



P U T U S A N

Nomor: 184/B/2020/PT.TUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, dan memutussengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:

I. Nama : **DAHLAN Bin DJAPEN;**

Kewarganegaraan : Indonesia;

Tempat Tinggal : Jalan H. Rausin Nomor B-68, RT/RW.002/001,
Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat;

Pekerjaan : Tidak Bekerja;

II. Nama : **NONON Bin DJAPEN;**

Kewarganegaraan : Indonesia;

Tempat Tinggal : Jalan Tanjung Duren Timur IV/11 RT. 018RW. 05,
Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol
Petamburan, Jakarta Barat;

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;

III. Nama : **KUSTIANINGSIH Bin ZAINI BUDI;**

Kewarganegaraan : Indonesia;

Tempat Tinggal : Jalan Legoso Raya Gang Hikmah Nomor 1140,
RT/RW.008/001, Kelurahan Pisangan, Kecamatan
Ciputat Timur, Tangerang Selatan;

Pekerjaan : Wiraswasta;

IV. Nama : **MUHAYAR Bin SAFIHH;**

Kewarganegaraan : Indonesia;

Tempat Tinggal : Jalan Tanjung Duren Timur, IV/17, RT/RW.018/05,
Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol
Petamburan, Jakarta Barat;

Pekerjaan : Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2020, yang bernama :

1. SENTOT PANCA WARDHANA, S.H.;
2. ARMANDO S. KOTO, S.H.;
3. DANTO S. TOMASOA, S.H.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Sentot, S.H. & Associates Law Firm (SAS Law Firm), Alamat Jalan Galur Sari Timur Nomor 81 Utan Kayu Selatan, Matraman Jakarta Timur;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING/PARA PENGUGAT**;

Melawan :

I. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**;

Tempat kedudukan : Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, RT/RW.01/03 Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat;

Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 10109/13-31.73/XI/2019 tanggal 29 November 2019, yang bernama:

1. AGHA SETIA PUTRA EKASAPTADI, S.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. BUDI HARSONO, S.H., Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. YUNIDAR, S.Kom., Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;
4. H. SATIBI, S.H., Analis Permasalahan Tanah;
5. MANAHAN TAMBUNAN, S.H., LL.M., Analis Penyelesaian Masalah;
6. PABERIO SAUT NAPITUPULU, S.ST., Pengolah Data Informasi dan Hukum;
7. RUSTANTO, S.H., Pengadministrasi Umum;
8. SALEH DULRAYIM, Pengadministrasi Umum;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, PNS pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Alamat Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING/TERGUGAT**;

II. Nama : **LENNY MARLINA**;

Kewarganegaraan : Indonesia;

Tempat Tinggal : Jalan Mangga 2 Blok X/25, RT/RW.004/003, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;

Hal 2 dari 9 hal. Put. No : 184/B/2020/PT.TUN.JKT



Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2020, yang bernama:

1. AFRIANTO SAGITA, S.H., M.H.;
2. MOH. RIVAI ARISANDI, S.H.;
3. ANDRIE VERSHA, S.AB., S.H.;
4. CHATRINE, S.H.;
5. LUTHER HUGH SO, S.H.;
6. YONATAN, S.H.;

Kesemuanya Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Prudentibus & Associates, Alamat Jalan Kebon Jeruk Raya Nomor 126 Jakarta Barat;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING/TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 184/B/2020/PT.TUN.JKT., tanggal 26 Juni 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa ini;
2. Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 184/B/2020/PT.TUN. JKT., tanggal 29 Juni 2020;
3. Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 221/G/2019/PTUN.JKT., tanggal 9 April 2020;
4. Berkas perkara banding Nomor : 184/B/2020/PT.TUN.JKT., dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara seperti tertera dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 221/G/2019/PTUN.JKT., tanggal 9 April 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Lewat waktu;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 342.000,- (Tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Hal 3 dari 9 hal. Put. No : 184/B/2020/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 221/G/2019/PTUN.JKT., tersebut telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 9 April 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat atau Kuasanya;

Bahwa, terhadap putusan tersebut Para Pembanding/Para Penggugat melalui kuasa hukumnya yang bernama Danto S. Tomaso, S.H., telah mengajukan Surat Permohonan Banding tertanggal 23 April 2020 sebagaimana Akta Permohonan Banding Nomor : 221/G/2019/PTUN. JKT, tanggal 23 April 2020 dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/Tergugat dan Terbanding/Tergugat II Intervensi sesuai Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding, tanggal 27 April 2020;

Bahwa, Para Pembanding/Para Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan Memori Banding tertanggal 11 Juni 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 Juni 2020, yang pada pokoknya menyatakan keberatan atas putusan tersebut, sehingga Para Pembanding/Para Penggugat mohon untuk memutus dan mengadili:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pemohon Banding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 221/G/2019/PTUN.JKT., tertanggal 9 April 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah atas SHG Nomor 3695/Tanjung Duren Utara, seluas 646 M2 diterbitkan tertanggal 02 Juni 2014 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00088/2013 tertanggal 30-08-2013 yang terletak di Jalan Tanjung Duren Raya Nomor 76 RT.001/RW.005, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat yang peralihannya terakhir tercatat atas nama Lenny Marlina pada tanggal 04-12-2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Tergugat);
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan membatalkan keputusan tata usaha negara yang berupa Pada Buku Tanah SHG Nomor 3695/Tanjung Duren Utara, seluas 646 M2 diterbitkan tertanggal 02 Juni 2014 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00088/2013 tertanggal 30-08-2013 yang

Hal 4 dari 9 hal. Put. No : 184/B/2020/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Tanjung Duren Raya Nomor 76 RT.001/RW.005, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat yang peralihannya terakhir tercatat atas nama Lenny Marlina pada tanggal 04-12-2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Tergugat);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diberikan salinannya masing-masing kepada Terbanding/Tergugat, Terbanding/Tergugat II Intervensi sebagaimana Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 221/G/2019/PTUN.JKT, tanggal 15 Juni 2020;

Bahwa, Terbanding/Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 30 Juni 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 30 Juni 2020 yang pada pokoknya menyatakan sependapat dengan pertimbangan hukum putusan tersebut, dan mohon kepada Majelis Hakim Banding untuk memutuskan :

1. Menolak permohonan banding Pembanding;
2. Mengadili Sendiri:
 - menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 221/G/2019/PTUN.JKT., tertanggal 9 April 2020;
 - Menghukum Pembanding untuk membayar ongkos perkara;

Bahwa, kontra memori banding Terbanding/Tergugat tersebut telah diberitahukan dan diberikan salinannya kepada Para Pembanding/Para Penggugat, Terbanding/Tergugat II Intervensi, masing-masing pada tanggal 3 Juli 2020;

Bahwa, Terbanding/Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 6 Juli 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 7 Juli 2020, yang pada pokoknya menyatakan sependapat dengan pertimbangan hukum putusan tersebut dan mohon kepada Majelis Hakim Banding untuk memutuskan;

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 221/G/2019/PTUN.JKT., tertanggal 9 April 2020;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Hal 5 dari 9 hal. Put. No : 184/B/2020/PT.TUN.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)



Bahwa, kontra memori banding Terbanding/Tergugat II Intervensi tersebut telah diberitahukan dan diberikan salinannya kepada Para Pembanding/Para Penggugat dan Terbanding/Tergugat, masing-masing pada tanggal 7 Juli 2020;

Bahwa, sebelum berkas banding perkara *a quo* dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sesuai Surat Pemberitahuan Untuk Melihat Berkas Perkara Nomor: 221/G/2019/PTUN.JKT., masing-masing pada tanggal 27 Mei 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 221/G/2019/PTUN.JKT. tersebut, telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 9 April 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Tergugat atau Kuasanya;

Menimbang, bahwa fakta hukumnya bahwa Para Pembanding/Para Penggugat yang hadir saat pengucapan putusan, melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 23 April 2020 sebagaimana tertuang dalam Akta Permohonan Banding Nomor : 221/G/2019/PTUN.JKT., tanggal 23 April 2020, sehingga perhitungan tenggang waktu pengajuan permohonan banding tersebut menurut hukum telah memenuhi persyaratan tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya permohonan banding Para Pembanding/Para Penggugat secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama putusan yang dimohonkan banding, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, alat bukti surat dan keterangan saksi, memori banding, kontra memori banding serta surat-surat lainnya yang terkait perkara banding, maka Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dimaksud, Terbanding/Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi mengenai Kompetensi Absolut, Gugatan Para Penggugat Lewat Jangka Waktu, Para Penggugat bukanlah Pihak yang Berkepentingan, Gugatan Para Penggugat Kabur, sedangkan Terbanding/Tergugat II Intervensi juga mengajukan eksepsi mengenai Gugatan Lewat Waktu,



Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya telah memutuskan "*Menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Lewat Waktu*", yang inti pertimbangan hukumnya adalah:

- Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 21 Juni 2019 berdasarkan surat Tergugat Nomor 5063/8-31.73-300/VI/2019, tanggal 21 Juni 2019 adalah tidak benar;
- Bahwa ketentuan tenggang waktu menggugat berpedoman Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pasal 77 dan 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 *juncto* Perma Nomor 6 Tahun 2018 *juncto* SEMA R.I. Nomor 2 Tahun 1991 pada angka V point 3 serta mendasarkan Putusan Kasasi Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Kasasi Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002;
- Bahwa gugatan Para Penggugat sudah melewati tenggang waktu sehingga tidak sesuai dengan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 *jo.* Pasal 2 Perma Nomor 6 Tahun 2018, sehingga eksepsi gugatan lewat waktu diterimadan eksepsi selebihnya tidak dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Pertama tersebut, menurut Majelis Hakim Banding bahwa berdasarkan Bukti T-1=T.II.INT-1 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3695/Tanjung Duren Utara, tanggal 02 Juni 2014, pada Halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya telah terbukti fakta hukum bahwa Para Pembanding/Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Surat Pemblokiran Nomor 195/KH-NTW/PBT/IV/2019 tanggal 5 April 2019 terhadap Sertipikat objek sengketa *a quo*, sehingga menurut hukum Para Pembanding/Para Penggugat telah mengetahui Sertipikat objek sengketa *a quo* pada tanggal 5 April 2019 bukan pada tanggal 21 Juni 2019 sebagaimana diuraikan pada dalil Posita Gugatan Angka 4 dan Angka 5. Oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Lewat Waktu, harus dinyatakan diterima dan gugatan Pembanding/Para Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, oleh karenanya terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 221/G/2019/PTUN.JKT., tanggal 9 April 2020 sudah tepat dan benar, sehingga menurut hukum harus tetap dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Para Pembanding/Para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Para Pembanding/Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding jumlahnya ditetapkan dalam amar putusan;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 221/G/2019/PTUN.JKT., tanggal 9 April 2020 yang diajukan banding;
- Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 30 Juli 2020 oleh WENCESLAUS, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, DR. DISIPLIN F. MANAO, S.H., M.H., dan EDI SUPRIYANTO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 4 Agustus 2020, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh EFFENDI, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa atau kuasa hukumnya;

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS,

ttd

DR. DISIPLIN F. MANAO, S.H., M.H.

ttd

WENCESLAUS, S.H., M.H.

ttd

Hal 8 dari 9 hal. Put. No : 184/B/2020/PT.TUN.JKT



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

EDI SUPRIYANTO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

EFFENDI, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

-.....Redaksi : Rp. 10.000,-

-.....Meterai : Rp. 6.000,-

-.....Biaya Proses Banding : Rp.234.000,-

J u m l a h: Rp.250.000,-

Terbilang : Dua ratus lima puluh ribu rupiah