



PUTUSAN

Nomor : 232/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 dengan Acara Biasa secara elektronik (e-Court), telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam sengketa antara :

H. SUPENDI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pengusaha, bertempat tinggal di Jl. Qadar Raya No. 32, RT.001, RW.014, Kelurahan Kelapa Dua, Tangerang, Banten, Pekerjaan Pengusaha, memberi kuasa kepada H. Abd. Rahim Hasibuan, S.H., M.H., H. Karjan, S.H. dan Bob Harun Hasibuan, S.H., M.Kn., kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat, berkantor pada Law Office H. Abd. Rahim Hasibuan, S.H., M.H. & Partners, beralamat di Apartemen Belmont Residence, Tower Everest Suite 307, Jalan Lapangan Bola, Meruya Ilir, Meruya Utara, Jakarta Barat, tanggal 7 Desember 2020, domisili elektronik rahimhasibuan_lawyer@yahoo.com, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N

1. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR;

Berkedudukan di Jl. Dr. Sumarno No.3, RT.3, RW.8, Kel. Pulogebang, Kec. Cakung, Jakarta Timur, memberikan kuasa kepada :

1. Wahyu Arthamaji Stia Widodo, S.H., M.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Sutikno, S.H., M.H., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
3. Yuniarto, S.H., M.H., Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
4. Eko Budi Setiawan, S.H., M.Kn., Analis Hukum Pertanahan Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan

Halaman 1 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

5. Tri Agus Chandra Widagdo, S.H., Sit., Analis Hukum Pertanahan Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
6. Norta Simanjuntak, S.H., Analis Hukum Pertanahan Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, memilih domisili hukum pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 243/SKU-31.75.MP.02.01/2021, tanggal 7 Januari 2021, domisili elektronik skpjaktim@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

2. ALTWIN RONALDY, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta bertempat tinggal di Apartemen Cik Ditiro I, Jl. Teungku Cik Ditiro No.1, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Pekerjaan Wiraswasta, memberi kuasa kepada :

1. Gatot Nursetyo, S.H.;
2. Soni Widianarko, S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para Advokat pada Kantor Hukum Gatot N Wijaya & Associates, yang berkantor di Jl. Mahoni I Blk D No.7, Taman Bukit Lagadar, Bandung, alamat surat menyurat Jl. Pengantin Ali Gg. H. Djafar No.3, RT.12, RW.03, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur-13740, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Pebruari 2021, domisili elektronik gnwijaya@yahoo.com, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 232/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 13 Januari 2021 Tentang Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa Secara Elektronik (e-Court);

Halaman 2 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 232/PEN-MH/2020/PTUN.JKT, tanggal 13 Januari 2021 Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 232/PEN-PPJS/2020/PTUN.JKT, tanggal 13 Januari 2021 Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 232/PEN-PP/2020/PTUN-JKT, tanggal 14 Januari 2021 Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 232/PEN-HS/2020/PTUN-JKT, tanggal 4 Februari 2021 Tentang Penetapan Hari Sidang Secara Elektronik (e- Court);
6. Telah membaca Penetapan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT., tanggal 25 Februari 2021 Tentang Didudukkannya Altwin Ronaldy sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;
8. Telah membaca berkas perkara serta telah mendengarkan keterangan Saksi Pihak Tergugat II Intervensi dan keterangan Para Pihak yang bersengketa di persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 15 Desember 2020, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 15 Desember 2020, dengan Register Perkara Nomor : 232/G/2020/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 3 Februari 2021, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :
Objek Gugatan :

Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwin Ronaldy,

I. KEWENANGAN PTUN

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, yang berbunyi :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan"

Halaman 3 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/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

hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, 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;*
- b. *Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. *berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
- d. *bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. *Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.*

Bahwa bersifat konkret karena Objek Sengketa adalah berupa Penetapan yang berbentuk tertulis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Tergugat) sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi, tindakan Tata Usaha Negara berupa pemberian Hak Kepemilikan atas tanah berdasarkan pada ketentuan hukum publik di bidang Adminitrasi Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; yang nyata berwujud (terlihat, terukur, berbentuk dan dapat ditentukan), tidak abstrak karenanya bersifat konkret ;

Bahwa bersifat individual karena ditujukan kepada Altwin Ronaldy, dan menimbulkan akibat hukum berupa adanya pemberian hak atas tanah kepada seseorang/badan hukum perdata dimaksud, sehingga Penggugat kehilangan hak untuk mengajukan permohonan sertipikat ;

Bahwa bersifat final karena tidak perlu mendapatkan persetujuan dari atasan maupun instansi atasan Tergugat lagi ;

Bahwa dari fakta diatas, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwin Ronaldy, adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, sebagaimana maksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun

Halaman 4 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas, Gugatan dalam perkara ini menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus, dan berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya;

II. TENGGANG WAKTU :

- Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

- Bahwa Penggugat mengetahui diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwinn Ronaldi yang terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu), setempat dikenal Jl. Sunan Giri, yang ternyata berada diatas tanah adat milik Penggugat No. C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi) tersebut, adalah pada saat Penyidik Polda Metro Jaya memeriksa Penggugat tanggal 21 Oktober 2020, sesuai dengan Surat Polda Metro Jaya yang ditujukan kepada Kepala Lembaga Perumahan dan Permukiman Kelas 1A Cipinang, tanggal 19 Oktober 2020 No. B/358/X/RES.1.24/2020/Ditreskrim, perihal izin Pemeriksaan Saksi a/n. H. Supendi (Penggugat) ;
- Bahwa Penggugat juga telah mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 09 November 2020 ;
- Bahwa hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Tergugat tidak menjawab surat keberatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut ;
- Bahwa dengan demikian, tenggang waktu diajakannya Gugatan ini, masih dalam tenggang waktu sebagaimana disebutkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo.

Halaman 5 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT (*LEGAL STANDING*) :

Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

Dengan diterbitkannya :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama ALTWIN RONALDY, yang terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu), setempat dikenal Jl. Sunan Giri, Penggugat telah dirugikan dan kehilangan hak, karena Penggugat-lah pemilik yang mempunyai hak atas tanah tersebut, Penggugat tidak dapat lagi mengajukan Permohonan Sertipikat ;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwin Ronaldy, yang terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu), setempat dikenal Jl. Sunan Giri tersebut, berada diatas tanah adat milik Penggugat No. C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi), terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu), setempat dikenal Jl. Sunan Giri, dengan batas :

Sebelah Selatan : Pecahan Girik No. C.347/Pagar Beton/Tanah Kosong Hj. Alpha;

Sebelah Barat : Makam/Pagar Beton/Bengkel Abadi;

Sebelah Utara : Jalan Pemuda;

Sebelah Timur : Jalan Sunan Giri;

- Oleh karena itu, Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagaimana maksud

Halaman 6 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/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

Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut ;

IV. ALASAN DAN DASAR GUGATAN :

PENGGUGAT PEMILIK SAH ATAS TANAH OBJEK SENGKETA

1. Bahwa bidang tanah yang diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwin Ronaldy, yang terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu), setempat dikenal Jl. Sunan Giri tersebut, berada diatas tanah adat milik sah Penggugat No. C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi), terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu), setempat dikenal Jl. Sunan Giri, dengan batas :

Selatan : Pecahan Girik No. C.347/Pagar Beton/Tanah Kosong Hj. Alpha;

Sebelah Barat : Makam/Pagar Beton/Bengkel Abadi;

Sebelah Utara : Jalan Pemuda;

Sebelah Timur : Jalan Sunan Giri;

2. Bahwa adapun alas hak kepemilikan Penggugat atas bidang tanah tersebut adalah :

- a. Akte Pengikatan Jual Beli No. 09 tanggal 23 September 2008 yang dibuat dihadapan Sri Sutiyah, S.H, M.Kn. (Notaris/PPAT) di Jakarta, dimana yang bertindak sebagai Pembeli adalah Penggugat dan yang bertindak sebagai Penjual adalah Pemilik Asal (Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja). (Bukti P-2) ;

- b. Objek tanah yang dijual oleh Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja kepada Penggugat adalah :

Sebidang tanah Hak Milik Adat Nomor C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi), terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu),

Halaman 7 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/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

setempat dikenal Jl. Sunan Giri, sebagaimana ternyata dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2008 No. 31.72.050.005.014-0655.0, tertulis atas nama Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja, dengan batas-batas :

Sebelah Selatan : Pecahan Girik No. C.347/Pagar Beton/Tanah Kosong Hj. Alpha;
Sebelah Barat : Makam/Pagar Beton/Bengkel Abadi;
Sebelah Utara : Jalan Pemuda;
Sebelah Timur : Jalan Sunan Giri;

- c. Akte Kuasa Menjual No. 10 tanggal 23 September 2008 yang dibuat dihadapan Sri Sutiyah, S.H., M. Kn. (Notaris/PPAT) di Jakarta, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja telah memberikan kuasa khusus kepada Penggugat untuk menjual/mengalihkan/melepaskan hak atas tanah tersebut kepada siapapun juga termasuk kepada Penggugat sendiri (Bukti P-3) ;
- d. Harga pembelian atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 16.500.000.000,- (enam belas milyar lima ratus juta rupiah), harga pembelian mana telah dilunasi oleh Penggugat dengan beberapa kali pembayaran yaitu :
- ⊖ Pada saat penandatanganan Akte Pengikatan Jual Beli tanggal 23 September 2008 sebesar Rp. 7.000.000.000,- (Vide Bukti P-2);
 - ⊖ tanggal 6 Juli 2009 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Bukti P-4);
 - ⊖ tanggal 6 Juli 2009 juga sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Bukti P-5);
 - ⊖ tanggal 23 November 2009 sebesar Rp. 25.000.000,- (Bukti P-6);
 - ⊖ tanggal 7 Januari 2011 sebesar Rp. 20.000.000,- (Bukti P-7);
 - ⊖ tanggal 2 Februari 2011 sebesar Rp. 200.000.000,- (Bukti P-8)
 - ⊖ tanggal 21 Desember 2011 sebesar Rp. 2.255.000.000,- (Bukti P-9);

Halaman 8 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/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

Ø tanggal 28 Februari 2013 sebesar Rp. 5.000.000.000,-
(Bukti P-10);

Keseluruhan pembayaran atas pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 16.500.000.000,- (enam belas milyar lima ratus juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat kepada pemilik asal Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja, uang mana langsung diterima sendiri Penjual Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja tersebut, yang disaksikan oleh Sri Sutiyah, S.H., M.Kn. (Notaris/PPAT) di Jakarta ;

3. Bahwa objek tanah yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat tersebut, yang diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwin Ronaldy tersebut, juga masih dalam keadaan sengketa hingga hari ini, dimana Tergugat sendiri ikut sebagai Pihak dalam perkara tersebut, yaitu dalam perkara sebagai berikut :

a. Perkara No. 166/Pdt.G/2013/Pn.Jkt.Tim., yaitu Gugatan dari PT. Permata Nusantara Abadi terhadap Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja, dimana Tergugat (Kantor Pertanahan Jakarta Timur) sendiri juga sebagai Pihak dalam perkara tersebut, dan statusnya sebagai Turut Tergugat.(Bukti P-11) ;

Catatan :

Dalam perkara No. 166/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. tersebut, telah dilaksanakan/diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah Hak Milik Adat Nomor C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi), terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu), setempat dikenal Jl. Sunan Giri, dengan batas-batas :

Sebelah Selatan : Tanah Kosong Hj. Aplha;
Sebelah Barat : Bengkel Abadi;
Sebelah Utara : Jalan Pemuda;
Sebelah Timur : Jalan Sunan Giri;

Halaman 9 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/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

Sebagaimana Penetapan Sita Jaminan yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 166/PDT.G/2013/PN.JKT.TIM tanggal 21 Juli 2014 jo. Berita Acara Sita Jaminan No. 166/PDT.G/2013/PN.JKT.TIM jo. No. 01/CB/2014 tanggal 7 Agustus 2014. (Bukti P-12) ;

Catatan :

Hingga hari ini, Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah Hak Milik Adat Nomor C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² tersebut, belum pernah dicabut ;

- b. Perkara Perlawanan terhadap Sita Jaminan No. 300/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim., yaitu Perlawanan, yaitu dari Penggugat (H. Supendi) terhadap PT. Permata Nusantara Abadi dan Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja, dimana Tergugat (Kantor Pertanahan Jakarta Timur) sendiri juga sebagai Pihak dalam perkara tersebut, dan statusnya sebagai Turut Terlawan V. (Bukti P-13) ;

Catatan :

Saat ini, Perkara Perlawanan terhadap Sita Jaminan No. 300/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. tersebut, masih diproses/dalam pemeriksaan tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI dan belum diputus oleh Mahkamah Agung RI. (Bukti P-14) ;

Tergugat selaku Turut Terlawan V dalam Perkara No. 300/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. tersebut, juga aktif dalam persidangan dan mengajukan jawaban selaku Turut Terlawan V. (Bukti P-15) ;

- c. Perkara No. 485/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim., yaitu Gugatan dari Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja terhadap Penggugat (H. Supendi), dimana Tergugat (Kantor Pertanahan Jakarta Timur) sendiri juga sebagai Pihak dalam perkara tersebut, dan statusnya sebagai Turut Tergugat II. (Bukti P-16) ;

Catatan :

Saat ini, Perkara Gugatan No. 485/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Tim. tersebut, masih diproses/dalam pemeriksaan tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI dan belum diputus oleh Mahkamah Agung RI (Bukti P-17) ;

- d. Perkara No. 398/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim., yaitu Gugatan dari Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden

Halaman 10 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja terhadap Penggugat (H. Supendi), dimana Tergugat (Kantor Pertanahan Jakarta Timur) sendiri juga sebagai Pihak dalam perkara tersebut, dan statusnya sebagai Turut Tergugat II juga. (Bukti P-18) ;

4. Bahwa disamping adanya ke-4 (keempat) perkara tersebut diatas, juga antara Penggugat dengan Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja dan Altwin Ronaldy, telah ada Perjanjian Perdamaian No. 337 tanggal 21 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, S.H., Notaris di Kota Tangerang, dimana dalam Pasal 2 telah secara tegas dinyatakan bahwa Penggugat (H. Supendi) adalah satu-satunya Pembeli yang sah atas Tanah/Girik No. C.347, kemudian di Pasal 4 juga jelas dinyatakan bahwa seluruh akte-akte yang dibuat antara R.E.A Adiwidjaja alias Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias RHE Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja dengan Altwin Ronaldy, dinyatakan batal dan tidak berlaku lagi. (Bukti P-19) ;
5. Bahwa Tergugat juga pada tanggal 25 Agustus 2011, dengan suratnya No. 847/7.31.75/VIII/2011, mengirim surat kepada Penggugat (H. Supendi), memberitahukan perihal Kelengkapan Persyaratan Sertipikat, sehubungan dengan Permohonan Sertipikat yang diajukan oleh Penggugat (Bukti P-20);
6. Bahwa Penggugat sangatlah keberatan dan sangatlah dirugikan atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwin Ronaldy, yang terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu), setempat dikenal Jl. Sunan Giri tersebut, karena :
 - Tanah *a quo* telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat, dan Penggugat sebagai pemilik atas tanah tersebut tidak dapat lagi memohonkan Sertipikat;
 - Antara Penggugat dengan Altwin Ronaldy, telah ada Perjanjian Perdamaian No. 337, tanggal 21 Desember 2011, yang buat dihadapan Herry Sosiawan, S.H., Notaris di Kota Tangerang, dimana Altwin

Halaman 11 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ronaldy sendiri mengakui secara tegas bahwa Penggugat adalah satu-satunya pembeli yang sah atas Tanah/Girik No. C.347 tersebut ;

- Tanah yang diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwın Ronaldy tersebut, masih dalam keadaan bersengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;

7. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas, penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwın Ronaldy, diatas tanah adat milik sah Penggugat No. C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² tersebut, telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 45 ayat (1), huruf "e" Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

Ayat (1) :

"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi";

Huruf "e" :

Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;

8. Bahwa disamping itu, penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwın Ronaldy, diatas tanah adat milik sah Penggugat No. C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² tersebut, juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), sesuai dengan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yaitu :

- Asas Kepastian Hukum, bahwa Penggugat memiliki dasar kuat sebagai pemegang atas kepemilikan Tanah tersebut, namun didaftarkan oleh pihak lain ;
- Asas Kecermatan, bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus berdasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan

Halaman 12 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau Tindakan, sehingga keputusan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan ;

Penggugat tidak pernah tahu dan tidak pernah dikonfirmasi atas pendaftaran tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwın Ronalđy, diatas tanah adat milik sah Penggugat No. C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² tersebut, padahal Tergugat sendiri mengetahui bahwa tanah *a quo* dalam keadaan sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dan Tergugat sendiri ikut sebagai Pihak dalam perkara tersebut ;

Pelayanan yang baik, seharusnya Tergugat sebagai Pelayanan Publik memberikan informasi yang baik kepada Penggugat tentang penerbitan Sertipikat tersebut;

Berdasarkan dalil-dalil hukum tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, untuk berkenan memanggil Para Pihak yang bersengketa, kemudian memeriksa, mengadili, dan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Batal Atau Tidak Sah, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwın Ronalđy tersebut ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama Altwın Ronalđy tersebut ;
4. Menghukumi Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u, apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Bahwa Majelis Hakim telah menerima Permohonan Intervensi yang diajukan oleh Altwın Ronalđy tertanggal 18 Februari 2021, memberi kuasa kepada Gatot Nursetyo, S.H. dan Soni Widianarko, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 13 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Pebruari 2021, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 18 Februari 2021 dengan Register Perkara Nomor : 232/G/2020/PTUN-JKT/Intv;

Bahwa terhadap Permohonan Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Penetapan Nomor : 232/G/2020/PTUN-JKT, tanggal 25 Februari 2021, yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi (Altwin Ronaldy) dan didudukkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan Jawaban yang telah di unggah melalui aplikasi e-Court pada tanggal 4 Maret 2021, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 15 Desember 2020 yang diperbaiki tanggal 04 Februari 2021, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat;

B. Gugatan Penggugat *Premature (Exceptie Dilatoria)* :

- Bahwa Penggugat menjadikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3329/Rawamangun atas nama Altwin Ronaldy, seluas 6.242 M² sebagai objek gugatan dalam perkara ini, namun demikian dapat Tergugat sampaikan bahwa gugatan Penggugat *Premature* karena objek gugatan tersebut masih dalam proses dan masih ada pada Tergugat serta belum diserahkan kepada pemohon Altwin Ronaldy (Tergugat II Intervensi) karena masih ada dokumen yang harus dilengkapi oleh Altwin Ronaldy (Tergugat II Intervensi) sehingga belum sempurna untuk dapat dikatakan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, maka demi hukum Majelis Hakim harus menyatakan menolak gugatan Penggugat;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang telah Tergugat kemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan selama tidak merugikan kepentingan Tergugat;

Halaman 14 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada hal. 8 dalam gugatannya Penggugat mendalilkan, yang pada intinya :

"bahwa penerbitan Sertipikat Hak guna Bangunan No. 3329/Rawamangun atas nama Altwin Ronaldy, seluas 6.242 M² telah bertentangan dengan Pasal 45 ayat (1) huruf (e) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah";

Tanggapan Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur) :

Terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa objek gugatan tersebut merupakan produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dimana semua proses penerbitan produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mendasari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

- Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak guna Bangunan No. 3329/Rawamangun atas nama Altwin Ronaldy, seluas 6.242 M² telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 dan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dimana dalam proses pengukuran dan pengumuman data fisik dan data yuridis tidak ada pihak yang keberatan sehingga proses dapat dilanjutkan sampai saat ini;

4. Bahwa dari hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka cukup jelas dan cukup alasan hukum untuk menegaskan disini bahwa proses penerbitan hak yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak atas tanah yang dijadikan objek gugatan dalam perkara *a quo*, telah dilakukan menurut ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang berarti bahwa dalil Penggugat mengenai penerbitan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dimaksud tidak sesuai prosedur dan mengandung

Halaman 15 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacad hukum, ternyata tidak terbukti dan oleh karena itu demi hukum ditolak;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Termohon memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai-berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Maka Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi menyampaikan Jawaban yang telah di unggah melalui aplikasi e-Court pada tanggal 4 Maret 2021, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- A. Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat (tidak memiliki *legal standing*)
- Bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk menggugat terhadap objek gugatan;
 - Bahwa Penggugat bukan sebagai pemilik bidang tanah *a quo*;
 - Bahwa alas hak yang didalilkan Penggugat sebagai bukti kepemilikan atas bidang tanah tersebut adalah : Akta Pengikatan Jual Beki No.09, tanggal 23 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris Sri Sutiyah, S.H., M.Kn.;
 - Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli bukan merupakan bukti kepemilikan, namun akta tersebut hanya merupakan tindakan awal akan adanya jual beli dikemudian hari;
 - Bahwa senyatanya bidang tanah *a quo* pada tahun 2003, oleh RHE Roeslan Adiwidjaja (pemilik asal) telah dijual kepada Tergugat II Intervensi

Halaman 16 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



dengan Akta Pernyataan Jual Beli Dengan Pemindahan Hak No.23, tanggal 24 Juli 2003, dihadapan Notaris Sigit Siswanto, S.H.;

- Bahwa dari persoalan tersebut diatas, maka Penggugat seharusnya melayangkan gugatan terlebih dahulu kepada pemilik asal bidang tanah *a quo* maupun kepada Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri untuk mendapatkan kepastian hukum;
- Bahwa yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 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, bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perata;
- Bahwa kemudian pada Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dijelaskan bahwa yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- Bahwa berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan, terlihat jelas bahwa sengketa *a quo* tidak mengandung sengketa Tata Usaha Negara, dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat lebih menekankan kepada hal kepemilikan yang seharusnya adalah ranah kewenangan Pengadilan Negeri, namun dikemas seolah-olah sebagai sengketa Tata Usaha Negara;
 - b. Bahwa dalil dasar Gugatan Penggugat pada halaman 5 point "d" yang menjelaskan rincian cicilan pembayaran, hal ini adalah jelas ranah perdata, karena hanya bisa dijawab dan atau melibatkan pemilik asal bidang tanah *a quo* yaitu RHE Roeslan Adiwidjaja, sebagai pihak, sehingga dalil Penggugat bisa diuji di Pengadilan Negeri;
 - c. Bahwa terbitnya objek sengketa *a quo* merupakan bagian dari rangkaian perbuatan hukum perdata, yaitu peralihan kepemilikan/pemindahtanganan sebidang tanah yang berlokasi di Jalan Pemuda/ Sunan Giri dengan Girik C 347, persil No.20, Blok S.III atas nama RHE Roeslan Adiwidjaja kepada Altwinn Ronaldy melalui Akta Pernyataan

Halaman 17 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli dengan Pemindahan Hak No.13, tertanggal 24 Juli 2003, dihadapan Notaris Sigit Siswanto, S.H.;

- d. Bahwa peralihan kepemilikan/pemindahtanganan merupakan perbuatan hukum perdata yang merujuk pada ketentuan hukum perdata;
- e. Bahwa hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antara Para Pihak dalam suatu perikatan merupakan perbuatan hukum perdata;

Bahwa Tergugat II Intervensi memohon segala sesuatu yang tercantum pada bagian eksepsi mohon dianggap tercantum dan menjadi satu kesatuan pada bagian pokok perkara ini;

Oleh karena itu, Tergugat II Intervensi mohon kiranya Majelis Hakim berkenan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dan menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, berikut kami sampaikan Jawaban terhadap Gugatan Penggugat mengenai pokok perkara, sebagai berikut :

B. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integrasi) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;
- Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
- Bahwa Tergugat II Intervensi membeli objek tanah secara sah dengan RHE Roeslan Adiwidjaja dengan Akta Pernyataan Jual Beli dan Pemindahan Hak No.13, tertanggal 24 Juli 2003, dihadapan Notaris Sigit Siswanto, S.H.;
- Bahwa dari Akta *a quo* menunjukkan Tergugat II Intervensi lebih awal dalam melakukan pembelian, yaitu 5 (lima) tahun lebih awal terhadap bidang tanah *a quo* dibandingkan dengan Akta Pengikatan Jual Beli No.9, tanggal 23 September 2008 yang dilakukan oleh Penggugat;

Halaman 18 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II Intervensi membeli bidang tanah *a quo* dari RHE Roeslan Adiwidjaja setelah adanya Putusan inkraht, dimana sebelumnya THE Roeslan Adiwidjaja berperkara dengan Para Ahli Waris yaitu Perkara No.198/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Tim Jo. No.494/Pdt/1993/PT.DKI Jo. No.1871 K/PDT/1995 Jo. No.53 PK/PDT/1999;
- Bahwa setelah Tergugat II Intervensi melakukan pelunasan PBB hingga tahun 2019, selanjutnya Tergugat II Intervensi melakukan permohonan sertifikasi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
- Bahwa dalil Penggugat di halaman 6 poin a yaitu Perkara No.166/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim, terhadap Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) belum dicabut adalah keliru, karena sita jaminan tersebut telah diangkat;
- Bahwa dalil Penggugat halaman 6 poin b yaitu Perkara No.300/Pdt.G/2015PN.Jkt.Tim. Dalam perkara *a quo* didalilkan bahwa perkara tersebut masih dalam pemeriksaan tingkat kasasi artinya perkara tersebut belum inkraht. Maka semakin jelas bahwa Penggugat dalam perkara tersebut dan sekaligus Penggugat dalam perkara ini (Perkara Nomor : 232/G/2020/PTUN-JKT) adalah bukan pemilik tanah yang sah atas bidang tanah yang berada di Jalan Pemuda/Sunan Giri, letter C No.347 Persil No,20, S.III atas nama RHE Roeslan Adiwidjaja di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung;
- Bahwa dalil Penggugat pada halaman 6 poin c yaitu dalam Perkara No.485/Pdt.G/2016./PN.Jkt.Tim, perkara *a quo* masih dalam proses pemeriksaan tingkat Kasasi;
- Bahwa dari perkara-perkara yang didalilkan oleh Pengugat tidak ada satu perkara pun yang dalam putusannya memutuskan bahwa bidang tanah yang berada di Jalan Pemuda/Sunan Giri, Letter C No.347, Persil No.20, S.III di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung adalah milik sah Penggugat;
- Bahwa perkara-perkara yang didalilkan Penggugat tersebut diatas tidak ada kaitan dengan Tergugat II Intervensi, karena Tergugat II Intervensi membeli bidang tanah tersebut tahun 2003, dapat dikatakan bahwa pada tahun 2003 pemilik asal telah melepaskan hak kepemilikan kepada

Halaman 19 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/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

Tergugat II Intervensi jauh sebelum perkara-perkara yang didalilkan Penggugat itu muncul;

- Bahwa perkara-perkara yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatan halaman 6 dan 7 dapat dikategorikan sebagai perkara *obscuur libel* terhadap objek gugatan, hal tersebut terjadi karena bahwa dalam gugatan tersebut objeknya tidak ada karena objek tersebut sudah dijual pada tahun 2003 oleh pemilik asal kepada Tergugat II Intervensi;
- Bahwa dalil Penggugat pada halam 7 poin 4 yang menerangkan adanya Akta Perdamaian No.337 tanggal 21 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Herry Sosiawan, S.H.;
- Bahwa mengenai Akta Perdamaian No.337 tersebut di atas, Tergugat II Intervensi menjelaskan sekitar tahun 2007, RHE Roeslan Adiwidjaja (pemilik bidang tanah sebelumnya) berniat membeli kembali bidang tanah *a quo*, karena ada peminat/pembeli yang mau membeli dengan harga lebih tinggi dari harga yang dijual kepada Tergugat II Intervensi, namun hingga saat ini tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh RHE Roeslan Adiwidjaja kepada Tergugat II Intervensi;
- Bahwa Tergugat II Intervensi diperintahkan oleh RHE Adiwidjaja untuk membuat pernyataan yang menyatakan bahwa uang pembayaran bidang tanah tersebut yang ada pada Penggugat adalah milik RHE Adiwidjaja, yang seharusnya uang tersebut untuk membayar kepada Tergugat II Intervensi;
- Bahwa akhirnya Tergugat II Intervensi tidak mau berurusan perhal bidang tanah *a quo* dengan RHE Adiwidjaja dan Penggugat;
- Bahwa berdasarkan uraian di atas, beralasan hukum Penggugat tidak mempunyai/memiliki kualitas untuk menggugat dan atau tidak memiliki *legal standing*, maka wajar dan sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijeverklaard*) dan menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
- Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya;

Halaman 20 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil permohonan Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memohon batal atau tidak sah SHGB No.03229/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No.00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 M2, atas nama Altwın Ronalđy;
- Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Penggugat atas permohonan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk mewajibkan Tergugat mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No.03229/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No.00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 M2, atas nama Altwın Ronalđy;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat II Intervensi memohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*) ;
- Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

At a u :

- Memohon Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo Et Bono*) ;

Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menyampaikan Replik Atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi yang diunggah melalui aplikasi e-Court pada tanggal 18 Maret 2021 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Duplik Atas Replik Penggugat yang diunggah melalui aplikasi e court pada tanggal 25 Maret 2021, sedangkan Tergugat telah menyampaikan Duplik Atas Replik Penggugat yang diunggah melalui aplikasi e-Court pada tanggal 1 April 2021 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Replik dan Duplik tersebut tidak dicantumkan dalam putusan, akan tetapi termuat dalam Berita Acara Sidang dalam perkara ini;

Halaman 21 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup, telah dilegalisir dan telah dicocokkan dengan pembandingnya, serta telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-25, sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Halaman : 2 dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No,03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No.00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, luas : 6.242 m2, atas nama Altwın Ronalđy. (Fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti P-2 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 09, tanggal 23 September 2008, antara Tuan Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja, selaku Pihak Pertama dengan Tuan Haji Supendi, selaku Pihak Kedua, yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Sutiyađ, S.H., Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai legalisir);
3. Bukti P-3 : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 40, tanggal 23 September 2008, dari Tuan Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja, selaku Pemberi Kuasa kepada Tuan Haji Supendi, selaku Penerima Kuasa untuk menual atau mengalihkan dan/atau melepaskan hak atas sebagian tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor : 347, Persil Nomor : 20, Blok S III, luas kurang lebih 6.200 M2, yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Sutiyađ, S.H., Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai legalisir);
3. Bukti P-3 A : Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi No.347, Persil No.20, Blok S III, luas 0,933 ha, yang terletak di Desa/Kampung/Marga Negeri dsb : Utan Kaju, Ketjamatan dsb. : Matraman, Daswati II (Kabupaten/Kota Praja) : Djakarta Raja, Daswati I (Propinsi) : Djakarta Raja, Nama Wadajib Pajak : R.E. Adiwidjaja. (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-3 B : Surat a.n. Dirreskrimum Polda Metro Jaya, Wadir, Selaku Penyidik kepada Kepala Lembaga Pemasyarakatan Kelas I A Cipinang Nomor : B/3581/X/RES.1.24/2020/Ditreskrimum, tanggal 19 Oktober 2020, Perihal : Ijin Pemeriksaan Saksi an. H. Supendi. (Fotokopi sesuai legalisir);

Halaman 22 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P-3 C : Surat dari Kuasa dari H. Supendi (H. Abd. Rahim Hasibuan, S.H., M.H. dan H. Karjan, S.H.) kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur, No. : 128/ARH/XI/2020, tanggal 9 November 2020, Hal : Mohon Pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.03329/Rawamangun Atas Nama : Altwin Ronaldy. (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-3 D : Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/6665/X/YAN.25/2020/SPKT PMJ, tanggal 10 November 2020, atas nama Ozi Fahrul Rozi, yang dikeluarkan oleh a.n. Kepala Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu Polda Metro Jaya, Ka. Siaga 3. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-4 : Aplikasi Kiriman Uang dari Bank DKI yang dilakukan oleh Aman (Kuasa H. Supendi) kepada RHE Roeslan Adi Widjaja selaku penerima dana sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), tanggal 6 Juli 2009, disertai dengan Keterangan dari Pihak Bank DKI Nomor : 147/WKJB/IX/2011, tanggal 22 September 2011, Perihal : Jawaban Klarifikasi Transaksi RTGS kepada Sdr. H. Supendi. (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
8. Bukti P-5 : Aplikasi Kiriman Uang dari Bank DKI yang dilakukan oleh Aman (Kuasa H. Supendi) kepada RHE Roeslan Adi Widjaja selaku penerima dana sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), tanggal 6 Juli 2009, disertai dengan Keterangan dari Pihak Bank DKI Nomor : 148/WKJB/IX/2011, tanggal 22 September 2011, Perihal : Jawaban Klarifikasi Transaksi RTGS kepada Sdr. H. Supendi. (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
9. Bukti P-6 : Bon Uang Sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), tanggal 23 Nopember 2009, yang diterima oleh RHE Roeslan A, dan akan diperhitungkan pada pembayaran tanah di Sunan Giri, Girik No.347. (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P-7 : Kwitansi Uang Sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), tanggal 7 Januari 2011, untuk pembayaran tanah milik RHE Roeslan Adi Widjaja yang terletak di Jalan

Halaman 23 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/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

Pemuda, Jakarta Timur ± 6.300 M2, yang diterima oleh RHE Roeslan Adi Widjaja. (Fotokopi sesuai dengan asli);

11. Bukti P-8 : Aplikasi Kiriman Uang dari Bank DKI yang dilakukan oleh Aman (Kuasa H. Supendi) kepada RHE Roeslan Adi Widjaja selaku penerima dana sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), tanggal 6 Juli 2009, disertai dengan Keterangan dari Pihak Bank DKI Nomor : 146/WKJB/IX/2011, tanggal 22 September 2011, Perihal : Jawaban Klarifikasi Transaksi RTGS kepada Sdr. H. Supendi. (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
12. Bukti P-9 : Kwitansi Uang Sejumlah Rp.2.255.000.000,00 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), tanggal 21 Desember 2011, untuk pembayaran pembelian sebahagian tanah hak milik adat (girik) No.347, Persil 20, Blok S III, seluas ± 6.300 m2, yang terletak di Kelurahan Rawamangun (dahulu Kelurahan Utan Kayu, Kecamatan Matraman) Jakarta Timur, dari H. Supendi kepada RHE Roeslan Adi Widjaja. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P-10 : Kwitansi Uang Sejumlah Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), tanggal 28 Februari 2013, untuk pembayaran pelunasan pembelian sebahagian tanah hak milik adat (girik) No.347, Persil 20, Blok S III, seluas ± 6.300 m2, yang terletak di Kelurahan Rawamangun (dahulu dikenal Kelurahan Utan Kayu, Kecamatan Matraman) Jakarta Timur, yang diserahkan oleh H. Supendi kepada Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja, mengetahui/menyetujui Altwin Ronaldy, serta mengetahui Sri Sutiyah, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P-11 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 166/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim, tanggal 19 Agustus 2014. (Fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti P-12 : Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 166/Pdt.G/2013/PN.JKT.TIM. Jo. Nomor : 01/CB/2014, tanggal 21 Juli 2014. (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 24 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/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

16. Bukti P-13 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 300/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, tanggal 2 Agustus 2016. (Fotokopi sesuai legalisir);
17. Bukti P-14 : Akta Permohonan Kasasi Nomor : 64/Tim/XII/2019 Kas.Jo. Nomor : 584/PDT/2019/PT.DKI. Jo. Nomor : 300/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim., tanggal 27 Desember 2019 yang diajukan oleh Bob Hasan Hasibuan, S.H., M.Kn. (Kuasa Hukum H. Supendi) di Pengadilan Negeri Jakarta Timur. (Fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti P-15 : Jawaban Turut Terlawan V (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dalam Perkara Nomor : 300/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, tanggal 22 Maret 2016. (Fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti P-16 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN.Jkt/Tim, tanggal 12 September 2012. (Fotokopi sesuai legalisir);
20. Bukti P-17 : Akta Permohonan Kasasi Nomor : 30/Tim/V/2019 Kas.Jo. Nomor : 30/PDT/2019/PT.DKI. Jo. Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 Mei 2019 yang diajukan oleh Bob Harun Hasibuan, S.H. (Kuasa Hukum H. Supendi) di Pengadilan Negeri Jakarta Timur. (Fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti P-18 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 398/Pdt.G/2017/PN.Jkt/Tim, tanggal 5 Juli 2017. (Fotokopi sesuai legalisir);
22. Bukti P-19 : Akta Perdamaian Nomor : 337, tanggal 21 Desember 2011, antara Tuan Haji Supendi selaku Pihak Pertama dengan Tuan Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja, yang dibuat oleh dan dihadapan Herry Sosiawan, S.H., Notaris di Tangerang. (Fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti P-20 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur kepada Sdr. Haji Supendi Nomor : 847/7.31.75/VIII/2011, tanggal 25 Agustus 2011, Perihal : Kelengkapan Persyaratan Sertipikat. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 25 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bukti P-21 : Surat Pemberitahuan Isi Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2095 K/PDT/2020 Jo. Nomor : 30/PDT/2019/PT. DKI Jo. Nomor 485/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim, tanggal 4 Maret 2021, kepada H. Abd. Rahim Hasibuan, S.H., M.H., dkk (Kuasa Hukum H. Supendi), sebagai Pemohon Kasasi yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur. (Fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti P-22 : Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Timur Perkara Nomor : 300/PDT/G/2015/PN.JKT.TIM. sedang dalam proses Kasasi. (Fotokopi sesuai dengan hasil print out);
26. Bukti P-23 : Surat dari Kuasa Pemohon Kasasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 3 Mei 2021, Hal : Mohon Pengiriman Berkas Perkara No.300/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. ke Mahkamah Agung, R.I. (Asli);
27. Bukti P-24 : Salinan Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 30/PDT/2019/PT.DKI., tanggal 25 Pebruari 2019. (Fotokopi sesuai salinan resmi);
28. Bukti P-25 : Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2095 K/Pdt/202020, tanggal 7 September 2020. (Fotokopi sesuai salinan resmi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup, telah dilegalisir dan telah dicocokkan dengan pembandingnya, serta diberi tanda T-1 sampai dengan T-6 , sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Risalah Penelitian Data Yuridis Kelurahan : Rawamangun, NIB. : 0904060409227, tanggal 15 Januari 2020, yang dikeluarkan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kota Administrasi Jakarta Timur. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor : 4936/2019, tanggal 31 Desember 2019, yang dikeluarkan oleh Ketua Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Berita Acara Pengesahan Pengumuman data Fisik dan Data Yuridis Nomor : 204/2020, tanggal 15 Januari 2020, yang

Halaman 26 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



dikeluarkan oleh Ketua Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. (Fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti T-4 : Akta Pernyataan Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor : 13, tanggal 24 Juli 2003 antara Tuan Raden Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan Tuan Altwin Ronaldy sebagai Pihak Kedua (Pembeli), yang dibuat oleh dan dihadapan Sigit Siswanto, S.H., Notaris di Depok. (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Akta Jual Beli Nomor : 387/2019, tanggal 20 Desember 2019 antara Altwin Ronaldy selaku Kuasa dari Raden Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja selaku Pihak Pertama (Penjual) dan Untuk diri sendiri selaku Pihak Kedua (Pembeli), yang dibuat oleh dan dihadapan Edy Suparyono, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Administrasi Jakarta Timur. (Fotokopi sesuai salinan yang dilegalisir) ;
6. Bukti T-6 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.03329//Desa/Kel. Rawamangun, tanggal 15 JAnuari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, Luas 6.242 M2, atas nama Altwin Ronaldy. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup, telah dilegalisir dan telah dicocokkan dengan pbandingnya, serta diberi tanda T.II.Intervensi-1 sampai dengan T.II.Intervensi-14, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Intervensi-1 : Akta Pernyataan Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor : 13, tanggal 24 Juli 2003 antara Tuan Raden Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan Tuan Altwin Ronaldy sebagai Pihak Kedua (Pembeli), atas sebidang tanah seluas lebih kurang 6.283 M2 yang merupakan sebagian (sisa) dari Kahir Nomor C 347 Persil 20. S.III, terletak di Kecamatan Pulo Gadung, Kelurahan Rawamangun, Jakarta Timur, setempat dikenal sebagai Jl. Pemuda/Sunan Giri, yang dibuat oleh dan dihadapan Sigit Siswanto, S.H., Notaris di Depok. (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 27 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.II.Intervensi-2 : Pelunasan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diterbitkan oleh Badan Pajak dan Retribusi Daerah UPPHD Pulogadung dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2019 NOP : 317205000501406550, atas nama Wajib Pajak : Altwin Ronaldy, Alamat Wajib Pajak : Kp. Lebakwangi, RT.002, RW.01, Alamat Objek Pajak : Jl. Pemuda RT. 008, RW.15. (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T.II.Intervensi-3 : Akta Pernyataan Dan Kuasa Nomor : 25, tanggal 8 Maret 2010, yang dibuat oleh dan dihadapan H. Dana Sasmita, S.H., Notaris di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T.II.Intervensi-4 : Pernyataan yang dibuat oleh Altwin Ronady, tanggal 8 Maret 2010. (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T.II.Intervensi-5 : Surat dari Altwin Ronaldy Santoso kepada 1. H. Supendi, 2. RHE Adiwidjaja, 3. Notaris Sri Sutiyah, S.H. dan 4. Notaris Herry Sosiawan, S.H., tanggal 20 Oktober 2016, Perihal : Pemberitahuan dan Pernyataan Pembatalan Akta yang dibuat oleh Notaris Sosiawan, S.H. dan Notaris Sri Sutiyah, S.H. (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T.II.Intervensi-6 : Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 166/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim., Jo. No.01/CB/2014, tanggal 7 Oktober 2019. (Fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti T.II.Intervensi-7 : Pengumuman yang dibuat S.A.H. Law Office-Kuasa Hukum Tuan Altwin Ronaldy di Harian Surat Kabar Rakyat Merdeka, hari Selasa, tanggal 12 November 2019. (Fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T.II.Intervensi-8 : Surat Pemberitahuan Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2095 K/PDT.G/2020 Jo. 30/PDT/2019/PT.DKI. Jo. 485/PDT.G/2016/PN. JKT.TIM., tanggal 18 Maret 2021, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri

Halaman 28 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung Kelas I A Khusus. (Fotokopi sesuai dengan asli);

9. Bukti T.II.Intervensi-9 : Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi No.347, Persil 20, S.III, luas 0,933 Ha, yang terletak di Desa/Kampung/Marga/ Negeri dsb : Utan Kaju No.7, Kecamatan dsb : Matraman, Kawedanaan dsb: Djakarta Raja, Daswati II (Kabupaten/ Kotapradja) : Djakarta Raja, Daswati I (Provinsi) : Djakarta Raja, atas nama Wadajib Pajak : R.E.A. Adiwidjaja Kohir Nomor C 347 Persil 20. S.III. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T.II.Intervensi-10 : Tanda Terima Dokumen PTSL untuk Permohonan Tanah Milik Adat yang diajukan oleh Altwin Ronaldy pada tanggal 26 Juni 2020 di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T.II.Intervensi-11 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 13, tanggal 25 Juli 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Sutiyah, S.H., Notaris di Jakarta antara Tn. Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja dan Ny. Hj. Sriwati sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Liaw Liong, AN, sebagai Pihak Kedua, atas Sebagian tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor : 347, Persil Nomor : 20, Blok S.III, luas kurang lebih 6.300 M2, yang terletak di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T.II.Intervensi-12 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 01, tanggal 2 Agustus 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Sutiyah, S.H., Notaris di Jakarta antara Tn. Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja dan Ny. Hj. Sriwati sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Theodore Tondobala QQ Ny. Fransisca Sunita, QQ PT. Sarana Titan Manunggal sebagai Pihak Kedua, atas Sebagian tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor :

Halaman 29 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

347, Persil Nomor : 20, Blok S.III, luas kurang lebih 3.000 M2, yang terletak di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta. (Fotokopi dari fotokopi);

5. Bukti T.II.Intervensi-13 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 07, tanggal 6 Agustus 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Sutiyah, S.H., Notaris di Jakarta antara Tn. Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja dan Ny. Hj. Sriwati sebagai Pihak Pertama dengan Nn. Rohama sebagai Pihak Kedua, atas Sebagian tanah Hak Milik Adat (Girik) Nomor : 347, Persil Nomor : 20, Blok S.III, luas kurang lebih 6.300 M2, yang terletak di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta. (Fotokopi dari fotokopi);

14. Bukti T.II.Intervensi-14 : Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 2095 K/Pdt/2020, tanggal 7 September 2020. (Fotokopi sesuai salinan resmi);

Bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli, walaupun Pengadilan telah memberikan waktu yang cukup untuk itu;

Bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama Aryo Wirawarman dan Zulfadly, S.H. yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dan bersumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. ARYO WIRAWARMAN

- Bahwa Saksi kenal dengan Altwin (Tergugat II Intervensi) kira-kira tahun 2010, awalnya hanya berteman biasa, setelah itu dalam perjalanannya Pak Altwin menceritakan masalah tanahnya yang berada di Jalan Pemuda, Jakarta Timur;
- Bahwa seuai yang diceritakan Pak Altwin kepada Saksi luas tanah tersebut sekitar 6.000 M2 dan diceritakan bahwa Pak Altwin membeli tanah itu dari Bapak Adi Wijaya sekitar tahun 2003;

Halaman 30 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah dengar nama R.H.E. Adi Wijaya dan Bapak Adi Wijaya itu dikenal dengan nama R.H.E. Adi Wijaya dan setahu saya R itu singkatan dari Ruslan;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Pak Altwinn dalam urusan tanah ini awalnya hanya berteman biasa dan dalam perjalanannya Pak Altwinn meminta tolong kepada Saksi untuk mengantar beliau ke Bandung dan menemui Pak Adi Wijaya pada tahun 2010 dan tujuannya untuk menagih pembayaran;
- Bahwa menurut cerita Pak Altwinn kepada Saksi kalau yang menjual tanah tersebut adalah Pak Adi Wijaya dan telah dijual kepada orang lain bernama Supendi;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana struktur jual belinya dan mengapa Pak Altwinn menagih pembayaran uang ke Pak Adiwijaya;
- Bahwa pada saat Saksi mengantar Pak Altwinn ke Bandung menemui Pak Adi Wijaya, Saksi hanya menunggu diluar dan kalau dilihat dari pengamatan Saksi, hubungan Pak Adi Wijaya dengan Pak Altwinn baik-baik saja ;
- Bahwa Saksi pernah diajak oleh Pak Altwinn ke tanah yang di Jalan Pemuda dan Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah itu secara fisik, karena tanah tersebut diduduki oleh pemulung dan karena rumah Saksi dengan tanah tersebut dekat, maka setiap saat Saksi bisa lewat dan lihat;
- Bahwa Saksi pernah diceritakan oleh Pak Altwinn dan pernah diperlihatkan berkas-berkas yang akan diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, tetapi ketika proses itu berjalan Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi berkas-berkas yang diajukan seperti bukti pembayaran, pajak-pajak, ada juga Akta Jual Beli antara Pak Altwinn dengan Pak Adi Wijaya, selain itu ada beberapa poin yang Saksi tidak ingat lagi. Setahu Saksi untuk program PTSL di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur harus membayar pajak;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang Pak H. Supendi dari jejak digital saja, kebetulan Saksi tahu di luar konteks ini kalau Pak H. Supendi ini pernah terlibat masalah korupsi dan Saksi tidak tahu hubungan antara tanah di Jalan Pemuda dengan Pak H. Supendi;

Halaman 31 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu setelah ada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tahun 2003 kemudian terbit lagi PPJB yang orang lain dalam hal ini Pak Supendi;
- Bahwa Pak Altwin meminta Saksi untuk dibuatkan surat pada tahun 2016 yang diantar ke Pemilik Asal (Pak Adi Wijaya), ke Pak Supendi dan ke Notaris pada intinya Pak Altwin tidak mau ikut campur tangan lagi dengan PPJB antara Pak Adi Wijaya dengan Pak Supendi;

2. ZULFADLY, S.H.

- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Altwin pada tahun 2006 karena dikenalkan oleh teman dan Pak Altwin pernah bercerita telah membeli tanah di daerah Sunan Giri, Jakarta Timur dari Alm. Pak Ruslan Adi Wijaya. Dan Pak Altwin sudah membayar lunas tanah tersebut dan telah dilakukan pelepasan hak. Setelah 5 tahun kemudian Pak Altwin bertemu Saksi lagi dan minta tolong agar menanyakan kepada Alm. Pak Adi Wijaya untuk menanyakan mengapa tanah yang sudah dijual ke Pak Altwin mau dilepas lagi ke orang lain, sedangkan sudah ada pelepasan haknya. Setelah itu Saksi bertemu dengan Alm. Pak Adi Wijaya dan setelah bertemu dengan Pak Adi Wijaya dan telah disampaikan pesan Pak Altwin dan Pak Adi Wijaya mengatakan bahwa nanti akan membeli kembali tanah itu dari Pak Altwin dengan harga diatas harga yang pernah dijual kepada Pak Altwin dulu;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh Alm. Pak Adi Wijaya bahwa yang menjual tanah itu kembali bukan beliau tetapi adik beliau yaitu Pak Hambali, tanpa sepengetahuan Alm. Pak Adi Wijaya. Akhirnya setelah dimusyawarahkan Alm. Pak Adi Wijaya mengatakan akan mengembalikan uang dan tanah itu akan dibeli kembali, dengan harga sekian dan akan dibayar setelah Pak Altwin dibayar oleh pihak lain yang membeli tanah itu. Tapi sampai saat ini belum dibayar oleh Alm. Pak Adi Wijaya. Bahkan asli Girik C 347 masih ditangan Pak Altwin sampai saat ini;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat langsung kalau ada transaksi pembayaran kepada Pak Altwin dan Saksi tidak tahu telah ada Akta Perdamaian antara Alm. Pak Adi Wijaya dengan Pak H. Supendi yang menyatakan bahwa telah ada pembayaran;
- Bahwa Saksi belum mengenal Pak Altwin ketika transaksi jual beli terjadi, karena Saksi baru kenal dengan Pak Alwin pada tahun 2006, sedangkan

Halaman 32 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli terjadi pada tanggal 21 Juli 2003. Saksi hanya diceritakan saja oleh Pak Altwin;

- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang dijual Alm. Pak Adi Wijaya kepada Pak Altwin yaitu di Sunan Giri dan Saksi pernah ke lokasi tanah tersebut bersama Pak Altwin;
- Bahwa setahu Saksi pada waktu itu tanah tersebut masih dikuasai oleh Alm. Pak Adi Wijaya dan disitu ada bedeng-bedeng serta dijaga oleh beberapa anak-anak muda disekitar situ. Sebenarnya mereka tidak mempunyai hak apa-apa di tanah itu. Dan Almarhum Pak Adi Wijaya menguasai tanah itu sampai sekitar tahun 2008, setelah itu baru diserahkan kepada Pak Altwin;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada Akta Perdamaian antara Alm. Pak Adi Wijaya dengan Pak Altwin dan Pak Altwin tidak pernah menceritakan tentang Akta Perdamaian tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Supendi tetapi Saksi tidak tahu kalau ada jual beli tanah antara Alm. Pak Adi Wijaya dengan Pak Supendi;
- Bahwa Setahu Saksi ada perjanjian antara Alm. Pak Adi Wijaya sepakat dengan Pak Altwin untuk menjual tanahnya kembalidan bentuk perjanjiannya itu secara lisan saja;
- Bahwa setahu Saksi Pak Altwin belum menyerahkan apa-apa kepada Alm. Pak Adi Wijaya karena setahu Saksi Alm. Pak Adi Wijaya mengatakan bahwa setelah Saksi kembalikan uang Pak Altwin, baru Pak Altwin serahkan semua surat-surat termasuk asli Girik C 347 dan seingat Saksi itu terjadi pada tahun 2010;

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Kesimpulannya masing-masing dan telah diunggah melalui aplikasi e-Court pada tanggal 8 Juni 2021 yang untuk mempersingkat isi Putusan, maka Kesimpulan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi di Persidangan menunjuk pada Berita Acara Sidang didalam perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini;

Bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon putusan;

Halaman 33 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama ALTWIN RONALDY (Bukti T-6);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut pihak Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 4 Maret 2021 yang didalamnya termuat adanya eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat adalah mengenai gugatan Penggugat Prematur karena objek gugatan tersebut masih dalam proses dan masih ada pada Tergugat serta belum diserahkan kepada pemohon Altwin Ronaldy (Tergugat II Intervensi) karena masih ada dokumen yang harus dilengkapi oleh Altwin Ronaldy (Tergugat II Intervensi) sehingga belum sempurna untuk dapat dikatakan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah menerima permohonan pihak ketiga atas nama Altwin Ronaldy untuk masuk sebagai pihak dalam perkara a quo dan berdasarkan Putusan Sela Nomor : 232/G/TUN/2021/PTUN.Jkt Pengadilan telah mengabulkan permohonan tersebut dan mendudukkan Altwin Ronaldy sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban tertanggal 4 Maret 2021 yang didalamnya termuat adanya eksepsi;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat (tidak memiliki *legal standing*) dengan dalih sebagai berikut:

- Bahwa alas hak yang didalilkan Penggugat sebagai bukti kepemilikan atas bidang tanah tersebut adalah : Akta Pengikatan Jual Beki No.09, tanggal 23 September 2008, yang dibuat dihadapan Notaris Sri Sutiyah, S.H., M.Kn.;
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli bukan merupakan bukti kepemilikan, namun akta tersebut hanya merupakan tindakan awal akan adanya jual beli dikemudian hari;
- Bahwa senyatanya bidang tanah a quo pada tahun 2003, oleh RHE Roeslan Aidiwidjaja (pemilik asal) telah dijual kepada Tergugat II Intervensi dengan Akta

Halaman 34 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Jual Beli Dengan Pemindahan Hak No.23, tanggal 24 Juli 2003, dihadapan Notaris Sigit Siswanto, S.H.;

- Bahwa dari persoalan tersebut diatas, maka Penggugat seharusnya melayangkan gugatan terlebih dahulu kepada pemilik asal bidang tanah a quo maupun kepada Tergugat II Intervensi di Pengadilan Negeri untuk mendapatkan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal tanggal 18 Maret 2021, dan atas Replik tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya masing-masing tanggal 1 April 2021 dan tanggal 25 Maret 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;

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;*
- 2) *Eksepsi tentang kewenangan relative Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;*
- 3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama pokok sengketa;*

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat merupakan eksepsi lain sebagaimana diatur di dalam ketentuan pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sedangkan eksepsi Tergugat setelah Majelis hakim membaca dan mencermati ternyata substansinya menyangkut kewenangan pengadilan (*kompetensi absolut*) sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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

Halaman 35 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa kriteria suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek sengketa pada Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan 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;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan 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 menyatakan: *“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 konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”* ;

Menimbang, bahwa dari rumusan pasal tersebut diatas, secara normatif 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 yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bersifat konkret, individual dan final;
5. Menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara dikualifikasikan sebagai penetapan tertulis jika dalam suatu keputusan Tata Usaha Negara memuat dengan jelas; 1). Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkan, 2). Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu, 3). Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya telah bersifat kongkret, individual dan final; *Konkret*, artinya objek yang diputuskan dalam keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, *Individual*, artinya keputusan itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, kalau yang dituju itu lebih dari seseorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan. *Final*,

Halaman 36 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, dan keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karena belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa objek sengketa yang digugat oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, luas 6.242 m², Atas Nama ALTWIN RONALDY adalah merupakan penetapan tertulis, dimana dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur, yang terkait dengan urusan pemerintahan dibidang pertanahan dan ditujukan kepada Altwinn RonalDY, Objek sengketa bersifat *final*, karena tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain serta telah menimbulkan akibat hukum. Oleh karena itu, objek sengketa telah memenuhi ketentuan 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;

Menimbang, bahwa apabila objek sengketa dikaitkan dengan ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, juga telah memenuhi rumusan ketentuan Pasal 87 dimaksud, karena objek sengketa merupakan penetapan tertulis yang termasuk dalam ruang lingkup urusan Pemerintah di bidang pertanahan sebagai urusan yang bersifat eksekutif, yang mengakibatkan kepentingan Penggugat telah dirugikan, karena Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan sertipikat, sehingga objek sengketa a quo juga telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum dan/atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas menurut hukum eksepsi Tergugat II Intervensi harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat Prematur karena objek gugatan

Halaman 37 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut masih dalam proses dan masih ada pada Tergugat serta belum diserahkan kepada pemohon Altwinn Ronaldy (Tergugat II Intervensi) karena masih ada dokumen yang harus dilengkapi oleh Altwinn Ronaldy (Tergugat II Intervensi) sehingga belum sempurna untuk dapat dikatakan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terkait alasan atau dalil Tergugat tersebut atas Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan menurut hukum, oleh karena Objek sengketa (Bukti T-6) telah diterbitkan oleh Tergugat dan telah memenuhi unsur-unsur suatu keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diuraikan di dalam pertimbangan hukum eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut di atas, dengan demikian eksepsi tentang gugatan Penggugat prematur menurut hukum harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi menurut hukum telah dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah objek sengketa telah diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan substansi Pokok Perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan aspek formal pengajuan gugatan yang belum dipertimbangkan dalam eksepsi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan dalam sengketa in litis dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang menyatakan bahwa, "*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 sahdan seterusnya*", atau yang dalam teori hukum acara dikenal dengan adagium "*Point d'interest, point d'action*" (ada kepentingan, maka ada gugatan), yang berarti hanya seseorang/badan hukum perdata yang memiliki kepentinganlah yang dapat bertindak sebagai Penggugat dalam mengajukan gugatan;

Halaman 38 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah suatu nilai yang dilindungi (baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan) oleh hukum, yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. (Indroharto, **Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara**, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta tahun 2003 halaman 37);

Menimbang bahwa lebih lanjut, pengertian kepentingan yang dirugikan tersebut merupakan kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum yang eksistensinya ditentukan oleh:

a. Faktor-faktor yang berkaitan dengan Penggugat itu sendiri yang harus:

- Merupakan kepentingan penggugat itu sendiri;
- Merupakan kepentingan pribadi penggugat;
- Merupakan kepentingan langsung dari penggugat sendiri, dan;
- Merupakan kepentingan yang dapat ditentukan;

Faktor-faktor yang ada kaitannya dengan keputusan TUN yang digugat itu sendiri, artinya hanya keputusan yang menimbulkan akibat-akibat hukum yang dimaksudkan saja yang relevan untuk digugat;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat berdasarkan bukti P-2 yaitu Akta Nomor 9 tanggal 23 September 2008, dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sutiyah, S.H., M.Kn. berupa Pengikatan Jual Beli antara Tuan Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwijaya dengan Tuan H. Supendi (Penggugat) dengan disertakan Girik Nomor 347 Persil: 20 Blok S III luas kurang lebih 6.300 M2. (enam ribu tiga ratus ribu meter persegi) (bukti P-3A);

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah melakukan pembayaran atas bidang tanah kepada Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwijaya berdasarkan bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 dan P-10 dengan total Rp.16.500.000.000,- (enam belas milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis berpendapat bahwa Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek Tenggang waktu Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*;

Halaman 39 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa secara factual objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 15 Januari 2020 sedangkan Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju oleh Surat Keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut:

1. Register Nomor: 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993;
2. Register Nomor: 41 K/TUN/1994, tanggal 21 Nopember 1994;
3. Register Nomor: 270 K/TUN/2001, tanggal 04 Maret 2002;

Dari yurisprudensi tetap tersebut memuat kaidah hukum "*Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya adalah 90 (sembilan puluh hari) hari terhitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut*";

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui adanya objek sengketa yaitu pada saat Penyidik Polda Metro Jaya memeriksa Penggugat tanggal 21 Oktober 2020, sesuai dengan Surat Polda Metro Jaya yang ditujukan kepada Kepala Lembaga Permasyarakatan Kelas 1A Cipinang, tanggal 19 Oktober 2020 No. B/358/X/RES.1.24/2020/Ditreskrim, perihal izin Pemeriksaan Saksi a/n. H. SUPENDI (bukti P-3B);

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan keberatan pada tanggal 09 Nopember 2020 (bukti P-3C), dan atas surat Keberatan tersebut Tergugat tidak menanggapi atau memberikan jawaban, sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan substansi pokok sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendasarkan atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa bidang tanah yang diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama ALTWIN RONALDY, yang terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu), setempat dikenal Jl. Sunan Giri tersebut, **berada di atas tanah**

Halaman 40 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adat Milik Sah Penggugat No. C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi), terletak di DKI Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kec. Pulo Gadung, Kel. Rawamangun (dahulu dikenal Kec. Matraman, Kel. Utan Kayu), setempat dikenal Jl. Sunan Giri, dengan batas:

Sebelah Selatan : Pecahan Girik No. C.347/Pagar Beton/Tanah Kosong Hj. Alpha.

Sebelah Barat : Makam/Pagar Beton/Bengkel Abadi.

Sebelah Utara : Jalan Pemuda.

Sebelah Timur : Jalan Sunan Giri.

2. Bahwa adapun alas hak kepemilikan Penggugat atas bidang tanah tersebut adalah Akte Pengikatan Jual Beli No. 09, tanggal 23 September 2008, yang dibuat dihadapan Sri Sutiyah, S.H., M.Kn. (Notaris/PPAT) di Jakarta, dimana yang bertindak sebagai Pembeli adalah Penggugat dan yang bertindak sebagai Penjual adalah Pemilik Asal (Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja alias Rhe Roeslan Adiwidjaja alias Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwidjaja);
3. Bahwa Objek Tanah yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat tersebut, yang diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama ALTWIN RONALDY tersebut, juga masih dalam keadaan Sengketa hingga hari ini, dimana Tergugat sendiri ikut sebagai Pihak dalam perkara tersebut;
4. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, seluas 6.242 m², Atas Nama ALTWIN RONALDY, diatas tanah adat milik Sah Penggugat No. C.347 Persil No. 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² tersebut, telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 45 ayat (1), huruf "e" UU No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

Ayat (1) :

"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi";

Huruf "e" :

Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

Halaman 41 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut, dengan mengemukakan dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa objek gugatan tersebut merupakan produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dimana semua proses penerbitan produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mendasari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
2. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak guna Bangunan No. 3329/Rawamangun atas nama Altwan Ronaldy, seluas 6.242 M² telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 dan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dimana dalam proses pengukuran dan pengumuman data fisik dan data yuridis tidak ada pihak yang keberatan sehingga proses dapat dilanjutkan sampai saat ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut, dengan mengemukakan dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi membeli objek tanah secara sah dengan RHE Roeslan Adiwidjaja dengan Akta Pernyataan Jual Beli dan Pemindahan Hak No.13, tertanggal 24 Juli 2003, dihadapan Notaris Sigit Siswanto, S.H.;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi membeli bidang tanah *a quo* dari RHE Roeslan Adiwidjaja setelah adanya Putusan inkraht, dimana sebelumnya THE Roeslan Adiwidjaja berperkara dengan Para Ahli Waris yaitu Perkara No.198/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Tim Jo. No.494/Pdt/1993/PT.DKI Jo. No.1871 K/PDT/1995 Jo. No.53 PK/PDT/1999;
3. Bahwa dalil Penggugat halaman 6 poin b yaitu Perkara No.300/Pdt.G/2015PN.Jkt.Tim. Dalam perkara *a quo* didalilkan bahwa perkara tersebut masih dalam pemeriksaan tingkat kasasi artinya perkara tersebut belum inkraht. Maka semakin jelas bahwa Penggugat dalam perkara tersebut dan sekaligus Penggugat dalam perkara ini (Perkara Nomor : 232/G/2020/PTUN-JKT) adalah bukan pemilik tanah yang sah atas bidang tanah yang berada di Jalan Pemuda/Sunan Giri, letter C No.347 Persil No,20,

Halaman 42 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.III atas nama RHE Roeslan Adiwidjaja di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung;

4. Bahwa dari perkara-perkara yang didalilkan oleh Pengugat tidak ada satu perkara pun yang dalam putusannya memutuskan bahwa bidang tanah yang berada di Jalan Pemuda/Sunan Giri, Letter C No.347, Persil No.20, S.III di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung adalah milik sah Pengugat;
5. Bahwa perkara-perkara yang didalilkan Pengugat tersebut di atas tidak ada kaitan dengan Tergugat II Intervensi, karena Tergugat II Intervensi membeli bidang tanah tersebut tahun 2003, dapat dikatakan bahwa pada tahun 2003 pemilik asal telah melepaskan hak kepemilikan kepada Tergugat II Intervensi jauh sebelum perkara-perkara yang didalilkan Pengugat itu muncul;

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

1. Bahwa Pengugat telah melakukan Pengikatan Jual beli dengan Tuan Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwijaya dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sutiyah, S.H., M.Kn. berdasarkan Akta Nomor 9, tanggal 23 September 2008, dihadapan Notaris dan PPAT Sri Sutiyah, S.H., M.Kn. (Bukti P-2);
2. Bahwa Tuan Raden Haji Erlangga Roeslan Adiwijaya telah menyerahkan Girik Nomor 347 Persil: 20 Blok S III luas kurang lebih 6.300 M2. (enam ribu tiga ratus ribu meter persegi) kepada Pengugat (Bukti P-3A);
3. Bahwa Pengugat telah melakukan pembayaran berdasarkan bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 dan P-10 dengan total Rp.16.500.000.000,- (enam belas milyar lima ratus juta rupiah);
4. Bahwa terhadap bidang tanah dalam objek sengketa telah terdapat beberapa gugatan antara lain Perkara Nomor: 166/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim antara PT. Permata Nusantara Abadi melawan Tuan Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja (Tergugat I Konvensi/Pengugat I Rekonvensi), Tuan Gamar Garibaldi (Tergugat II Konvensi/ Pengugat II Rekonvensi), Tuan Rachman Achmadi Atmadipura (Tergugat III Konvensi/Pengugat III Rekonvensi), Tuan Djati Pancer Sedjadi (Tergugat IV Konvensi/ Pengugat IV Rekonvensi), Tuan Yasin Jalu Wibowo Indra Permana (Tergugat V Konvensi/Pengugat V Rekonvensi), dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Turut Tergugat) (Bukti P-11) ; Perkara Nomor: 300/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim antara H.Supendi (Pelawan) melawan PT.Permata Nusantara Abadi (Terlawan I), Haji Entjep Roeslan

Halaman 43 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adiwiwijaja (Terlawan II), Gamar Garibaldi Turut Terlawan I), Rachman Achmadi Atmadipura (Turut Terlawan II), Djati Pancer Sedjadi (Turut Terlawan III), Yasin Jalu Wibowo Indra Permana (Turut Terlawan IV), Pemerintah R.I. Cq. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Turut Terlawan V) dan Sri Sutiyah, S.H., M.kn, M.H, (Turut Terlawan VI) (Bukti P-13); Perkara Nomor: 485/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Tim antara R.H.E. Roeslan Adiwiwijaja melawan H. Supendi (Tergugat) dan Pemerintah R.I. Cq. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Turut Tergugat) (P-16);

5. Bahwa di atas bidang Tanah dalam objek sengketa telah dilakukan sita Jaminan berdasarkan Penetapan No.166/PDT.G/2013/PN.JKT.TIM (P-12);
6. Bahwa Sita Jaminan dalam Penetapan No.166/PDT.G/2013/PN.JKT.TIM (P-12) telah dilakukan pengangkatan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Bukti T-II Intervensi-6);
7. Bahwa terdapat Akta Nomor: 13 tanggal 24 Juli 2003 berupa Pernyataan Jual Beli dan Pemindahan Hak antara Tuan Raden Haji Entjep Roeslan Adiwiwijaja (Penjual) dan Tuan Altwin Ronaldy (pembeli) atas sebidang tanah dari kohir C 347 Persil Nomor 20, S.III terletak di daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Kelurahan Rawamangun (Bukti T.II Intervensi -1);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, bahwa bidang tanah di dalam objek sengketa telah diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2020 ketika masih dalam proses bersengketa di Pengadilan, sebagaimana bukti P-25 = T.II Intervensi-14 berupa Salinan Putusan Nomor 2095 K/Pdt/2020 yang diputus pada tanggal 7 September 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat:

1. Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi:
 - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana

Halaman 44 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);

- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau;
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat (1) huruf e tersebut di atas seharusnya Pihak Tergugat menolak untuk menerbitkan objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi, karena masih proses di Pengadilan apalagi Tergugat dalam perkara-perkara mengenai bidang tanah dalam objek sengketa tersebut Tergugat turut sebagai pihak;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat mendalilkan dalam jawabannya bahwa penerbitan objek sengketa merupakan produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dimana semua proses penerbitan produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mendasari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa juga tidak memperhatikan Pasal 25 ayat (1) huruf b terkait dengan penyelesaian kegiatan PTSL meliputi bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau bersengketa;

Menimbang, bahwa disamping itu jika mencermati objek sengketa pada bagian huruf i Penunjuk "Tanah Negara" tentu hal tersebut tidak sesuai Bukti T-4 yaitu Akta Pernyataan Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor 13, tanggal 24 Juli 2003, dan T-5 berupa Akta Jual Beli Nomor 387/2019, bahwa bidang tanah tersebut adalah tanah Milik Adat;

Halaman 45 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis hakim berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 45 ayat (1) huruf e Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 pasal 25 ayat (1) huruf b Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sehingga menurut hukum objek sengketa a quo harus dinyatakan batal dan mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa telah dinyatakan batal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jis. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

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;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jis. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka terhadap alat-alat bukti dalam perkara ini telah dipertimbangkan seluruhnya namun hanya alat bukti yang relevan saja yang dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam putusan, sedangkan alat bukti lain yang tidak dijadikan dasar pertimbangan putusan tetap menjadi satu kesatuan dalam putusan ini:

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jis. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI:

- I. DALAM EKSEPSI;
 - Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;
- II. DALAM POKOK PERKARA;

Halaman 46 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan batal Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, luas 6.242 m², Atas Nama ALTWIN RONALDY;
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, Surat Ukur No. 00029/Rawamangun/2020, tanggal 15 Januari 2020, luas 6.242 m², Atas Nama ALTWIN RONALDY;
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 517.000,- (lima ratus tujuh belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 17 Juni 2021 oleh MUHAMAD ILHAM, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. UMAR DANI S.H., M.H. dan AKHDIAT SASTRODINATA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada Persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada Para Pihak, sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Aplikasi e-Court PTUN Jakarta dalam persidangan elektronik, pada hari Selasa, tanggal 29 Juni 2021 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh DIAH KUMALA DEWI, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada 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,

TTD.

TTD.

Dr. UMAR DANI, S.H., M.H.

MUHAMAD ILHAM, S.H., M.H.

TTD.

AKHDIAT SASTRADINATA, S.H., M.H.

Halaman 47 dari 48 halaman Putusan Nomor: 232/G/2020/PTUN-JKT.



PANITERA PENGGANTI,

TTD.

DIAH KUMALA DEWI, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp.125.000,-
3. Surat Panggilan	Rp.280.000,-
4. Sumpah	Rp. 20.000,-
5. Meterai Putusan Sela	Rp. 12.000,-
6. Redaksi Putusan Sela	Rp 10.000,-
7. Leges Putusan Sela	Rp. 10.000,-
8. Meterai Putusan	Rp. 10.000,-
9. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
10. Leges Putusan	Rp. 10.000,-
Jumlah	----- + Rp.517.000,-

(Lima ratus tujuh belas ribu rupiah)