini semata – mata dimaksudkan agar tidak terjadi benturan dan / atau tumpang tindih putusan diantara lembaga peradilan karena faktanya sebelum Penggugat melayangkan gugatan a – quo sebagaimana ternyata Penggugat telah melayangkan gugatan sebagai berikut :
- 24.1. Gugatan perkara perdata yang ter-register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor : 946/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 25 November 2019;
- 24.2. Gugatan perkara perdata yang ter-register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor : 567/Pdt.Bth/2020/PN.Jkt.Bar tanggal 26 Agustus 2020; dan kedua perkara tersebut sampai dengan saat ini masih dalam pemeriksaan;
25. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dan tidak benar dalil Penggugat pada angka (14) halaman (9) dan angka (21) halaman (10) yang menyatakan sejak tahun 2004 sampai dengan saat ini Penggugat masih menguasai obyek sengketa, karena Penggugat telah menyatakan didalam gugatan yang ter-register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor : 567/Pdt.Bth/2020/PN.Jkt.Bar tanggal 26 Agustus 2020, bahwasannya terhadap obyek sengketa tersebut telah disewakan kepada pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa – menyewa nomor : 120 tanggal 18 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Herry Sosiawan, S.H., M.H., dan jangka waktunya berlaku sampai dengan tahun 2025;
26. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, justru menurut hemat hukum Tergugat II Intervensi, Tergugat telah melaksanakan perintah undang – undang sebagai kewajiban hukum yang melekat kepadanya berkaitan dengan Peralihan Pencatatan sebagai akibat dari peristiwa hukum Pelelangan;



27. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan asas – asas umum pemerintahan yang baik, justru menurut hemat hukum Tergugat II Intervensi, Tergugat Terbukti telah taat dalam menjalankan asas – asas umum pemerintahan yang baik diantara salah satunya adalah asas kepastian hukum, dimana tindakan Pencatatan Peralihan yang ditujukan terhadap Tergugat II Intervensi tersebut telah memberikan kepastian hukum sebagai akibat dari perintah undang – undang berkaitan dengan pelaksanaan perbuatan hukum lelang;
28. Bahwa disamping itu, Tergugat juga telah menerapkan asas keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas, akuntabilitas, kecermatan dan tertib penyelenggaraan Negara, mengingat Pencatatan Peralihan tersebut tidak sekonyong – konyong dilakukan Tergugat sebelum proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh lembaga Negara yang memiliki hak untuk melakukan hal itu telah selesai dilaksanakan, sehingga dengan demikian tidak terdapat kekeliruan prosedur maupun mekanisme apalagi cacat administratif terhadap Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Tergugat II Intervensi tersebut;
29. Bahwa selanjutnya terkait dengan adanya perkara tentang dugaan perkara tindak pidana pemalsuan, menurut hemat hukum Tergugat II Intervensi, tidak relevan untuk ditanggapi karena tidak termasuk dalam ranah pengadilan tata usaha Negara dan lagi pula belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap/inkracht van gewijsde terkait dengan perkara tersebut;
30. Bahwa Tergugat II Intervensi tidak membeli obyek sengketa dalam perkara a – quo dari Harry Gabriel melainkan membeli melalui lelang yang diselenggarakan oleh Negara in casu Kementerian Negara Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang Jakarta IV yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku, termasuk didalamnya telah lahir Grosse Risalah Lelang tanggal 30 Oktober 2019, berirah – irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,” telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat eksekutorial;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa sebagaimana dinyatakan didalam Grosse Risalah Lelang tanggal 30 Oktober 2019 dinyatakan bahwasannya lelang berdasarkan putusan pailit No. 56/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 07 Desember 2017, dan terhadap pelelangan juga telah diumumkan oleh Penjual in casu kurator melalui Selebaran / Tempelan pada tanggal 01 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Koran Jakarta pada tanggal 16 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, dan terhadap hal itu Tidak Ada Pihak Manapun Tidak Ada Pihak Manapun Yang Membatah Dan/Atau Merasa Keberatan Dan Tidak Ada Juga Yang Mengajukan Perlawanan;
32. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka hukum telah memberikan perlindungan terhadap pemenang lelang sebagaimana terdapat didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 821/K/Sip/1974 menyatakan bahwa "Pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi oleh undang – undang";

Berdasarkan pertimbangan, fakta-fakta hukum dan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat II Intervensi memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan untuk memutuskan perkara *a quo*, dengan amar putusan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara Nomor : 193/PDT.G/2020/PTUN.JKT.
3. Menyatakan Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 193/PDT.G/2020/PTUN.JKT, secara *ex officio*, tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya, karena perkara yang diajukan secara absolut berada diluar yurisdiksi atau termasuk dalam kewenangan lingkungan peradilan lain.
4. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima Niet Ontvankelijke Verklaard/ (NO).
5. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat Obscuur Libel (Gugatan Penggugat Tidak Terang, Tidak Jelas Dan Kabur, serta tidak memenuhi syarat jelas dan pasti (*duidelijkeen bepaalde conclusie*) yang digariskan pasal 8 ke-3 Reglement of de Rechtsvordering (RV).

Halaman 42 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat eror in persona dalam klasifikasi gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium).
7. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat telah daluarsa atau lewat waktu.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima seluruh dalil-dalil dan Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard/ (NO)*.
3. Menyatakan Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh Undang-Undang.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 22 Desember 2020, dan atas Replik Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 5 Januari 2020, dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik, Kemudian Replik dan Duplik tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya, dan diberi tanda P-1 sampai dengan P-6, sebagai berikut:

1. Bukti P-1A : Surat Penetapan Nomor 24/2020 Eks. Jo. No. 342/28/2019 tertanggal 22 Juli 2020. (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-1B : Surat Tegoran/aanmaning dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 24/2020 Eks.Jo.No. 342/28/2019 tertanggal 23 Juli 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-1C : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. HP.03.02/2880-31.73.300.8/VIII/2020 tanggal 14 Agustus 2020. (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 43 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

- Bukti P – 1D : Surat Permohonan Pembatalan Serifikat Hak Guna Bangunan No. 06021 atas nama Sudiono Nomor : 184/DNT/IX/2020 tertanggal 04 September 2020. (fotokopi dari fotokopi)
- Bukti P – 1E : Tanda Terima Dokumen Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 06021 a.n. Sudiono. Tanggal 4 September 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P – 2A : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelamber Baru, tanggal 27 Desember 2004 surat ukur Nomor : 0012/2004 tanggal 9 September 2004 luas 199M2. (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 2B : Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penerbitan Bangunan Kota Madya Jakarta Barat Nomor : 10731/IMB/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P – 3A : Rawat Inap di Rumah Sakit Siloam Kebon Jeruk dari tanggal 09 Agustus 2014 sampai dengan 22 Agustus 2014. (printout);
- Bukti P– 3B : Perawat di Rumah Sakit Pluit tanggal 24 September 2014 (printout);
- Bukti P – 3C : Perawatan Di Rumah Sakit Mounth Elizabeth Orchard Singapura 21 Oktober 2014 sampai dengan 02 November 2014 (printout);
- Bukti P – 3D : Perawatan di Rumah Sakit Medistra sejak tanggal 01 Desember 2014 sampai dengan 05 Desember 2014. (printout);
- Bukti P– 3E : Perawat di Rumah Sakit Royal Taruna 10 Desember 2014 sampai dengan 15 Desember 2014 (printout);
- Bukti P – 3F : Perawatan Di Rumah Sakit Mounth Elizabeth Orchard Singapura 29 Desember 2014 sampai dengan 21 Januari 2015 (printout);
- Bukti P – 3G : Perawatan di Rumah Sakit Gleneagles Singapura 07 Maret 2015 sampai dengan 10 Maret 2015. (printout);
- Bukti P– 3H : Perawat di Rumah Sakit Pondok Indah sejak tanggal 24 Agustus 2015 sampai dengan 29 Agustus 2015 (printout);

Halaman 44 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

- Bukti P – 3I : Perawatan Di Rumah Sakit Gleneagles Singapore di Singapura tanggal 02 Oktober 2015 sampai dengan 16 Oktober 2015 (printout);
- Bukti P – 3J : Perawatan di Rumah Sakit Medistra tanggal 23 November 2015 sampai dengan 04 Desember 2015. (printout);
- Bukti P – 3K : Perawatan di Rumah Sakit Royal Taruma tanggal 18 Januari 2016 sampai dengan 27 Januari 2016 (Printout);
4. Bukti P – 4A : Surat Tanda Penerimaan Laporan kehilangan Surat/Barang Nomor : 2899/VIII/2019/PMJ/POLRES JAK BAR tanggal 24 Agustus 2019. (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P– 4B : Tanda Bukti Lapor Nomor : 461/IV/2020/PMJ/RESTRO JAK BAR tertanggal 16 April 2020 mengenal pemalsuan dokumen (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P – 4C : Surat Permintaan Salinan Akta Jual Beli Kepada Notaris/PPAT Suhardi Hadi Santoso Nomor : 183/DNT/IX/2020 tanggal 04 September 2020 (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P – 4D : Akta Jual Beli Nomor : 462/2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suhardi Hadi Santoso, S.H. tertanggal 12 Nopember 2015. (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P– 4E : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Kepolisian Resort Metroplitan Jakarta Barat tertanggal 7 Oktober 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P – 5 : Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 120 tertanggal 18 Agustus 2015 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Herry Sosiawan., S.H., M.H. (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P – 6 : Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasioanal Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tanggal 25 Januari 2010 (Pint out );

Bahwa Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli atau fotokopinya, dan diberi tanda T-1 sampai dengan T-12, sebagai berikut:

Halaman 45 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

1. Bukti T – 1 : Buku tanah Hak Guna Bangunan No. 06021/Jelambar Baru Seluas 199 M2 terbit tanggal 27 Desember 2004 atas nama Sudiono (fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti T – 2 : Surat Permohonan balik nama atas nama Harry Gabriel (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T – 3 : Surat Pernyataan Harry Gabriel membayar pajak BPHTB tanggal 12 November 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T – 4 : Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB atas nama Harry Gabriel tanggal 11 Nopember 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T – 5 : Surat setoran pajak atas nama Tjhin Kian Phin tanggal 12 Nopember 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T – 6 : Surat Kepolisian Resort Jakarta Barat Nomor B/686/VI/2020/Sat Reskrim/Res JB tanggal 12 Juni 2020 Perihal Pemberitahuan Penyitaan (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T – 7 : Akta Juaal Beli Nomor 462/2015 yang dibuat dihadapan PPAT Suhardi Hadi Santoso., S.H. (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T – 8 : Berita Acara Penyitaan Barang Bukti No. BA/85/VI/2020/Res-JB tanggal 19 Juni 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T – 9 : Surat Tanda Penerimaan tanggal 19 Juni 2020 dari Polres Jakarta Barat ( fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T – 10 : Penetapan Nomor : 801/Pen.Pid/2020/PN.Jkt.Brt tanggal 9 Juni 2020 (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T – 11 : Kwitansi Nomor KW-283/342/28/X/2019 tanggal 31 Oktober 2019 dari KPKNL Jakarta IV (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T – 12 : Kutipan Risalah Lelang Nomor : 342/28/20197 (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli / atau fotokopinya, dan diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-17, sebagai berikut:

Halaman 46 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

1. Bukti T.II.Intv – 1 : Grosse Risalah Lelang Nomor : 342/28/2019 tanggal 30 Oktober 2019 pejabat lelang Muhrumhanafi., S.E, M.M., Penjual Tim Kurator PT. Gabriel Muda Perkasa (Dalam Pailit) Harry Gabriel (Dalam Pailit) (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T.II.Intv – 2 : Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta KPKNL Jakarta IV Kutipan Risalah Lelang No. 342/28/2019 tanggal 08 Nopember 2019 (fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T.II.Intv – 3 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 3173040406840014 atas nama Sudiono (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T.II.Intv – 4 : Aktivasi Akun Dalam Proses Keikutsertaan Lelang (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti T.II.Intv – 5 : Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta IV Surat Keterangan Nomor : KET-45/WKN.07/KNL.04/2019 tanggal 06 November 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T.II.Intv – 6 : Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV Tentang Hasil Pelaksanaan Lelang (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T.II.Intv – 7 : Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DKI Jakarta KPKNL Jakarta IV Tentang Kwintasi Nomor : KW-283/342/28/X/2019 tanggal 31 Oktober 2019 (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T.II.Intv – 8 : Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Pajak Tentang Bukti Setor (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 47 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

9. Bukti T.II.Intv – 9 : Surat Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jakarta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta IV Tentang Serah Terima Dokumen Lelang (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T.II.Intv – 10 : Berita Acara Serah Terima Dokumen Kepemilikan Aset PT. Gabriel Muda Perkasa (Dalam Pailit) dan Harry Gabriel (Dalam Pailit) (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T.II.Intv – 11 : Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 11252/2015 tanggal 28 Desember 2015 (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti T.II.Intv – 12 : Permohonan Roya Hak Tanggungan Nomor : CRO.JSD/3391/2019 tanggal 18 Novepember 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T.II.Intv – 13 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 06021 Kelurahan Jelambar Baru Jakarata Barat (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T.II.Intv – 14 : Izin Mendirikan Bangunan (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T.II.Intv – 15 : Surat Gugatan Perkara Perdata Yang Diajukan Oleh Penggugat Yang Terregister di Kepanitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat Dengan Nomor : 946/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 25 Nopember 2019 (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti T.II.Intv – 16 : Surat Gugatan Perkara Perdata Yang Diajukan Oleh Penggugat Yang Terregister Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Dengan Nomor : 567/Pdt.Bth/2020/PN.Jkt.Bar tanggal 26 Agustus 2020 (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti T.II.Intv – 17 : Penetapan Nomor : 24/2020 Eks.Jo. No.342/28/2019 tanggal 22 Juli 2020 (printout);

Bahwa selain bukti surat, Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saksi fakta yang menerangkan di bawah sumpah antara lain sebagai berikut:

1. Saksi fakta: Budi Ediansjah.

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru yang telah berdiri bangunan ruko 4,5 lantai;

Halaman 48 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengontrak bangunan ruko kepada Pak Tjin Kian Phin selama 10 tahun dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2025, tepatnya bulan Agustus 2015 untuk usaha konveksi dimana kontrak tersebut sudah dibayar lunas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada peristiwa hukum terhadap bangunan ruko tersebut;
- Bahwa sejak saksi menyewa ruko tidak pernah ada orang yang mengaku pemilik ruko;
- Bahwa selain Pak Tjhin Kian Phin tidak ada orang BPN yang mengecek fisik ruko tersebut;
- Bahwa selain saksi yang memegang kunci ruko tersebut, ada juga Pak Tjhin Kian Phin dan sampai sekarang kunci itu tidak pernah diganti
- Bahwa sewa menyewa ruko dilakukan berdasarkan akta notaris, tetapi saksi lupa nama Notarisnya;
- Bahwa saksi menandatangani perjanjian sewa menyewa di kamar rumah Pak Tjhin Kian Phin tetapi dihadapan Notaris;
- Bahwa saksi menandatangani perjanjian di kamar karena Pak Tjin Kian Phin sedang sakit;
- Bahwa jika ada kendala atau masalah terhadap ruko, saksi melapor kepada ibu Siti asistennya Pak Tjhin Kian Phin, termasuk pembayaran listrik;
- Bahwa saksi tidak tahu ada yang menanyakan tentang IMB ruko tersebut dan tidak ada yang datang dari kantor akuntan publik maupun kurator;
- Bahwa setahu saksi pak Tjin Kian Phin sakit sejak tahun 2012;
- Bahwa saat saksi menyewa ruko tidak ditunjukan Sertifikat Hak Guna Bangunan;
- Bahwa setahu saksi yang datang ke rumah Pak Tjin Kian Phin pada saat tandatangan kontrak ruko adalah notaris;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Harry Gabriel dan juga Penggugat Sudiono;

## II. Saksi Fakta SITI TRISNAWATI.

- Bahwa saksi bekerja dengan Pak Tjhin Kian Phin dengan jabatan sebagai asisten Pak Tjhin Kian Phin;
- Bahwa saksi bekerja menjadi asisten Pak Tjhin Kian Phin dari tahun 2009 sampai dengan sekarang;

Halaman 49 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

- Bahwa saksi sebagai asisten Pak Tjhin Kian Phin bertugas mengurus Pak Tjhin Kian Phin berobat sampai keluar negeri dan dokumen-dokumen Pak Tjhin Kian Phin saksi yang pegang;
- Bahwa Pak Tjhin Kian Phin sakit sejak tahun 2014, berobat ke Singapura sampai menyewa pesawat pribadi karena beliau lumpuh total hanya tidur saja;
- Bahwa sekarang keadaan Pak Tjhin Kian Phin lumpuh total dan tidak bisa jalan, namun sudah bisa duduk dari tahun 2019;
- Bahwa saksi tahu tentang sewa menyewa ruko Pak Tjhin Kian Phin kepada saudara Budi Erdiansjah karena pada saat tandatangan dengan Notaris saksi ada;
- Bahwa saksi tahu alamat ruko yang disewa yaitu di Jalan Jelambar Baru Jakarta Barat yang disewakan sejak bulan Oktober 2015;
- Bahwa sewa menyewa ruko dilakukan di hadapan Notaris dan tanda tangannya di kamar karena pada saat itu Pak Tjhin Kian Phin sedang lumpuh hanya bisa tiduran saja;
- Bahwa bulan November tahun 2015 tidak ada uang masuk untuk jual beli ruko;
- Bahwa pada bulan November 2015 Pak Tjhin Kian Phin selesai operasi besar dan tidak bisa apa-apa hanya tiduran saja;
- Bahwa semua dokumen-dokumen Pak Tjhin Kian Phin saksi yang pegang, dan selama itu pula NPWP dan KTP Pak Tjhin Kian Phin tidak pernah ada yang minta;
- Bahwa saksi mengetahui tentang obyek sengketa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru;
- Bahwa yang pegang kunci ruko tersebut adalah saksi dengan Pak Budi Erdiansjah;
- Bahwa saksi hanya membantu membayarkan listrik, sedangkan uangnya berasal dari Pak Budi Erdiansjah;
- Bahwa saksi tahu dengan Harry Gabriel tetapi tidak kenal;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Notaris Suhadi Hadi Santoso., S.H;
- Bahwa saksi tahu ada IMB, yang dipegang oleh Pak Tjhin Kian Phin;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Pak Tjhin Kian Phin pernah jual beli ruko ke notaris Suhadi Hadi Santoso., S.H. atau tidak;
- Bahwa saksi tahu tentang laporan Sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu pada tahun 2019;

Halaman 50 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

- Bahwa setahu saksi laporan ke kepolisan berupa laporan kehilangan sertifikat Hak Guna Bangunan dan hasil tindak lanjutnya itu diketahui bahwa ada AJB ke Harry Gabriel dan menyatakan tanda tangan Pak Tjhin Kian Phin di AJB tersebut non identik;
- Bahwa saat sewa menyewa ruko dengan Pak Budi Erdiansjah, saksi hadir dan ikut menyaksikan di depan notaris;
- Bahwa saat penanda tanganan sewa menyewa ruko tidak diperlihatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru;
- Bahwa saksi kenal dengan istri Pak Tjhin Kian Phin, dan beliau mempunyai 3 orang anak yang bernama 1. Evelyn Gunawan 2. Violyn Gunawan 3. Ferrel Jovian Kyano
- Bahwa saksi tahu Harry Gabriel karena suka datang ke kantor;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Pak Tjhin Kian Phin ada hubungan dengan Harry Gabriel dan juga tidak tahu istri beliau ada berapa;
- Bahwa saksi tahu Pak Tjin Kian Phin telah mengenal lama dengan Harry Gabriel karena suka datang pada saat Pak Tjin Kian Phin masih sehat;
- Bahwa IMB asli ruko Pak Tjin Kian Phin saksi yang simpan sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan hanya berupa fotokopi saja;

Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini, baik pihak Tergugat maupun pihak Tergugat II Intervensi masing-masing tidak mengajukan saksi dan /atau ahli, sekalipun telah diberikan kesempatan yang cukup dan patut untuk itu oleh Majelis Hakim;

Bahwa, pihak Penggugat dan pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 2 Maret 2021, sedangkan Tergugat tidak mengajukan kesimpulan dan kesimpulan Penggugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Putusan ini;

Bahwa para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam pemeriksaan perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 51 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di dalam duduknya sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Pencatatan peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan pencatatan peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Kelurahan Jelambar Baru, Tanggal 27 Desember 2004, Surat ukur Nomor: 00129/2004 tanggal 9 September 2004, Luas 199 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah memanggil Pihak Ketiga atas nama Harry Gabriel secara patut untuk hadir dalam persidangan dan didengar keterangannya, namun sampai selesainya acara pemeriksaan dalam sengketa ini Pihak Ketiga atas nama Harry Gabriel tersebut tidak hadir;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta juga telah memanggil Pihak Ketiga atas nama Sudiono dan berdasarkan Penetapan Nomor: 193/G/2020/PTUN.JKT, tanggal 15 Desember 2020, Pengadilan telah menetapkan Sudiono sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawaban yang substansinya memuat adanya dalil-dalil eksepsi dan dalil-dalil jawaban terhadap pokok perkara masing-masing pada tanggal 5 Januari 2020 dan tanggal 12 Januari 2020;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 22 Desember 2020, dan atas Replik Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 5 Januari 2020, dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi termuat adanya dalil-dalil eksepsi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

## DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah sebagai 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.

Halaman 52 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

Walaupun yang menjadi objek sengketa adalah Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat merupakan keputusan tata usaha negara, namun yang menjadi dasar gugatan namun yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah Penggugat tidak pernah melakukan peralihan, baik melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, maupun hibah kepada siapapun atas obyek sengketa TUN tersebut kepada pihak lain. Penggugat juga mendalilkan tidak pernah menjual dan menandatangani akte jual beli, dokumen apapun terkait bahwa terdapat pemindahan atas objek sengketa tersebut.

## 2. Eksepsi gugatan telah lewat waktu;

Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Setelah Menempuh Upaya Administratif.

Bahwa berdasarkan catatan yang terdapat dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, terdapat catatan blokir atas nama Tjhin Kian Phin yang adalah Penggugat pada tanggal 20 November 2019. Berdasarkan hal tersebut Tergugat mendalilkan bahwa Para Penggugat telah mengetahui tentang Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 M2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat sejak tanggal 28 Agustus 2019, maka dari itu

Halaman 53 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

Gugatan Para Penggugat telah lewat dari 90 hari sejak mengetahui tentang Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa perkara a quo seperti yang diatur dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Eksepsi gugatan Penggugat Kabur;

Bahwa obyek gugatan Penggugat tidak jelas, dalam dalil Gugatannya Para penggugat menjelaskan bahwa yang menjadi obyek sengketa gugatan adalah Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.6021/Jelambar Baru, seluas 199 m2, terbit tanggal 27 Desember 2004, atas nama Sudiono, yang terletak di Jl. Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No 8 Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, jika dipelajari lagi obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat terdapat 2 Keputusan Tata Usaha Negara yang berbeda dan berdiri sendiri. Bahwa Pencatatan Peralihan tanggal 16 November 2015 atas nama Harry Gabriel dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 462/2015 sedangkan Pencatatan Peralihan tanggal 28 Februari 2020 atas nama Sudiono dilakukan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 342/28/2019. Gugatan Penggugat yang menjadikan satu kedua Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diatas menjadi satu obyek sengketa membuat tidak jelasnya apa yang menjadi obyek sengketa perkara ini dimohonkan oleh Penggugat dalam Gugatannya. Hal ini membuat gugatan Para Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Cq. Yang Mulia Majelis, Tidak Berwenang Memeriksa dan Memutus perkara Nomor : 193/PDT.G/2020/PTUN.JKT, karena perkara a-quo merupakan yurisdiksi dan atau kewenangan Peradilan Umum, Hal ini terlihat jelas pada gugatan Penggugat dalam Petitum huruf (4) halaman (25) meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik yang sah atas Seritifikat Hak Guna Bangunan N.06021/Jelambar Baru;

2. Eksepsi gugatan telah Lewat Waktu;

Halaman 54 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta hukum, Penggugat Mengakui pada tanggal 30 Oktober 2019 telah mendapatkan salinan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 342/28/2019, dengan uraian obyek lelang yang terjual adalah sebidang tanah dan bangunan berupa ruko dengan Bukti Kepemilikan SHGB No.06021 atas nama Harry Gabriel luas 199 M2, yang berlokasi di Jalan Jelambar Selatan VII No. 7 Blok O Kav. No. 8, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dimana Pemenang Lelang bernama Sudiono yang tidak lain adalah Tergugat II Intervensi;

Bahwa Pengakuan Penggugat tersebut tertulis pada angka (5) halaman (3) dalam surat gugatan perbuatan melawan hukum yang ter-register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor: 946/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 25 November 2019;

Bahwa dengan demikian Penggugat telah Mengetahui terhadap Bukti Kepemilikan SHGB. No.06021 tersebut telah beralih kepemilikannya kepada pihak lain dan secara legal reasoning / penalaran hukumnya sejak saat itulah lahir limitatif waktu dalam mengajukan gugatan sebagaimana ditentukan didalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);

### 3. Eksepsi *Obscur Libel*;

Bahwa Penggugat didalam surat gugatannya TIDAK menyebutkan/ menyertakan Pekerjaan Penggugat, demikian juga terhadap kuasa hukum Penggugat terlihat TIDAK menyebutkan / menyertakan kewarganegaraannya hal ini menunjukan adanya indikasi gugatan Penggugat menjadi kabur;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, bahwa eksepsi-eksepsi tersebut memiliki substansi sama yang dapat diklasifikasikan yaitu eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada angka 1 adalah eksepsi tentang kompetensi absolut pengadilan sebagaimana di atur di dalam ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada angka 2 dan 3, merupakan eksepsi lain sebagaimana diatur di dalam ketentuan pasal 77

Halaman 55 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 diatur di dalam Pasal 77 ayat (1), untuk runtut dan sistematisnya putusan ini maka eksepsi tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77:

- 1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan berlangsung 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;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara telah menentukan batasan Sengketa Tata Usaha Negara, sebagai berikut :

*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 sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara (sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 masuk dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 ) disebutkan :

*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang

Halaman 56 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selain ketentuan dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Surat Edarannya Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan telah menentukan ukuran atau kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa tata usaha Negara atau sengketa perdata (kepemilikan), ukuran-ukuran yang dapat dipergunakan adalah:

- Apabila yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara.
- Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara.
- Apabila satu-satunya penentu apakah hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata;
- Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum public) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman diatur mengenai kewenangan mengadili baik Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 25 ayat (2) dan (5) sebagai berikut:

Ayat (2) :

Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (5) :

Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Halaman 57 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa wewenang Pengadilan Negeri ( Peradilan Umum) ditentukan secara jelas di dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 dan diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2004 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum menentukan: Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang menerima, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata;

Menimbang, bahwa ketentuan-ketentuan tersebut di atas mengatur secara tegas baik kewenangan mengadili dari Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh karena selanjutnya akan dipakai sebagai dasar untuk menentukan gugatan Penggugat apakah merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara ataupun merupakan sengketa atau perkara yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di dalam persidangan ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa, terbit pertama kali atas nama Tjhin Kian Phin tanggal 27 Desember 2004, berdasarkan keputusan Nomor 17112/4081/09-03/02/3977/HGB/2004, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Jelambar Baru, dengan surat ukur Nomor 00129/2004 tanggal 09/09/2004 seluas 199 M<sup>2</sup> (Seratus sembilan puluh sembilan), terletak di Jalan Jelambar Selatan VII No. 7, Blok O Kav No. 8. (bukti P-2A);
2. Bahwa telah terjadi beberapa kali peralihan terhadap objek sengketa dari Tjhin Kian Phin kepada Harry Gabriel dan perubahan terakhir atas nama Sudiono (bukti T-1= T.II Intervensi-13);
3. Bahwa terdapat Hak Sertipikat Tanggungan Nomor: 11252/2015 dengan nama Pemegang Hak Tanggungan Perusahaan Terbatas (Persero) PT. BANK MANDIRI Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 161/2015. (bukti T.II Intervensi-11);
4. Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh bidang tanah dalam objek sengketa berdasarkan hasil pelaksanaan lelang (bukti T.II Int.5,T.II Int.6, T.II Int.7, T.II Int.8,T.II Int.9, T.II Int.10);

Halaman 58 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat telah membuat surat kehilangan surat Nomor: 2899/VIII/PMJ/POLRES JAKBAR dengan melaporkan kehilangan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 06021/Jelambar Baru, yang terletak di Jalan Jelambar VII No.7 Blok.O Kav. No.8 Kelurahan Jelambar Baru, Kec.Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Tanggal Surat Ukur 09/09/2004. Nomor Surat Ukur 00129/2004 dengan Luas: 199 M2 atas Nama: TJHIN KIAN PHIN (bukti P-4A);
6. Bahwa berdasarkan Tanda Bukti lapor Nomor: 461/IV/2020/PMJ/RESTRO JAKBAR Pelapor SUPANDJI TANUWIDJAYA telah melaporkan 1 (satu) orang terlapor yaitu Harry Gabriel atas pemalsuan dokumen dengan korban TJHIN KIAN PHIN (bukti P-4B);
7. Bahwa berdasarkan Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor: B/1907/X/2020/Sat Reskrim/Res JB tanggal 7 Oktober 2020 perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan bukti P-4E pada angka 2.a.3 bahwa secara laboratoris terhadap tanda tangan atas nama TJHIN KIAN PHIN yang terdapat di dalam Akta Jual Beli Nomor: 462/2015 tanggal 12 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan PPAT SUHARDI HADI SANTOSO,S.H.,di Pusat Laboratorium Forensik Bareskrim Polri dengan hasil pemeriksaan Non Identik (Bukti P-4E);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas bahwa Penggugat mendalilkan tidak pernah melakukan peralihan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Jelambar Baru, dengan surat ukur Nomor 00129/2004 tanggal 09/09/2004 seluas 199 M<sup>2</sup> (Seratus sembilan puluh sembilan) baik melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, maupun hibah kepada siapapun;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan terungkap fakta hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06021/Jelambar Baru, dengan surat ukur Nomor 00129/2004 tanggal 09/09/2004 seluas 199 M<sup>2</sup> (Seratus sembilan puluh sembilan) telah terjadi beberapa kali peralihan dari Tjhin Kian Phin kepada Harry Gabriel dan perubahan terakhir atas nama Sudiono (bukti T-1=T-II Intervensi 13);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4E berupa Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor: B/1907/X/2020/Sat Reskrim/Res JB tanggal 7 Oktober 2020 perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan bukti P-4E pada angka 2.a.3 bahwa secara laboratoris terhadap tanda tangan atas nama TJHIN KIAN PHIN yang terdapat di dalam Akta Jual Beli Nomor:

Halaman 59 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

462/2015 tanggal 12 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan PPAT SUHARDI HADI SANTOSO,S.H.,di Pusat Laboratorium Forensik Bareskrim Polri dengan hasil pemeriksaan Non Identik;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas,Majelis hakim berpendapat bahwa terhadap hasil pemeriksaan dengan laboratorium Forensik Bareskrim Polri dengan hasil pemeriksaan Non Identik (P-4E) harus terlebih dahulu dibuktikan dan diputus oleh badan peradilan sehingga jelas siapa yang melakukan pemalsuan dokumen tersebut;

Menimbang, bahwa disamping itu Tergugat II Intervensi memperoleh bidang tanah tersebut berdasarkan hasil pelaksanaan lelang sebagaimana tercantum di dalam bukti T-II Int.5,T-II Int.6, T-II Int.7, T-II Int.8,T-II Int.9, T-II Int.10, dan bukan dengan cara jual beli dengan Harry Gabriel;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, majelis hakim berpendapat masih terdapat permasalahan tentang benarnya suatu surat yang menimbulkan persangkaan bahwa dokumen tersebut dipalsukan sehingga harus diputus terlebih dahulu oleh peradilan umum dan terhadap sah tidaknya perolehan Tergugat II Intervensi atas bidang tanah dalam objek sengketa juga diselesaikan melalui peradilan umum dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada angka 1 tentang kompetensi absolut pengadilan menurut hukum harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada angka 1 telah dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

**DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada angka 1 tentang kompetensi absolut telah dinyatakan diterima maka terhadap pokok sengketa/perkara *a quo* tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat menurut hukum haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak diterima, maka terhadap permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa oleh Penggugat tidak dipertimbangkan lagi dan menurut hukum harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak diterima maka merujuk pada ketentuan yuridis Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang-

*Halaman 60 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap biaya perkara yang timbul dalam sengketa a-quo haruslah dibebankan kepada pihak Penggugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setelah memeriksa semua alat bukti dari Para Pihak, terhadap bukti-bukti surat dan keterangan-keterangan yang tidak relevan dalam perkara ini haruslah dikesampingkan dari pertimbangan hukum Putusan ini, namun demikian terhadap bukti-bukti surat tersebut tetap terlampir sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

DALAM PENUNDAAN;

- Menolak permohonan penundaan Penggugat;

DALAM EKSEPSI;

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi absolut Pengadilan;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Halaman 61 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/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

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.592.000,- (lima ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 18 Maret 2021 oleh Dr.HARI HARTOMO SETYO NUGROHO,S.H.,M.H.,sebagai hakim Ketua Majelis, MUHAMAD ILHAM S.H.,M.H.,dan INDAH MAYASARI S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada Persidangan yang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang juga dipublikasikan untuk umum melalui Aplikasi E-Court PTUN Jakarta dalam persidangan secara elektronik pada hari Selasa, tanggal 23 Maret 2021 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu ANITHA SYAHRINI,S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

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

INDAH MAYASARI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ANITHA SYAHRINI, S.H.

## RINCIAN BIAYA PERKARA:

Pendaftaran	Rp. 30.000,-
ATK	Rp. 125.000,-
Surat Panggilan	Rp. 377.000,-
Meterai Penetapan Intervensi	Rp. 10.000,-
Redaksi Penetapan Intervensi	Rp. 10.000,-
Leges Penetapan Intervensi	Rp. 10.000,-
Meterai Putusan	Rp. 10.000,-
Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-

Halaman 62 dari 63 halaman. Putusan Nomor 193/G/2020/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Leges Putusan

Rp. 10.000,-+

Rp. 592.000,-

(Lima ratus sembilan puluh dua ribu rupiah).

#### 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)