



**P U T U S A N**

**NOMOR : 63/G/2011/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 telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

-----  
-----

**RUSMAN TEGUH**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat Jalan Pluit Indah No. 21 Kelurahan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

**NERIL AFDI, SH,** ;

-----  
-----

**RUDI KARMAWAN, SH,** ;

-----

**MUKHLIS AHMAD, SH** ;

-----

Masing- masing Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat / Penasehat Hukum pada Law Office “ NERIL AFDI, SH & ASSOCIATES” berkantor di Jalan Pepaya Blok A-3 No. 10 Komplek Perumahan Angkasa Puri, Kelurahan Jati Mekar, Kecamatan Jati Asih, Bekasi, berdasarkan

Hal. 1 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



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

surat kuasa khusus tanggal 7 Maret 2011 untuk  
selanjutnya disebut sebagai pihak .....  
.....**PENGGUGAT**;

M e l a w a n :

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA  
TIMUR** ; Berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Pulo  
Gebang Kota Administrasi Jakarta Timur, dengan ini  
memberikan kuasa kepada :

- ADMIRAL FAIZAL SH, Msi ;

-----

- SURITO. SH ;

-----

-----

- GEOVANI JOKO WALUYATMO. SH. ;

-----

- H. EDI KUSYANTO, S.Si ;

-----

- TIMBUL HARIMUKTI, SH ;

-----

Kesemuanya Pejabat dan pegawai pada Kantor  
Pertanahan Kota Adminstrasi Jakarta Timur berkedudukan  
di Jalan Dr, Sumarno Pulogebang Jakarta Timur  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 23/ /SK  
- 31.75/IV/2011 tanggal 14 April 2011 selanjutnya  
disebut sebagai

-----

----- TERGUGAT



Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;

-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 63/PEN-DIS/2011/PTUN-JKT. tanggal 31 Maret 2011 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 63/PEN/2011/PTUN-JKT, tertanggal 31 Maret 2011 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini ;

-----  
-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 63/PEH-HS/2011/PTUN-JKT. tanggal 4 April 2011 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan yang pertama ;

-----

Telah membaca berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan ;

-----  
-----

Telah memeriksa surat-surat bukti dan mendengarkan keterangan para pihak dipersidangan ;

-----  
-----

Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara persidangan perkara yang bersangkutan ; -----

Hal. 3 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah menggugat  
Tergugat dengan

surat gugatannya tertanggal 22 Maret 2011, yang  
diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan  
Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 22 Maret 2011,  
dengan Register Nomor ; 63/G/2011/PTUN.JKT, dan  
sebagaimana telah diperbaiki pada Pemeriksaan  
Persiapan dengan suratnya tertanggal 21 April 2011  
yang pada pokoknya sebagai berikut :

**OBJEK GUGATAN :**

Sertifikat Hak Milik No.270, Kelurahan Rawamangun,  
tertanggal 17 Juli 2000, Gambar Situasi Nomor:  
4203/1993 tanggal 21-09-1993, Luas  $\pm$  4.875 m<sup>2</sup> (empat  
ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi),  
yang tercatat atas nama : 1. Hajjah Rohaya binti  
Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat Yadi, 3.  
Zainuddin bin Mat Yadi, 4. Zaelani bin Mat Yadi, 5.  
Ati Sumiat binti Mat Yadi, dan selanjutnya disebut  
"Objek Gugatan" ;

-----  
-----

**DASAR MENGAJUKAN GUGATAN :**

Bahwa berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli No.21  
tanggal 3 Nopember 1994 yang dibuat oleh dan  
dihadapan Ny.Siti Marjani Supangat,SH., Notaris  
di Jakarta, Penggugat telah membeli dan sebagai  
pemegang hak yang sah atas sebidang tanah bekas



hak milik adat Kohir No.C.9, Persil No.18. S.II.  
Luas  $\pm$  4.875 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus tujuh  
puluh lima meter persegi), yang terletak di  
Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota  
Administrasi Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta,  
dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan.;

-----

Sebelah Timur : Saluran Air.;

-----

Sebelah Selatan : Tanah Milik Ny.Rosadah  
cs.; -----

Sebelah Barat : Jalan Raya Jendral A  
Yani ; -----

Bahwa terhadap sengketa kepemilikan atas bidang  
tanah bekas milik adat Kohir No.C.9, Persil  
No.18. S.II. Luas  $\pm$  4.875 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan  
ratus tujuh puluh lima meter persegi), Majelis  
Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Majelis  
Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yaitu  
masing-masing dalam Putusan  
No.83/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Tim tertanggal 26 Maret  
1998 dan Putusan No.289/PDT/2000/PT.DKI  
tertanggal 16 Juni 2000. Dalam Amar Putusannya  
telah menyatakan Akte Pengikatan Jual Beli No.21  
tanggal 3 Nopember 1994 yang dibuat oleh dan  
dihadapan Ny.Siti Marjani Supangat, SH. adalah  
TETAP SAH BERLAKU DAN MENGIKAT atas sebidang  
tanah bekas milik adat Kohir No.C.9, Persil  
Hal. 5 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



No.18. S.II. Luas  $\pm 4.875 \text{ m}^2$  (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) ;

Bahwa sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.23/2000 Eks jo.No.83/PDT.G/1997/PN.Jkt.Tim tertanggal 3 September 2010, Putusan No.83/PDT.G/1997/PN.Jkt.Tim tertanggal 26 Maret 1998 dan Putusan No.289/PDT/2000/PT.DKI tertanggal 16 Juni 2000 telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sejak tanggal 12 Juli 2000 ;

Namun oleh Tergugat telah menerbitkan "Objek Gugatan", diatas sebidang tanah bekas milik adat Kohir No.C.9, Persil No.18. S.II. Luas  $\pm 4.875 \text{ m}^2$  (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) ;

Penggugat mengetahui diatas bidang tanah bekas adat Kohir No.C.9, Persil No.18.S.II. Luas  $\pm 4.875 \text{ m}^2$  (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi), Akte Pengikatan Jual beli No.21 tanggal 3 Nopember 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Siti Marjani Supangat, SH. telah diterbitkan "Objek Gugatan" oleh Tergugat, berdasarkan penjelasan dari Staff Seksi Pembebasan Lahan pada Kantor Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta



pada tanggal 17 Pebruari 2011 ;

-----

Maka sehubungan dengan penjelasan Staff Seksi Pembebasan Lahan pada Kantor Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta pada tanggal 17 Pebruari 2011 tersebut, maka gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui adanya Keputusan Tergugat, sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, dan terhadap penjelasan Staff Seksi Pembebasan Lahan pada Kantor Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta pula, oleh Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat pada tanggal 14 Maret 2011 untuk memperoleh keterangan yang sebenarnya dari Tergugat, namun hingga Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Penggugat belum mendapatkan jawaban dari Tergugat ;

-----

Bahwa kemudian tenggang waktu gugatan Penggugat dimaksud telah sesuai dan sejalan pula dengan Surat Edaran MARI No.2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang Petunjuk Pelaksana Beberapa Ketentuan dalam UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan sebagai berikut:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa

Hal. 7 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”.;

-----

-----

Bahwa diterbitkan “Objek Gugatan”, telah memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka ke 3 UU No. 5 Tahun 1986 ;

-----

-----

Bahwa diterbitkannya “Objek Gugatan”, maka Tergugat melanggar ketentuan Perundang-undangan yaitu Pasal 30 ayat 1 huruf e jo. Pasal 5 huruf a dan b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

-----

Bahwa dengan diterbitkannya oleh Tergugat “Objek Gugatan” tersebut, maka Tergugat telah mendatangkan dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 ;

-----

-----

#### GUGATAN POKOK

Adapun dalil- dalil Gugatan Penggugat adalah sebagai





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut:

## PENGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK YANG SAH

Bahwa berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli No. 21 tanggal 3 Nopember 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Siti Marjani Supangat, SH. Notaris di Jakarta, Pengugat telah membeli dan sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah bekas hak milik adat Kohir No.C.9, Persil No.18.S.II. Luas  $\pm$  4.875 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan.;

-----  
-----

Sebelah Timur : Saluran Air. ;

-----

Sebelah Selatan : Tanah Milik Ny.Rosadah cs.;

-----

Sebelah Barat : Jalan Raya Jendral A Yani.;

-----

Namun diatas bidang tanah bekas milik adat Kohir No.C.9, Persil No.18.S.II. Luas  $\pm$  4.875 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) tersebut, Pengugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeгри Jakarta Timur tentang sengketa kepemilikan atas tanah Aquo dalam perkara perdata No.83/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Tim, antara :

Hal. 9 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/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)



RUSMAN TEGUH partikelir, bertempat tinggal di  
Jalan Pluit Indah No.21,  
Kelurahan Penjaringan, Jakarta  
Utara, sebagai Penggugat ;  
-----

*L a w a n :*

ROHAYA binti SAIRAH, bertempat tinggal di Jalan  
Multi Karya No.24 Rt.006/ Rw.09 Kelurahan Utan  
Kayu Utara, Jakarta Timur, sebagai Tergugat- I ;  
-----  
-----

NANI ROPYANI binti H. MAT YADI, bertempat tinggal  
di Jalan Multi Karya No.23 Rt.006/Rw.09  
Kelurahan Utan Kayu Utara, Jakarta Timur,  
sebagai Tergugat- II ;  
-----

H. ZAINUDIN bin H. MAT YADI, bertempat tinggal di  
Jalan Multi Karya No.27 Rt.006/Rw.09 Kelurahan  
Utan Kayu Utara, Jakarta Timur, sebagai  
Tergugat- III ;  
-----  
-

ZAELANI bin H. MAT YADI, bertempat tinggal di Jalan  
Pramuka Dalam No.26 Kelurahan Palmeriam,  
Jakarta Timur, sebagai Tergugat- IV ;  
-----  
-----

ATTY SUMIATI, bertempat tinggal di Jalan Multi



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

Karya No.26 Rt.006/Rw.09 Kelurahan Utan Kayu  
Utara, Jakarta Timur, sebagai Tergugat- V ;

-----  
-----  
PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI  
AGRARIA/Kepala Badan Pertanahan Nasional cq.  
Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI  
Jakarta cq. Kepala kantor Badan Pertanahan  
Nasional Jakarta Timur, Jalan Sentra Prima Baru  
No.1 Pulo Gebang, Jakarta Timur, sebagai Turut  
Tergugat- I ( ic.Tergugat dalam perkara gugatan  
TUN ini) ; -----

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI  
PERHUBUNGAN R.I cq. Direktur Jendral Perhubungan  
Darat cq. Gubernur DKI Jakarta, cq. Kepala Dinas  
DLLAJR DKI Jakarta, Jalan Taman Jatibaru,  
Jakarta Pusat, sebagai Turut Tergugat- II ;

dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur  
dalam perkara Perdata No. 83/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Tim  
telah memutuskan sengketa tersebut dengan Amar  
Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat ;

-----  
DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

-----  
Hal. 11 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;

Menyatakan Pengikatan Jual Beli No. 21 tertanggal  
3 Nopember 1994 tetap sah dan mengikat antara  
Penggugat I dan II dengan Tergugat I s/d V  
terhadap ; -----

Sebidang tanah bekas hak milik adat seluas  
4.875 m<sup>2</sup>, GS No.4203/1933 Kohir No.C.9  
Persil No.18.S.II, dengan batas- batas,  
sebelah :

Sebelah Utara : Jalan ;

Sebelah Timur : Saluran Air ;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Ny.Rosadah cs

Sebelah Barat : Jalan Raya Jendral A Yani

Terletak di wilayah DKI Jakarta, Kelurahan  
Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung,  
Jakarta Timur, sesuai dengan

Akta Notaris/PPAT No.21 Tanggal 3 Nopember  
1994 ; -----

Menyatakan Tergugat I s/d V telah melakukan  
perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan  
perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)



;

Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang  
beritikad baik yang harus dilindungi ;

Menghukum Tergugat I s/d V dan Turut Tergugat  
II, atau siapa saja yang mendapatkan hak  
dari padanya untuk menyerahkan tanah  
tersebut dalam keadaan kosong kepada  
Penggugat I dan II ;

Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang  
dilakukan oleh FX DIDIT AGUS IRIANTO , Juru  
Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur  
tanggal 26 Oktober 1997  
No.83/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Tim jo.No.23/CB/1997

Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Menghukum Tergugat I s/d V untuk membayar biaya  
dalam perkara ini yang sampai saat ini  
berjumlah Rp. 438.000,- (empat ratus tiga  
puluh delapan ribu rupiah) ;

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Hal. 13 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



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

dalam perkara Perdata No.289/PDT/2000/PT.DKI  
telah memutuskan Permohonan Banding dengan Amar  
Putusan sebagai berikut:

**MENGADILI :**

Menerima permohonan pemeriksaan dalam peradilan  
tingkat banding yang diajukan oleh  
PEMBANDING semula TURUT TERGUGAT II tersebut

;

-----

---

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta  
Timur tanggal, 26 Maret 1998  
No.83/Pdt.G/1997/PN.Jkkt.Tim. yang

dimohonkan banding tersebut ;

-----

Menghukum PEMBANDING semula TURUT TERGUGAT II  
untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua  
tingkatan peradilan, yang untuk peradilan  
tingkat banding saja ditetapkan sebesar Rp.  
75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

-----

-----

Bahwa sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan  
Negeri Jakarta Timur No.23/2010 Eks  
jo.No.83/PDT.G/1997/PN.Jkt.Tim tertanggal 5  
Nopember 2010, Putusan  
No.83/PDT.G/1997/PN.Jkt.Tim tertanggal 26 Maret



1998 dan Putusan No.289/PDT/2000/PT.DKI  
tertanggal 16 Juni 2000 telah berkekuatan hukum  
tetap (inkracht van gewijsde) sejak tanggal 12  
Juli 2000 ;

2. ADANYA KEPUTUSAN TERGUGAT

Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik  
No.270, tertanggal 17 Juli 2000, Gambar Situasi  
Nomor: 4203/1993 tanggal 21-09-1993, Luas  $\pm$  4.875 m<sup>2</sup>  
(empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter  
persegi) , yang tercatat atas nama : 1. Hajjah  
Rohaya binti Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat  
Yadi, 3. Zainuddin bin Mat Yadi, 4. Zailani bin Mat  
Yadi dan 5. Ati Sumiat binti Mat Yadi ;

KEPUTUSAN TERGUGAT KONKRET, INDIVIDUAL DAN FINAL

Bahwa keputusan Tergugat merupakan Keputusan Tata  
Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan  
final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat,  
sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No.51  
Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU.No.5  
Tahun 1986 yang berbunyi ;

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan  
tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat  
Tata Usaha Negara yang berisi

tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan

Hal. 15 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan hukum Perdata” ;

KEPUTUSAN TERGUGAT TELAH MENDATANGKAN DAN MENIMBULKAN

KERUGIAN BAGI PENGUGAT

Bahwa akibat dari diterbitkannya “Objek Gugatan” oleh Tergugat, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yang semestinya Penggugat-lah sebagai pihak yang berhak menerima dan menikmati ganti rugi terhadap tanah bidang bekas hak milik adat seluas  $\pm$  4.875 m<sup>2</sup>, GS No.4203/1993, Kohir No.C.9 Persil No.18.S.II. namun akibat dari Keputusan Tergugat maka ganti rugi atas tanah Penggugat telah diterima dan dinikmati oleh orang-orang yang tercantum namanya dalam Objek Gugatan ;

TERGUGAT BERSIKAP AROGANSI DAN SEWENANG-WENANG

Bahwa diterbitkannya “Objek Gugatan”, diatas bidang tanah bekas milik adat Kohir No.C.9, Persil No.18.S.II. Luas  $\pm$  4.875 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi), Akte Pengikatan Jual Beli No. 21 tanggal 3 Nopember 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny.Siti Marjani Supangat, SH. Notaris di Jakarta, yang terletak di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta





Timur, Propinsi DKI Jakarta, oleh Tergugat, maka membuktikan bahwa Tergugat telah tidak mematuhi atau tidak mengindahkan Putusan No.83/PDT.G/1997/PN.Jkt.Tim tertanggal 26 Maret 1998 dan Putusan No.289/PDT/2000/PT.DKI tertanggal 16 Juni 2000, yang mana didalam Putusan tersebut Penggugat dinyatakan adalah Pemilik dan Pemegang Hak yang Sah, dan Tergugat sangat mengetahui seluruh isi Putusan tersebut diatas, karena Tergugat adalah sebagai pihak Turut Tergugat I dalam Putusan dalam perkara aquo : -----

KEPUTUSAN TERGUGAT BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN  
PERUNDANG-UNDANGAN ;

-----  
--

Bahwa Keputusan Tergugat menerbitkan "Objek Gugatan", diatas bidang tanah bekas milik adat Kohir No.C.9, Persil No.18.S.II. Luas  $\pm$  4.875 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) , Akte Pengikatan Jual Beli No. 21 tanggal 3 Nopember 1994 yang dibuat oleh dan di hadapan Ny.Siti Marjani Supangat, SH. Notaris di Jakarta, yang terletak di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta, telah melanggar dan bertentangan dengan peraturan perundanga- undangan yang berlaku, yaitu Pasal 30 ayat 1 huruf e Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi ;

-----

Hal. 17 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



“ Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal- hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut” ;

-----  
-----  
Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.270 tersebut, juga melanggar peraturan perundang-undangan, yaitu Pasal 30 ayat 5 huruf a dan b Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

-----  
“Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila :

setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak- pihak yang bersengketa; atau ;

-----  
-----  
diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari pengadilan”.; -----

Bahwa berdasarkan uraian diatas, terbukti bahwa Keputusan Tergugat



Telah bertentangan dengan peraturan perundang-  
undangan yang

berlaku ;

-----  
-----  
Bahwa karena Keputusan Tergugat menerbitkan "Objek  
Gugatan" tersebut memenuhi ketentuan yang dimaksud  
dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b UU No.9 Tahun  
2004, sangatlah berdasarkan hukum apabila Keputusan  
Tergugat tersebut dinyatakan batal atau tidak sah  
sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 1 UU No.5  
Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU No.9  
Tahun 2004 ; ----- Berdasarkan hal- hal  
yang telah diuraikan diatas, dengan ini Penggugat  
mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta yang memeriksa dan memutuskan perkara  
aquo, berkenan memberikan Putusan hukum, yang amarnya  
sebagai berikut :

Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

-----  
Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha  
Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, yaitu  
Sertifikat Hak Milik No.270, tertanggal 17 Juli  
2000, Gambar Situasi Nomor: 4203/1993 tanggal 21-  
09- 1993, Luas ± 4.875 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan  
ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang  
tercatat atas nama : 1. Hajjah Rohaya binti  
Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat Yadi, 3.  
Zainuddin bin Mat Yadi, 4. Zailani bin Mat Yadi

Hal. 19 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



dan 5. Ati Sumiat binti Mat Yadi ; -

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, yaitu Sertifikat Hak Milik No.270, tertanggal 17 Juli 2000, Gambar Situasi Nomor: 4203/1993, yang tercatat atas nama : 1. Hajjah Rohaya binti

Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat Yadi, 3. Zainuddin bin Mat Yadi, 4. Zailani bin Mat Yadi dan 5. Ati Sumiat binti Mat Yadi, dari buku tanah Tergugat ;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ; -----

Demikianlah perbaikan Gugatan ini kami sampaikan, atas penerimaannya diucapkan terima kasih ; -----

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang telah ditetapkan para pihak yang berperkara telah datang menghadap dipersidangan yang diwakili oleh kuasa hukumnya masing-masing sebagaimana tertera disebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban dengan suratnya tanggal 19 Mei 2011 yang



pada pokoknya sebagai berikut :

-----

DALAM EKSSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT TELAH KADALUARSA

Bahwa yang menjadi objek perkara adalah sertifikat Hak Milik No. 270 / Rawamangun sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21 September 1993 Nomor 4203 / 1993 seluas 4.875 M2 tercatat atas nama 1. Hajjah ROHAYA SAIRAN, 2. NANI ROYANI binti Haji MAT YADI, 3. Zainuddin bin MAT YADI, 4. Zaelani bin MAT YADI, 5. ATI SUMIATI binti MAT YADI, diterbitkan pada tanggal 17 Juli 2000 ;

-----

-----

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan baru mengetahui berdasarkan “ penjelasan dari staf seksi Pembebasan Lahan pada kantor Dinas Pekerjaan Umum Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 17 Februari 2011 “ adalah sangat mustahil dan mengada-ada, sedangkan tanah a quo sejak tahun 2005 sudah dibebaskan untuk kepentingan umum jalan dan jembatan arteri ;

-----

Bahwa Penggugat tidak mungkin tidak mengetahui objek perkara tersebut telah bersertifikat, hal mana telah dijelaskan oleh penggugat dalam dalilnya atas tanah a quo Hal. 21 dari 45 Hal. Putusan Nomor ; 63/G/2011/PTUN-JKT



pernah dilakukan gugatan di Pengadilan  
Negeri dengan rool perkara No.83 / Pdt,G /  
1997 / PN.JKT.Tim ;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil – dalil  
gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal –  
hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT ;

Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang  
diuraikan dalam eksepsi merupakan satu  
kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok  
perkara ;

Bahwa berdasarkan catatan dalam buku tanah di  
Kantor TERGUGAT sebagai berikut :

Bahwa Sertifikat Hak Milik no. 270 /  
Rawamangun Gambar Situasi tanggal 21-9-  
1993 no.420/1993 luas 4.875 M2,  
diterbitkan pada tanggal 17 Juli 2000  
berdasarkan SK.Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional DKI Jakarta tanggal 5-  
9-1997 no. 1.711.2 / 1570 / 09-05 / 533 /  
M / 1997 tercatat an. Nama 1. Hajjah  
ROHAYA SAIRAN, 2. NANI ROYANI binti Haji  
MAT YADI, 3. ZAINUDDIN bin MAT YADI, 4.  
ZAELANI bin MAT YADI, 5. ATI SUMIATI binti  
MAT YADI sesuai penunjuk merupakan Tanah  
bekas Milik Adat C.9 seb. Pers. No.18 Blok

22



S.II yang berdiri diatas bekas Eig .  
No.15550 seb ;

-----  
-----  
Bahwa atas tanah ini diletakkan sita jaminan  
berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri  
Jakarta Timur Tgl 26-9-1997  
No.83/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Tim  
Jo.No.23/CB/1997, tercatat tgl 17-7-2000 ;

-----  
Selanjutnya sita jaminan tersebut telah  
diangkat berdasarkan penetapan Pengadilan  
Negeri Jakarta Timur Tgl 13-7-2000  
No.83/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Tim jo.23/CB/1997  
jo. Berita acara Pengangkatan Sita Jaminan  
Tgl 14-7-2000 dengan nomor yang sama,  
tercatat tgl 17-7-2000 ;

-----  
---  
Berdasarkan Surat Penyerahan / Pelepasan  
Hak dengan Ganti Kerugian Tgl Agustus 2000  
No.34/1/VIII/2000, yang disaksikan oleh  
Lurah Rawamangun, Camat Pulogadung dan  
Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur  
yang diketahui Wlikotamadya Jakarta Timur,  
sebagian tanah ini seluas 557,688 M2  
dibulatkan menjadi 558 M2 telah dilepaskan  
haknya kepada Negara untuk jalan umum.  
Sisa luas menjadi 4.317 M2 ;

Hal. 23 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT





-----  
-----  
Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan  
Hak/Penyerahan Tanah dari Benda – Benda  
lain diatasnya dengan Ganti rugi Tgl.  
Juli – 2005 no. Urut 2 no. Peta 1. Dari  
tanah ini seluas 4.317 M2 telah diberikan  
untuk kepentingan jalan dan jembatan  
arteri, tercatat tgl 23-11-  
2005 ;-----  
-----

Blokir dari Dirreskrimun Polda Jaya surat  
tanggal 14-12-2005 No.Pol B/1193/XII/2005,  
terhitung sejak tanggal 21-12-2005  
( tanggal diterimanya surat ) berlaku  
sampai tanggal ( 30 hari kedepan ) ;  
-----

Pencatatan blokir, blokir bersama – sama  
M.268 + 269 + 271 + 272 / Rawamangun dari  
Eddi Rosandie Soeriaatmadja, surat tgl .  
22-8-2006 nomor – terhitung tanggal 1-9-  
2006 ( tanggal diterimanya surat ) berlaku  
sampai dengan tanggal 30-9-2006 ( 30 hari  
kedepan ) ; --

Blokir diperbaharui sampai dengan 30-11-2006  
surat dari Iwan Sidharta, SH. ( Law Office  
Minang Warman Tgl 16-10-2006 No. 21  
/MWSLAW/JS/X/2006 ;  
-----





Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terdapat cukup alasan untuk menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan Tergugat agar yang terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi TERGUGAT seluruhnya

-----

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

-----  
-----

Menyatakan sertifikat Hak Milik No. 270 / Rawamangun sah menurut hukum ;

-----

Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat ;

-----  
-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono ) ; --

Menimbang, bahwa Penggugat atas Jawaban

Hal. 25 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



Tergugat tersebut, telah mengajukan Replik dengan suratnya tertanggal 9 Juni 2011, selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dalam putusan ini ; -

Menimbang, bahwa dipersidangan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan Duplik ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang PENDAFTARAN TANAH serta PENJELASANNYA (fotokopi sesuai fotokopi ) ; -----
2. Bukti P-2 : PUTUSAN No.83 / Pdt.G / 1997 / PN.Jkt.Tim tertanggal 26 Maret 1998, (fotokopi sesuai legalisir ) ; -----
3. Bukti P-3 : PUTUSAN No . 289 / Pdt / 2000 PT.DKI tertanggal 16 Juni 2000, (fotokopi sesuai legalisir ) ; -----
- 4 .Bukti P-4 : PENETAPAN No.23 / 2010



Eks.Jo.No.83 / Pdt.G / 1997 / PN.Jkt.Tim  
tertanggal 18 Juni 2010 (fotokopi sesuai  
fotokopi ) ;  
-----  
-----

5 .Bukti P-5 : PENETAPAN No.23 / 2010  
Eks.Jo.No.83 / Pdt.G / 1997 PN.Jkt.Tim  
tertanggal 3 September 2010 (fotokopi  
sesuai fotokopi ) ;  
-----  
-----

6 .Bukti P-6 : BERITA ACARA EKSEKUSI PENGOSONGAN  
No.23 / 2010 Eks.Jo.No.83 / Pdt.G / 1997 /  
PN.Jkt.Tim tertanggal 25 Nopember 2010  
(fotokopi sesuai fotokopi ) ;  
-----  
-----

7.Bukti P-7 : AKTA JUAL BELI No. 21 tanggal 3  
Nopember 1994 yang dibuat oleh dan  
dihadapan Ny. Siti Marjani Supangat, SH,  
Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai  
fotokopi ) ; -----

8.Bukti P-8 : surat No. 28 / NA – ADV / JKT /XII /  
2010 tertanggal 22 Desember 2010 prihal  
Mohon Pembayaran Ganti Rugi (fotokopi  
sesuai dengan aslinya ) ;  
-----  
-----

9.Bukti P-9 : surat No. 05 / NA-ADV / JKT /  
III / 2010 tertanggal 14 Maret 2011  
prihal Mohon Penjelasan tentang dasar /  
Hal. 27 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



alas hak dari pembayaran / pemberian ganti rugi atas tanah yang terkena pembangunan Fly Over jalan Jenderal A. Yani / Jalan Pemuda Rawamangun Jakarta Timur (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----

10.Bukti P-10 : Fotocopy surat dari PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA surat No. 520 / -1, 711.37 tertanggal 14 April 2011 prihal Ganti rugi tanah Fly Over Jalan Pemuda – Jalan Ahmad Yani (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----

11.Bukti P-11 : Salinan Akta Pengikatan Nomor ; 21 tertanggal 3 Nopember 1994 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Ny. Wahyuni Souisa, SH (fotokopi sesuai dengan aslinya ) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti berupa foto copy surat-surat yang diberi tanda T..1 telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut :

1.Bukti T – 1 : Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 270/ Rawamangun luas 4.875 M<sup>2</sup>



sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi  
No. 4203/1993 tanggal 21-09-1993. (fotokopi  
sesuai dengan aslinya ) ;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat maupun  
Tergugat dipersidangan tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi  
di persidangan menunjuk kepada Berita Acara  
pemeriksaan persiapan dan Persidangan dalam perkara  
yang bersangkutan dan merupakan bagian yang tak  
terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak  
tidak mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan  
mohon putusan ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan  
Penggugat yang telah diperbaiki dalam pemeriksaan  
persiapan adalah sebagaimana terurai pada duduknya  
sengketa tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Tata Usaha  
Negara yang digugat dan yang dimohonkan untuk  
dinyatakan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah  
surat keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik  
Nomor : 270 Kelurahan Rawamangun tanggal 17 Juli 2000,  
Gambar Situasi Nomor : 4203/1993 tanggal 21 September

Hal. 29 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



1993, luas 4.875 M2 (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama 1. Hajah Rohaya binti Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat Yadi, 3. Zainnudin bin Mat Yadi, 4. Zaelani bin Mat Yadi, 5. Ati Sumiat binti Mat Yadi (bukti T-1/Buku tanah);

-----

-----

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyangkalnya, yang dimuat dalam Jawaban Tergugat tertanggal 19 Mei 2011 ;

-----

-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Tergugat, terdapat sangkalan yang bersifat eksepsi maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut ; -----

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa adapun sangkalan Tergugat yang bersifat eksepsi tersebut pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu ;

-----

-----

Menimbang, bahwa tenggang waktu mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara diatur pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menentukan, "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara" ;



-----  
-----  
Menimbang, bahwa karena sertifikat objek sengketa bukan atas nama Penggugat maka Penggugat adalah pihak ketiga yang bukan dituju dalam penerbitannya ;  
-----  
-----

Menimbang, bahwa perhitungan tenggang waktu terhadap pihak ketiga yang tidak dituju dalam suatu penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara sesuai jurisprudensi yaitu antara lain putusan Mahkamah Agung RI No.41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 dan No.270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, telah mempertimbangkan bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ;  
-----  
-----

Menimbang, bahwa terhadap Penggugat yang merupakan pihak ketiga atau bukan pihak yang dituju dalam penerbitan sertifikat objek sengketa, maka dalam perhitungan tenggang waktu mengajukan gugatan adalah terhitung sejak tanggal Penggugat mengetahui adanya

Hal. 31 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT





penerbitan      sertifikat      objek      sengketa      ;

-----

Menimbang, bahwa pada dalil gugatan, Penggugat mengemukakan baru mengetahui adanya penerbitan sertifikat objek sengketa pada tanggal 17 Februari 2011 berdasarkan penjelasan dari staf Seksi Pembebasan Lahan Dinas Pekerjaan Umum Propinsi DKI Jakarta ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat menyatakan, "bahwa Penggugat tidak mungkin tidak mengetahui objek sengketa telah bersertipikat, hal mana telah dijelaskan oleh Penggugat dalam dalilnya atas tanah a-quo pernah dilakukan gugatan di Pengadilan Negeri dengan rool perkara No. 83/Pdt / G/1997/PN.Jkt.Tim ;

-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat tersebut, Penggugat telah menyangkalnya sebagaimana terdapat pada Repliknya dengan alasan, bahwa dalam perkara No. 83/Pdt / G/1997/PN.Jkt.Tim tersebut, sertifikat objek sengketa belum diterbitkan ;

-----

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-2 yaitu putusan No. 83/Pdt / G/1997/PN.Jkt.Tim tanggal 26 Maret 1998 ternyata sertifikat objek sengketa benar belum diterbitkan, oleh karenanya alasan eksepsi Tergugat demikian tidaklah beralasan hukum dan harus dikesampingkan, dan pula dalam persidangan a-quo, tidak terdapat bukti- bukti lain yang membuktikan bahwa





gugatan Penggugat telah lewat waktu, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat yang diajukan tanggal 22 Maret 2011 tidak lewat waktu oleh karena sertifikat objek sengketa baru diketahui Penggugat pada tanggal 17 Februari 2011, dengan demikian eksepsi Tergugat tentang hal tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketanya ;

DALAM POKOK SENGKETA :

Menimbang, bahwa dalil- dalil gugatan Penggugat, selengkapny adalah sebagaimana terurai dalam gugatannya dan telah dimuat dalam bagian duduk sengketa putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, pada pokoknya Penggugat mendalilkan penerbitan objek sengketa telah melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta Asas- asas Umum

Pemerintahan Yang Baik, sebaliknya Tergugat telah membantahnya dengan mengemukakan dalam penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana selengkapny terurai dalam Jawaban Tergugat dan telah dimuat dalam bagian duduk sengketa putusan ini ;

Hal. 33 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat telah membantah dalil- dalil gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim akan menguji dalil- dalil para pihak tersebut berdasarkan fakta- fakta yang diperoleh dalam persidangan a- quo ;

-----

Menimbang, bahwa instrumen hukum yang dapat digunakan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam melakukan pengujian hukum terhadap suatu gugatan Tata Usaha Negara adalah didasarkan pada alasan- alasan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) a dan b Undang- Undang RI Nomor 9 Tahun 2004. Berdasarkan ketentuan tersebut, suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat dinyatakan batal atau tidak sah apabila ;

Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku, jika terbukti tidak didasarkan kewenangan yang sah atau bertentangan dengan peraturan yang bersifat prosedural/formal atau yang bersifat materiel/substansial, atau ;

-----

----

Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas- asas Umum Pemerintahan Yang Baik ; -----

Menimbang, bahwa ditinjau dari segi kewenangan, Tergugat benar berwenang dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;



-----  
-----  
Menimbang, bahwa selanjutnya akan  
dipertimbangkan mengenai  
prosedural/formal dan materi el/substansial serta  
pelaksanaan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik  
ketika Tergugat mempersiapkan/menerbitkan sertifikat  
objek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa dari rangkaian gugatan  
Penggugat, yang menjadi pokok permasalahan sehingga  
menurut Penggugat, penerbitan  
sertifikat objek sengketa menjadi cacad hukum adalah  
karena Tergugat telah mengesampingkan adanya putusan  
Pengadilan dalam perkara perdata Nomor :  
83/Pdt / G/1997/PN.Jkt.Tim tanggal 26 Maret 1998 Jo  
Nomor : 289/Pdt/2000/PT.DKI yang telah berkekuatan  
hukum tetap yang pada pokoknya memutuskan bahwa  
Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus  
dilindungi dan Tergugat I sampai dengan VII telah  
melakukan perbuatan melawan hukum serta menghukum  
Tergugat I sampai dengan VII untuk menyerahkan tanah  
tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat yaitu  
antara lain atas sebidang tanah bekas hak milik adat  
seluas 4.875 M2 GS No.4203/1993 yang merupakan  
sebagian dari luas tanah lebih kurang 8.750 M2, kohir  
No.C. 9, persil No.18.S.II ;

-----  
-----  
Menimbang, bahwa dari bukti P-2 yaitu putusan  
Hal. 35 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



dalam perkara perdata Nomor : 83/Pdt / G/1997/PN.Jkt.Tim tanggal 26 Maret 1998, antara lain selaku subjek Penggugat adalah Penggugat dalam perkara a-quo dan subjek Tergugat I sampai dengan Tergugat VII adalah nama-nama yang tercantum pada sertifikat objek sengketa dan Turut Tergugat I adalah Tergugat dalam perkara a-quo dan dalam putusannya, ternyata benar telah memutus sebagaimana tersebut di atas dan terdapat catatan bahwa putusan telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti pada tanggal 7 Juli 1998 karena pada waktu keterangan dibuat tanggal 23 September 1998 para pihak tidak mengajukan banding ;

-----

Menimbang, bahwa bukti P-2 a-quo adalah berupa fotocopy dari fotocopy namun keberadaan maupun isinya tidak dibantah Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 yaitu putusan Nomor : 289/Pdt/2000/PT.DKI tanggal 16 Juni 2000 yang merupakan banding terhadap putusan dalam perkara perdata Nomor : 83/Pdt / G/1997/PN.Jkt.Tim tanggal 26 Maret 1998 pada pokoknya tidak menerima banding Pembanding karena telah lewat waktu mengingat isi putusan perkara perdata Nomor : 83/Pdt / G/1997/PN.Jkt.Tim tanggal 26 Maret 1998 telah disampaikan pada tanggal 19 Juni 1998 ;

-----

Menimbang, bahwa dari rangkaian alat bukti di atas yang tidak dibantah Tergugat, diperoleh fakta hukum bahwa setidak-tidaknya sejak tanggal 23



September 1998, putusan dalam perkara perdata Nomor :  
83/Pdt / G/1997/PN.Jkt.Tim tanggal 26 Maret 1998 telah  
berkekuatan hukum tetap dan Tergugat/Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur pada waktu  
perkara perdata tersebut berada dalam posisi sebagai  
subjek Turut Tergugat I maka putusan perdata dimaksud  
mengikat Tergugat untuk dilaksanakan ;

-----

Menimbang, bahwa meskipun dalam putusan  
perdata yang telah berkekuatan hukum tetap sejak  
tanggal 23 September 1998 telah memutuskan bahwa  
Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus  
dilindungi dan Tergugat I sampai dengan VII telah  
melakukan perbuatan melawan hukum serta menghukum  
Tergugat I sampai dengan VII untuk menyerahkan tanah  
tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat yaitu  
antara lain atas sebidang tanah bekas hak milik adat  
seluas 4.875 M2 GS No.4203/1993 yang merupakan  
sebagian dari luas tanah lebih kurang 8.750 M2, kohir  
No.C.9, persil No.18.S.II namun Tergugat pada tanggal  
17 Juli 2000 tanpa mengindahkan isi putusan Pengadilan  
yang telah berkekuatan hukum tetap di atas, tetap  
menerbitkan sertifikat objek sengketa kepada atas nama  
Tergugat 1 sampai dengan Tergugat VII atas sebidang  
tanah bekas hak milik adat C. No.9, Seb. persil No.18  
. S.II, GS No.4203/1993 seluas 4.875 M2 ;

-----

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat demikian,  
bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Hal. 37 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 30 ayat (5) menyebutkan, "Penyelesaian pengisian buku tanah ... dst ... dilakukan apabila : a. Setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa ; atau b. Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan" ;

-----

-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan di atas mewajibkan Tergugat untuk tunduk pada isi putusan Pengadilan karena permasalahan atas bidang tanah a-quo telah diputus melalui putusan Pengadilan ;

-----

Menimbang, bahwa mencermati bukti T-1/Buku tanah, ternyata sertifikat objek sengketa telah dilepaskan haknya kepada negara secara bertahap dan pendaftaran pelepasan haknya oleh Tergugat pada tanggal 1 September 2000 dan terakhir tanggal 23 April 2009 ; -----

Menimbang, bahwa perbuatan hukum administratif Tergugat, tersebut juga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Paragraf 6, Penolakan Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak, Pasal 45, berbunyi, "(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi : a. ... b. ... c. ... d.



... e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek  
sengketa di Pengadilan ;

-----  
---

Menimbang, bahwa dengan demikian dari aspek  
prosedur penerbitan sertifikat objek sengketa maupun  
pendaftaran peralihan hak yang dilakukan Tergugat  
terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-  
undangan yang berlaku ;

-----

Menimbang, bahwa pendaftaran peralihan hak oleh  
Tergugat, diketahui setelah acara pembuktian melalui  
bukti T-1 ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Penjelasan Umum  
angka 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, menjelaskan  
bahwa, “pada Peradilan Tata Usaha Negara Hakim  
berperan lebih aktif dalam proses persidangan guna  
memperoleh kebenaran materiel”. Penjelasan ini dapat  
diartikan bahwa pada Peradilan Tata Usaha Negara ,  
Hakim dapat melakukan *ultra petita* yang merupakan  
konsekuensi logis dari asas keaktifan Hakim. Dan  
lembaga *ultra petita* ini telah dijalankan sesuai  
putusan Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 5 K/TUN/1992  
tanggal 6 Februari 1993, yang telah memutus melebihi  
yang dimohon dalam petitum gugatan Penggugat. Hal ini  
jelas berbeda dengan ketentuan dalam hukum acara  
perdata yang berdasarkan Pasal 178 HIR yang sama  
bunyinya dengan Pasal 189 R.Bg bahwa, “Hakim (perdata)  
dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tiada

Hal. 39 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT





dituntut, atau akan meluluskan lebih dari apa yang  
dituntut” ;

-----  
-----

Menimbang, bahwa sejalan dengan Penjelasan Umum angka 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan putusan Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Februari 1993 dan pula karena pendaftaran peralihan hak oleh Tergugat, diketahui setelah acara pembuktian maka Majelis Hakim perlu melengkapi objek sengketa gugatan Penggugat sehingga amar putusan menjadi menyatakan batal surat keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 270 Kelurahan Rawamangun tanggal 17 Juli 2000, Gambar Situasi Nomor : 4203/1993 tanggal 21 September 1993, luas 4.875 M2 (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama 1. Hajjah Rohaya Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat Yadi, 3. Zainuddin bin Mat Yadi, 4. Zaelani bin Mat Yadi, 5. Ati Sumiat bin Mat Yadi berikut pendaftaran peralihan hak oleh Tergugat pada tanggal 1 September 2000 dan tanggal 23 April 2009 dari 1. Hajjah Rohaya Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat Yadi, 3. Zainuddin bin Mat Yadi, 4. Zaelani bin Mat Yadi, 5.

Ati Sumiat bin Mat Yadi, kepada negara ;

-----

Menimbang, bahwa karena objek sengketa di atas telah dinyatakan batal maka diwajibkan kepada Tergugat untuk mencabutnya ; -





Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan keadaan sebagai berikut ;

-----

Menimbang, bahwa meskipun bidang tanah objek sengketa gugatan dari bukti T-1 diketahui untuk jalan umum, namun menurut Majelis Hakim tidak dapat menggugurkan tanggung jawab yuridis administratif Tergugat untuk melaksanakan putusan ini, oleh karena perubahan fisik bidang tanah menjadi jalan umum, sejak awal telah diketahui Tergugat sehingga seharusnya agar tidak merugikan kepentingan Penggugat dan kepentingan umum untuk jalan tetap dapat dilaksanakan, maka seharusnya Tergugat sebelum mengabulkan pendaftaran peralihan hak kepada negara terlebih dahulu melaksanakan sesuai putusan perdata sebagaimana telah dipertimbangkan di atas ; -----

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan hukum diatas, maka seluruh tuntutan dalam gugatan Penggugat telah dipertimbangkan dan dikabulkan seluruhnya ;

-----  
-----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

-----

Menimbang, bahwa segala bukti yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini dipandang tidak

Hal. 41 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



relevan dan dikesampingkan akan tetapi tetap  
dilampirkan dalam berkas perkara ;

Mengingat :

Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan  
Tata Usaha Negara ;

Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan  
atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;

Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan  
Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ;

Serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK SENGKETA :

Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor : 270/  
Kelurahan Rawamangun tanggal 17 Juli 2000, Gambar  
Situasi Nomor : 4203/1993 tanggal 21 September 1993,



luas 4.875 M2 (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama 1. Hajjah Rohaya Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat Yadi, 3. Zainuddin bin Mat Yadi, 4. Zaelani bin Mat Yadi, 5. Ati Sumiat binti Mat Yadi, berikut pendaftaran peralihan hak oleh Tergugat pada tanggal 1 September 2000 dan tanggal 23 April 2009 dari 1. Hajjah Rohaya Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat Yadi, 3. Zainuddin bin Mat Yadi, 4. Zaelani bin Mat Yadi, 5. Ati Sumiat binti Mat Yadi, kepada Negara ;

-----

Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor : 270 Kelurahan Rawamangun tanggal 17 Juli 2000, Gambar Situasi Nomor : 4203/1993 tanggal 21 September 1993, luas 4.875 M2 (empat ribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama 1. Hajjah Rohaya Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat Yadi, 3. Zainuddin bin Mat Yadi, 4. Zaelani bin Mat Yadi, 5. Ati Sumiat binti Mat Yadi, berikut pendaftaran peralihan hak oleh Tergugat pada tanggal 1 September 2000 dan tanggal 23 April 2009 dari 1. Hajjah Rohaya Sairan, 2. Nani Royani binti Haji Mat Yadi, 3. Zainuddin bin Mat Yadi, 4. Zailani bin Mat Yadi, 5. Ati Sumiat binti Mat Yadi, kepada Negara ;

-----

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp 654.000,- (Enam ratus lima puluh empat ribu rupiah) ;

-----

-----

Hal. 43 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT



Demikian, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari **SENIN** tanggal **5 SEPTEMBER 2011** oleh kami **Kasim .** sebagai Hakim Ketua Majelis bersama dengan **Jumanto, SH.** dan **Herman Baeha, SH.,MH.** masing- masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **SENIN** tanggal **12 SEPTEMBER 2011** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **Agus Widada, SH.** Sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun kuasanya ;

-----  
-----

Hakim Anggota,  
Hakim Ketua Majelis,  
Ttd  
Ttd  
**Jumanto, SH**  
**Kasim S.H.**

Ttd

**Herman Baeha, SH.,MH**

Panitra Pengganti,



Ttd

AGUS WIDADA,

S.H.

Perician biaya :

- Pendaftaran .....	Rp	30. 000,-
- ATK .....	Rp.	50.000,-
- Panggilan .....	Rp	580. 000,-
- Meterai .....	Rp	6 000,-
- Redaksi .....	Rp	5. 000,-
- Leges.....	Rp	3. 000,-

J u m l a h                      Rp. 654.000, -

(Enam    ratus    lima    puluh    empat    ribu    rupiah )    ;

-----

Hal. 45 dari 45 Hal. Putusan Nomor ;  
63/G/2011/PTUN-JKT