



P U T U S A N

NOMOR : 71/G/2008/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 memutuskan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

NY. POTJUT ERLITA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat Jalan Prof. Soepomo, SH., Komplek Bir Blok E, Nomor : 14, RT. 004, Rw. 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. H. MEGA BUDIMAN, SH ;

2. H. TEUKU IBRAHIM, SH ;

3. KARHAWI YAPAR, SH ;

Halaman 1 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para
Advokat dari Kantor Megabudiman &
Associates, bertempat di Jalan Danau Diatas,
Nomor 88, Bendungan Hilir, Jakarta Pusat,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14
Juli 2008, selanjutnya disebut sebagai
..... **PENGGUGAT** ;

L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA

TIMUR, berkedudukan di Jalan Sentra Primer Baru Timur,
Pulo Gebang, Jakarta Timur, dalam hal ini
diwakili oleh :

1. ADMIRAL FAIZAL, SH,Msi, Kasi Sengketa,
Konflik dan Perkara Pertanahan ;

2. BAMBANG BHAROTO, SH., Kasubsi Sengketa,
Konflik pertanahan ;



3. RINI WINDARSIH, S.Si., Kasubsi

Pendaftaran Hak ; -----

4. HERI SUSILOWATI, SH., Staf Subsidi Perkara
Pertanahan;

5. NUR ICHWAN, SH., Staf Subsidi Sengketa,
Konflik Pertanahan ;

6. RATIDJO, SH., Staf Subsidi Perkara
Pertanahan ; -----

7. S. DWI YUWONO, SH.A.Ptnh., Staf Subsidi
Perkara Pertanahan ;

Kesemuanya berkedudukan di Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur,
Jalan Dr. Sumarmo, Pulo Gebang, Jakarta
Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor
: 266/2008, tertanggal 2 Juli 2008,
selanjutnya disebut
sebagai..... **TERGUGAT** ;

Halaman 3 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 71/PEN-DIS/2008/PTUN.JKT tertanggal 24 Juni 2008 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 71/PEN/2008/PTUN.JKT tertanggal 24 Juni 2008, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa yang bersangkutan ;

- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 71/PEN-HS/2008/PTUN.JKT tertanggal 26 Juni 2008 tentang hari Pemeriksaan Persiapan yang pertama pada tanggal 3 Juli 2008 ; -----

- Telah membaca berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan ; -----

- Telah memeriksa surat-surat bukti dan mendengarkan



keterangan para pihak serta mendengarkan keterangan
Saksi dari pihak Penggugat dipersidangan ;

- Telah membaca Berita Acara Persidangan dalam sengketa
yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap
Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Mei 2008
yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada
tanggal 30 Mei 2008, dengan Register Perkara Nomor :
71/G/2008/PTUN.JKT, dan sebagaimana telah diperbaiki
dengan surat gugatannya pada tanggal 11 Agustus 2008,
sebagai berikut : -----

I. OBYEK GUGATAN :

Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna
Bangunan Nomor 04854 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan
Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI
Jakarta tanggal 22 Januari 2002, Surat Ukur Nomor

Halaman 5 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



00208/2000, tanggal 27 November 2000, dengan luas tanah 153 M2 atas nama AANG EFFENDI ;

II. ALASAN GUGATAN :

Adapun alasan-alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah kaveling kosong yang dikenal sebagai Proyek Food Station Cipinang Jakarta, Persil No. 24 Blok G seluas \pm 130,50 M2 terletak di Jalan Narada II RT. 010, RW. 06, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Bapak HAJI SANDIMAN ;
- Sebelah Timur : Tanah milik Almarhum Bapak BESAR ;



- Sebelah Selatan : Jalan Narada II, dan ;

- Sebelah Barat : Jalan Narada Raya ;

2. Bahwa bidang tanah yang dibeli Penggugat tersebut semula berasal dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Proyek Food Station Cipinang Jakarta, yang memberikan ijin kepada Neman bin Sulin, berdasarkan **Surat Ijin Mempergunakan Tanah No. 303/Kvl/ FST/73 tanggal 17 Mei 1973.** selanjutnya pada tahun 1975 Neman bin Sulin mengalihkan haknya kepada Tuan Mansyur Saleh berdasarkan Akta Pemindahan Hak Nomor 67 tanggal 26 Juni 1975 dihadapan Notaris Sukandar ;

3. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut berdasarkan ikatan jual beli sesuai dengan **Akte Notaris Mohamad Said Tadjoedin Nomor 33 tanggal 3 Februari 1978, tentang Pemindahan Hak Dan Kuasa** antara Penggugat selaku penerima hak yang dipindahkan dari Tuan Yasin selaku yang memindahkan dan menyerahkan hak untuk dimiliki Penggugat (bukti

Halaman 7 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



P-1) ; -----

Tanah tersebut diperoleh Tuan Yasin dari Tuan
Mansyur Saleh berdasarkan Akta Pemindahan No. 26
tanggal 12 Juli 1976 Notaris G.H.S. Loembun Tobing,
SH ;

4. Bahwa setelah tanah tersebut dikuasai Penggugat,
bahkan tanah tersebut sekarang ini
dipergunakan sebagai lapangan bulu tangkis yang
sifatnya permanent dan dipinjamkan oleh Penggugat
kepada warga lingkungan RT. 010, RW. 06, Kelurahan
Duren Sawit,

Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur ;

5. Bahwa selaku pemilik tanah Penggugat sampai awal
Pebruari 2002 Penggugat tidak pernah mendapat
gangguan dari pihak manapun dan Penggugat tidak
pernah melakukan perbuatan hukum baik dalam bentuk
mengalihkan, menjual, menghibahkan dan/atau
memindahkan tangankan kepada pihak manapun, bahkan
seluruh dokumen asli kepemilika hak atas tanah
maupun surat-surat yang berhubungan dengan tanah



dalam penguasaan Penggugat dan sampai gugatan ini
didaftarkan masih tersimpan rapi oleh Penggugat,
termasuk pembayaran-pembayaran **Pajak Bumi dan**
Bangunan sejak tahun 1986 sampai tahun 2008 ;

6. Bahwa, pada tanggal 26 Februari 2002 ± jam 13.00
WIB terjadi tindakan Penyerobotan tanah Penggugat
oleh Sdr. AANG EFFENDI. Atas tindakan Penyerobotan
tanah tersebut, Penggugat diwakili oleh suami
Penggugat yang bernama TEUKU SYAHRUL ALBANOFA,
melaporkan/mengadukan kejadian penyerobotan tanah
tersebut ke **POLRI DAERAH METRO JAYA DAN SEKITARNYA,**
RESORT METROPOLITAN JAKARTA TIMUR di Jalan Matraman
Raya No. 224, Jakarta Timur, sesuai dengan
SURAT TANDA BUKTI PENERIMAAN LAPORAN/PENGADUAN, NO.
POL : 248/K/II/2002/ RES.JT tanggal 28 Februari
2002 (bukti P-2) ; -----

7. Bahwa, atas laporan/pengaduan suami Penggugat,
POLRI DAERAH

METRO JAYA DAN SEKITARNYA RESOR METROPOLITAN
JAKARTA TIMUR, telah mengeluarkan Surat
Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan kepada

Halaman 9 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



suami Penggugat (TEUKU SYAHRUL ALBANOFA) dengan surat No. Pol : B/151/C.3/IV/Res.JT tanggal 4 April 2008, yang antara lain memberitahukan untuk tanah yang terletak di kaveling Food Station milik Penggugat telah disertipikatkan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04854 atas nama AANG EFFENDI (Bukti P-3) ;

8. Bahwa dengan diterbitkannya Obyek Gugatan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04854 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta tanggal 22 Januari 2002, Surat Ukur Nomor 00208/2000, tanggal 27 November 2000, dengan luas tanah 153 M2 atas nama AANG EFFENDI, sangat merugikan Penggugat ;
-
-

9. Bahwa keputusan (beschikking) Tergugat merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang



bersifat **konkrit, individual dan final** mempunyai akibat hukum terhadap Penggugat, sehingga Keputusan tersebut dapat dijadikan sebagai obyek sengketa ;

10. Bahwa, oleh karena Penggugat baru mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04854 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta tanggal 22 Januari 2002, Surat Ukur Nomor 00208, tanggal 27 November 2000 dengan luas tanah 153 M2 atas nama AANG EFFENDI, dari surat POLISI RESOR METROPOLITAN JAKARTA TIMUR, No. Pol : B/151/C.3/IV/2008/Res.JT tanggal 4 April 2008, maka gugatan ini diajukan **masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari** (vide Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986) ;
-
-

11. Bahwa Surat Keputusan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, seperti diatur dalam Pasal
- Halaman 11 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Keputusan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dan Tergugat tidak seharusnya menerbitkan Keputusan yang menimbulkan kerugian bagi kepentingan Penggugat. Maka berdasarkan hal ini keputusan Tergugat dimaksud dan patut untuk dicabut ;

12. Bahwa Surat Keputusan Tergugat sudah merupakan Keputusan

Pejabat Tata Usaha Negara yang **bertentangan** dengan kewajiban Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara ; -----

13. Bahwa, dari uraian tersebut di atas maka nampak jelas tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04854 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta tanggal 22 Januari 2002, Surat Ukur Nomor 00208/2000, tanggal 27 November 22000, dengan luas

12



153 M2 atas nama AANG EFFENDI adalah telah tidak dilaksanakan sesuai prosedur dan tidak memuat fakta-fakta yang benar tegasnya cacat administrasi karena melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, yang apabila dikaitkan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tindakan tersebut telah memenuhi unsur Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b karena patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah ; --

Adapun pelanggaran ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya yang dilakukan Tergugat adalah ketentuan Pasal 18, Pasal 19 dan Pasal 22 ;

Pasal 18 :

- 1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi



belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasti yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan ;

2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang ; -----

3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan ; -----

4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada 14



ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam
suatu berita acara yang ditandatangani
oleh mereka yang memberikan
persetujuan

5) Bentuk berita acara sebagaimana
dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh
Menteri ;

Pasal 19 :

1) Jika dalam penetapan batas
bidang tanah sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak
diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas
tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak
atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang
tanahnya diupayakan untuk sementara berdasarkan
batas- batas yang menurut kenyataannya merupakan
batas- batas bidang- bidang tanah yang
bersangkutan ;

Halaman 15 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ; -----

3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan ;



4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara ;

5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan ;

Paragraf 4

Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Halaman 17 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



Pasal 20 :

- 1) Bidang- bidang tanah yang sudah ditetapkan batas- batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran ; -----
- 2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran ;
- 3) Jika dalam wilayah belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan ; --
- 4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan



bidang- bidang tanah dan pembuatan peta
pendaftaran ditetapkan oleh Menteri ;

Paragraf 5

Pembuatan Daftar Tanah

Pasal 21 :

- 1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang
sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor
pendaftarannya pada peta pendaftaran
dibukukan dalam daftar tanah ;

- 2) Bentuk, isi, cara pengisian,
penyimpanan dan pemeliharaan daftar
tanah diatur oleh Menteri ;

Paragraf 6

Pembuatan Surat Ukur

Pasal 22 :

- 1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana

Halaman 19 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1)
huruf a, b dan c sudah diatur serta
dipetakan dalam peta pendaftaran,
dibuatkan surat ukur untuk keperluan
pendaftaran haknya ;

- 2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran
tanah secara sporadik yang belum
tersedia peta pendaftaran, surat
ukur dibuat dari hasil pengukuran
sebagaimana dimaksud dalam Pasal
20 ; -----

- 3) Bentuk, isi, cara pengisian,
penyimpanan dan pemeliharaan srat
ukur ditetapkan oleh Menteri ;

14. Bahwa, selain bertentangan dengan Peraturan
Perundang-undangan yang berlaku dan sewenang-
wenang, yang dilakukan oleh Tergugat dalam

20



menerbitkan Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04854 atas nama AANG EFFENDI, Tergugat juga telah bertindak tidak cermat dalam menerbitkan Objek Sengketa sebagaimana tersebut dalam Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) karena Kantor Pertanahan Jakarta Timur/Tergugat tidak melakukan penelitian dengan benar, sehingga keputusan Tergugat sangat merugikan Penggugat, karena pada kenyataannya atas tanah Penggugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04854 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta tanggal 22 Januari 2002, Surat Ukur nomor 00208/2000, tanggal 27 November 2000, dengan luas tanah 153 M2 atas nama AANG EFENDI ; -----

Dari uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, maka kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memuus :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan **batal atau tidak sah** keputusan Tergugat yang menerbitkan

Halaman 21 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



Sertipikat HAK GUNA BANGUNAN Nomor
04854 Kelurahan Duren Sawit,

Kecamatan Duren Sawit, Kodya Jakarta Timur, DKI Jakarta
tanggal 22 Januari 2002 Surat Ukur Nomor 00208/2000,
tanggal 27 November 2000 dengan luas tanah 153 M2 atas
nama AANG EFFENDI ; -----

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk
mencabut keputusan berupa Sertipikat HAK
GUNA BANGUNAN Nomor 04854 Kelurahan
Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit,
Kodya Jakarta Timur, DKI Jakarta tanggal
22 Januari 2002 Surat Ukur Nomor
00208/2000, tanggal 27 November 2000
dengan luas tanah 153 M2 atas nama AANG
EFFEN dari Daftar Buku Tanah Tergugat ;

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

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan
para pihak telah datang menghadap, untuk pihak Penggugat
datang menghadap kuasanya bernama H. MEGA BUDIMAN, SH,
22



Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juli 2008, dan sedangkan untuk pihak Tergugat telah datang menghadap kuasanya bernama RINI WINDARSIH, S.Si., Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 266/2008, tertanggal 2 Juli 2008 ; -----

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat telah mengajukan jawaban dengan suratnya tertanggal 03 September 2008, sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

1. KOMPETENSI ABSOLUT

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa

dan mengadili perkara ini sebagaimana dalil gugatannya pada lembar kedua dan ketiga posita angka 1 s/d 3, pada pokoknya Penggugat menyatakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah atas sebidang tanah kaveling kosong yang dikenal sebagai Proyek Food Station Cipinang Jakarta Persil No. No. 24

Halaman 23 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



Blok G seluas \pm 130,50 M terletak di Jalan Narada
II RT.010, RW.06, Kel. Duren Sawit, Kec. Duren
Sawit yang memberikan kepada Nerman bin Sulin
berdasarkan Surat Ijin Mempergunakan Tanah tanggal
17 Mei 1973 No. 303/Kvl/FST/73 tanggal 17 Mei
1973 ;

Berdasarkan dalil- dalil tersebut diatas jelas bahwa
Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan
adanya **pemilikan / penguasaan** atas tanah a quo
sehingga harus terlebih dahulu diperiksa,
dibuktikan dan diputuskan secara keperdataan oleh
Badan Peradilan yang berwenang yaitu Badan
Peradilan Umum dan **bukan** oleh Badan Peradilan Tata
Usaha Negara. Hal tersebut sejalan dengan
Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia
tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 yang
menyatakan : -----

“Meskipun sengketa ini terjadi dari adanya
Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara
tersebut menyangkut **PEMBUKTIAN** hak kepemilikan
atas tanah, maka gugatan tersebut harus



diajukan

*terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan
sengketa perdata” ;*

Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim
agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan
bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak
berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini
dan memutus Perkara ini terlebih dahulu dengan
mengabulkan eksepsi TERGUGAT ;

2. Gugatan Penggugat salah objek (*Error in objecto*)

Sebagaimana dalil Gugatannya bahwa Penggugat dalam
Positanya angka 1 s/d 3 yang menyatakan : *Bahwa
Penggugat adalah Pemilik Sah atas sebidang kaveling
kosong yang dikenal sebagai Proyek Food Station
Cipinang Jakarta Persil No. 24 Blok G seluas ±
130.50 M terletak di Jalan Narada II RT. 010, RW.
06, Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit yang
memberikan kepada Nerman bin Sulin berdasarkan
Surat Ijin Menggunakan Tanah tanggal 17 Mei 1973*

Halaman 25 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



No. 303/KvI/FST/73 tanggal 17 Mei 1973 sedangkan diatas tanah yang diakui milik Tergugat tersebut berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan No. 04854/Duren Sawit yang diterbitkan pada tanggal 22 Januari 2002 tertulis atas nama Aang Effendi berdasarkan Surat Izin Mempergunakan Tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Proyek Pasar Induk Cipinang) tanggal 4-6-1974 Nomor 54/kav/D.S/PPIC/1974 Jenis Hak Satu OKP persil

Nomor 24 blok G luas 150 M² ;

Bahwa diantara kedua kavling tersebut terdapat Nomor yang berbeda yang menunjukan lokasi dan kelas kavling/persil, sehingga persil yang ditunjuk oleh Penggugat bukanlah persil yang diterbitkan sertifikatnya oleh Tergugat ;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04854/Duren Sawit yang diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 27-11-2000 No. 26



00208/2000, seluas 153 M² yang diterbitkan pada tanggal 22 Januari 2002 tertulis atas nama **Aang Effendi**, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Surat Izin Mempergunakan Tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Proyek Pasar Induk Cipinang) tanggal 4-6-1974 Nomor 54/kav/D.S/PPIC/1974 Jenis Hak Satu OKP persil Nomor 24 Blok G luas 150 M², sesuai pasal 83 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 maka Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus ditarik sebagai salah satu pihak dalam Perkara ini untuk memberikan penjelasan atas terbitnya Surat Izin Mempergunakan Tanah yang dimiliki oleh Penggugat dan yang dimiliki oleh Sdr. AANG EFFENDI ; -

4. Gugatan Penggugat telah lewat waktu/Kadaluarsa

Sebagaimana dalil yang diakui dan diketahui Penggugat pada lembar ketiga dan keempat 5 s/d 7 yang menyatakan bahwa, pada tanggal

26 Februari 2002 jam 13 WIB telah terjadi penyerobotan tanah Penggugat oleh Sdr. AANG EFFENDI ... dst. Melaporkan/mengadukan penyerobotan tanah tersebut Ke POLRI DAERAH METRO JAYA DAN SEKITARNYA,

Halaman 27 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



RESORT METROPOLITAN JAKARTA TIMUR, sesuai dengan
Surat Tanda Bukti Penerimaan Laporan/Pengaduan No.
Pol : 248/K/2002/Res.JT tanggal 28 Februari 2002 ;

Dari uraian tersebut diatas jelas bahwa, Penggugat
sebenarnya telah mengetahui adanya Sertipikat Hak
Guna Bangunan No. 04854/Duren Sawit yang
diterbitkan oleh Tergugat sejak tahun 2002 oleh
karenanya GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU/
KADALUARSA sebagaimana Pasal 55 Undang-Undang No. 5
Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang
No. 9 Tahun 2004, karena tindak lanjut dari laporan
Penggugat kepada POLDA METRO JAYA DAN SEKITARNYA,
RESORT METROPOLITAN JAKARTA TIMUR diikuti dengan
proses pemanggilan para pihak pada tahun yang sama,
dengan demikian alasan Penggugat baru mengetahui
tanahnya disertipikatkan dengan sertipikat aquo
pada tanggal 4 April 2008 adalah akal-akalan
Penggugat sebetulnya telah lewat waktu dan alasan
yang mengada-ada, oleh karenanya Tergugat mohon
pada Majelis Hakim yang terhormat untuk
mengesampingkan dalil Penggugat tersebut ;



Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas,
Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim
Pengadilan Tata Usaha Negara

Jakarta agar menerima seluruh Eksepsi Tergugat dan
menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya
tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat
diterima ;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil- dalil gugatan
Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara
tegas diakui oleh Tergugat ; ----

2. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang
diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan
yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang
diuraikan dalam pokok perkara ;

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan
Penggugat dalam posisinya angka 1 s/d 3 yang
menyatakan adalah pemilik sah atas sebidang tanah ±
130,52 M² terletak di Jalan Narada II RT. 010, RW.
06, Kelurahan Duren Sawit ;

Halaman 29 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



Bahwa dalil para Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar, dengan alasan :

- a. Bahwa Penggugat bukan pemilik yang sah atas a quo, karena bidang tanah tersebut milik pihak lain ;

- b. Bahwa Tergugat memperoleh tanah tersebut berdasarkan ikatan jual beli sesuai Akta Notaris Muhamad Said Tajoedin No. 33 tanggal 3 Februari 1978 tentang Pemindahan Hak dan Kuasa, padahal berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa : “*setiap perjanjian yang*

bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria” ;



c. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04854/Duren Sawit atas nama **AANG EFFENDI**, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 27 Desember 2001 No. 488/HGB/JT/2001 pada diktum kedua memberikan kepada Aang Effendi Hak Guna Bangunan selama 20 (dua puluh) tahun atas tanah yang terletak di Jl. Narada II Blok G Kav. No. 24. Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit ;

d. Bahwa penerbitan Surat Keputusan tersebut diatas berdasarkan Pengumuman Nomor 53/VII/HHT/JT/2001 tanggal 3 September 2001 pada harian Berita Buana Edisi Rabu 5 September 2001 Halaman 2 kolom 7, 8 dan 9 yang hingga batas waktu pengumuman tersebut berakhir tidak ada keberatan dari pihak lain terhadap permohonan hak atas tanah dimaksud, dengan demikian Tergugat dapat menindak

Halaman 31 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



lanjuti permohonan tersebut dengan
menerbitkan sertifikat a quo ;

4. Bahwa, Tergugat menolak dalil Penggugat pada lembar ketiga angka 4 dan 5 yang menyatakan bahwa :
“setelah tanah tersebut dikuasai

oleh Penggugat, tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat, tanah tersebut dipergunakan sebagai lapangan bulu tangkis yang sifatnya permanen dan dipinjamkan kepada warga lingkungan RT. 010/06, Kelurahan Duren Sawit” dan Penggugat menyatakan :
“Termasuk Pajak Bumi dan Bangunan sejak tahun 1986 sampai dengan tahun 2008” **yang dicetak tebal**, terkesan Penggugat benar-benar menguasai secara Fisik dan Yuridis bidang tanah aquo **padahal** secara fisik tanah tersebut **tidak dikuasai** oleh Penggugat, melainkan hanya tanah kosong yang dibuat lapangan bulu tangkis oleh warga Rt. 010/06 karena tidak digunakan oleh pemiliknya ; -----

5. Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam positanya 8 yang menyatakan bahwa dengan terbitnya obyek gugatan *in casu* sertifikat Hak Guna Bangunan



No. 04854/Duren Sawit sangat merugikan dengan
alasan :

- Penggugat tidak pernah menguasai fisik tanah yang dijadikan obyek perkara ;

- Penggugat tidak mengajukan keberatan terhadap pengumuman pada Harian Berita Edisi Rabu 5 September 2001 yang menjadi dasar dalam proses penerbitan sertifikat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 86 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pendaftaran Tanah) ; -

- Penggugat tidak pernah mengajukan pendaftaran atas tanah yang

Halaman 33 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/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)



diakui miliknya ;

- Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04854/Duren Sawit merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 197 Tentang Pendaftaran Tanah ; -----

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada lembar keempat dan kelima dalam posisinya 9, 11, 12 dan 14 yang pada pokoknya menyatakan bahwa : *"Surat Keputusan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku serta Asas-asas Umum Pemerintahan yang seperti diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a UU RI No. 9 Tahun 2004 dan Surat Keputusan bertentangan dengan kewajiban Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara"* ;

Dalil Penggugat tersebut justru membalikan fakta bahwa tindakan Tergugat dalam penerbitan sertifikat



aquo justru telah melaksanakan azas-azas umum pemerintahan yang baik yaitu didasarkan adanya permohonan yang diajukan oleh Sdr. AANG EFFENDI kepada Tergugat pada bulan Nopember 2000, setelah dilakukan penelitian, pemeriksaan dan telah memenuhi persyaratan yang dimiliki oleh yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 32-39 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata

Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, kemudian dilaksanakan pengukuran sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, dan dalam rangka memenuhi azas publisitas permohonan dimaksud dilakukan pengumuman pada Harian Berita Edisi Rabu 5 September 2001 sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 86 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 ; -----

Berdasarkan uraian tersebut jelas bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat **tidak**

Halaman 35 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



bertentangan dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan perundangan yang berlaku jadi tidak ada alasan Surat Keputusan dapat dijadikan sebagai obyek perkara dan **tidak sepatutnya** Surat Keputusan yang telah sesuai dengan ketentuan tersebut dapat dicabut tanpa dasar hukum yang benar ; ---

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat pada lembar kelima dan keenam dalam positanya angka 13 yang pada pokoknya menyatakan :
“Tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04854/ Duren Sawit telah tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan tidak memuat fakta- fakta yang benar tegasnya dan cacat administrasi karena melanggar ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 ...” ; -----

berdasarkan uraian yang telah Tergugat sebutkan pada angka 1 s/d 6 sudah jelas dan terbukti secara hukum dan secara prosedur administrasi bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertipikat atas tanah aquo telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada satupun melanggar pasal- pasal yang didalilkan oleh Penggugat, Justru Tergugat selaku aparat pemerintah dalam melaksanakan penerbitan

36



tanah aquo tersebut berdasarkan pada peraturan yang disebutkan oleh Penggugat pada positanya angka 13 tersebut, quod non yang ada hanyalah bahwa, Penggugat telah lalai dalam menguasai, menggunakan, memelihara dan memanfaatkan atas tanah yang diakui milik Penggugat ;

Berkenaan dengan hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara 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 seluruh eksepsi TERGUGAT ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidak- tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Halaman 37 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



- Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04854/Duren Sawit tanggal 22 Januari 2002, Surat Ukur No. 3077/1995 tanggal 28-06-1995, luas 153 M² atas nama AANG EFFENDI ;

- Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat ; -----

Bahwa Penggugat atas Jawaban Tergugat tersebut telah mengajukan Replik dengan suratnya tertanggal 15 September 2008, dan atas Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 25 September 2008 ;

Bahwa untuk melindungi kepentingan hukum pihak ketiga, kepada Sdr. AANG EFFENDI sebagai pemegang hak sertifikat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini telah dipanggil / diberitahu secara patut sesuai surat panggilan tanggal 8 September 2008, 15 September 2008, 25 September 2008 dan 14 Oktober 2008, tetapi yang bersangkutan tidak hadir atau memberikan keterangan secara sah ;



Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat- surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-32, telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut :

1. Bukti P – 1: Surat Izin Mempergunakan Tanah No. 303/KvI/FST/73 tanggal 17 Mei 1973, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Proyek Food Station Cipinang Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

2. Bukti P – 2: Kwitansi Pembayaran No. 303/KvI/FST/73 tanggal 17 Mei 1973, dari Neman bin Sulin kepada Proyek Food Station Cipinang Jakarta, sebesar Rp 46.980,- (empat puluh enam ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah), untuk pembayaran Tanah Kavling Duren Sawit/Pondok Bambu Kec. Jatinegara, Jenis OKP, Persil No. 24, Blok G, Luas ± 130.50 M2, (fotocopy sesuai dengan

Halaman 39 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



aslinya) ; -----

3. Bukti P – 3: Surat Kuasa tanggal 29 Mei 1975 dari Mansyur Saleh kepada M. Syumawi Mansyur; untuk melakukan pembelian dan menandatangani Akta Pemindahan Hak dihadapan Notaris atas sebuah tanah kavling Jenis OKP, Persil No. 24, Blok G, Luas \pm 130.50 M2, yang terletak di Kelurahan Duren Sawit/Pondok Bambu, Kec. Jatinegara, Wilayah Jakarta Timur, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

4. Bukti P – 4: Akta Pemindahan Hak No. 67 tanggal 26 Juni 1975 yang dibuat oleh Sukandar, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

5. Bukti P – 5: Kwitansi Pembayaran tanggal 26 Juni 1975 dari Tn. Mansyur Saleh kepada Niman bin Sulin sebesar Rp. 104.000,- (satu juta empat ribu rupiah) untuk pembayaran satu tanah Kavling Jenis OKP/GKP, Persil No. 24, Blok G, Luas \pm 130.50 M2, yang terletak di Kelurahan Duren Sawit/Pondok Bambu, Kec. Jatinegara,



Wilayah Jakarta Timur, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -

6. Bukti p – 6: Akta Pemindahan No. 26 tanggal 12 Juli 1977 yang dibuat oleh Gustaff Hoemala Soangkoepon Loeman Tobing, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

7. Bukti P – 7: Keterangan Rencana Kota No. 01193 yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 26 Oktober 1977, yang diajukan oleh Tn. Yasin No. permohonan 02313/A, Surat Perintah Ukur No. 1355/1193/XI/77, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; --

8. Bukti P – 8: Kwitansi Pembayaran tanggal 3 Pebruari 1978 sebesar Rp 1.040.00,- (satu juta lima puluh ribu rupiah) dari Ny. Pontjut Erlita kepada Tn.Yasin, untuk pembayaran harga tanah kavling Jenis OKP/GKP, Persil No. 24, Blok G, Luas \pm 130.50 M2, yang terletak di Kelurahan Duren Sawit/Pondok Bambu, Kec. Jatinegara, Wilayah Jakarta Timur, (fotocopy sesuai

Halaman 41 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



dengan aslinya) ; -----

9. Bukti p – 9: Akta Pemindahan Hak No. 33 tanggal 4 Pebruari 1978 yang dibuat oleh Mohamad Said Tadjoeidin, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

10. Bukti P – 10 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1986 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus, Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak yang terletak di Jl. Narada Raya RT. 010 / Rw. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

11. Bukti P – 11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1987 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus, Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak yang terletak di Jl. Narada Raya RT. 010 /



Rw. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

12. Bukti P – 12 : Surat Pemberitahuan Pajak
Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1988
yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal
Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus,
Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas
nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak
yang terletak di Jl. Narada Raya RT. 010 /
RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

13. Bukti P – 13 : Surat Pemberitahuan Pajak
Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1989
yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal
Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus,
Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas
nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak
yang terletak di Jl. Narada Raya RT. 010 /
RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

14. Bukti P – 14 : Surat Pemberitahuan Pajak
Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun
1990 yang dikeluarkan oleh Direktorat
Jenderal Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya

Halaman 43 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



Khusus, Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur,
atas nama Ny. Potjut Erlita atas obyek
pajak yang terletak di Jl. Narada Raya RT.
010 / RW. 06, (fotocopy sesuai dengan
aslinya) ; -----

15. Bukti P – 15 : Surat Pemberitahuan Pajak
Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1991
yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal
Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus,
Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas
nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak
yang terletak di Jl. Narada Raya RT. 010 /
RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

16. Bukti P – 16 : Surat Pemberitahuan Pajak
Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1992
yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal
Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus,
Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas
nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak
yang terletak di Jl. Narada Raya RT. 010 /
RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

17. Bukti P – 17 : Surat Pemberitahuan Pajak
44



Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1994 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus, Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak yang terletak di Jl. Narada Raya RT. 010 / RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

18. Bukti P – 18 : Surat Keterangan No. 881/1.755.2 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Duren Sawit tanggal 7 Oktober 1994 mengenai pengurusan SPPT PBB tahun 1993 dan tahun 1994, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

19. Bukti P – 19 : Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor : Kep-207/Pbu/WPJ.06/KB.0404/2001 tanggal 19 Juli 2001 tentang Pembetulan SPPT, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

20. Bukti P – 20 : Surat Daftar Pembetulan SPPT PBB tahun 2001 (lampiran Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. 207/Pbu/WPJ.06/KB.0404/2001) tanggal 19 Juli 2001, ats nama Potjut Erlita, (fotocopy sesuai dengan

Halaman 45 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



aslinya) ; -----

21. Bukti P – 21 : Surat Keterangan Terdaftar dalam pembukuan PBB dari kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Dua No. S-33/WPJ.04/KB.0204/2003 tanggal 19 Juli 2003 kepada Ny. Potjut Erlita, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

22. Bukti P – 22 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus, Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak yang terletak di Jl. Narada II RT. 010 / RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

23. Bukti P – 23 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus, Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak yang terletak di Jl. Narada II RT. 010 / RW. 06, (fotocopy sesuai dengan

46



aslinya) ; -----

24. Bukti P – 24 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus, Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak yang terletak di Jl. Narada II RT. 010 / RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

25. Bukti P – 25 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus, Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak yang terletak di Jl. Narada II RT. 010 / RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

26. Bukti P – 26 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus, Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas

Halaman 47 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak
yang terletak di Jl. Narada II RT. 010 /
RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

27. Bukti P – 27 : Surat Pemberitahuan Pajak
Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007
yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal
Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus,
Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas
nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak
yang terletak di Jl. Narada II RT. 010 /
RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

28. Bukti p – 28 : Surat Pemberitahuan Pajak
Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008
yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal
Pajak, Kantor Wilayah VI DJP Jaya Khusus,
Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas
nama Ny. Potjut Erlita atas obyek pajak
yang terletak di Jl. Narada II RT. 010 /
RW. 06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

29. Bukti P – 29 : Surat Permohonan Peminjaman Tanah
Milik Ibu Potjut Erlita untuk sarana Olah
48



Raga RT 010 / RW. 06, dari Ketua RT. 010 /
RW. 06, tanggal 25 Juli 2005, (fotocopy
sesuai dengan aslinya) ;

30. Bukti P – 30 : Surat Izin untuk mempergunakan
tanah dimaksud dari Ny. Potjut Erlita
kepada Bpk. H. Abdul Rachman selaku Ketua
RT. 010 / RW. 06 tanggal 2 Agustus 2005,
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

31. Bukti P – 31 : Surat Pernyataan dari Tn. H.
Abdul Rachman tanggal 8 Agustus 2005,
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

32. Bukti P – 32 : Daftar Surat Izin Menempati Tanah
dan nama pemilik Kavling dari Pemerintah
Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Proyek Food
Station Cipinang Jakarta, (fotocopy dari
fotocopy) ;

33. Bukti P – 33 : Surat Pemberitahuan Perkembangan



Hasil Penyidikan No. Pol.
B/151/C.3/IV/2008/Res.JT tanggal 4 April
2004 yang dikeluarkan oleh POLRI Daerah
Metro Jaya dan sekitarnya Resor
Metropolitan Jakarta Timur, (fotocopy
sesuai dengan aslinya) ;

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil sangkalannya
Tergugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti
berupa foto copy surat- surat yang diberi tanda T-1
sampai dengan T-9, 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 Hak Guna Bangunan Nomor :
04854/Duren Sawit seluas 153 M2 terletak di
Jalan Narada II Blok G Kav. No. 24, Rt.
0010/06, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

2. Bukti T – 2: Surat Keputusan Kepala Kantor
Pertanahan Kota Jakarta Timur No.
488/HGB/JT/2001 tanggal 27- 12- 2001,
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

50



3. Bukti T – 3: Pengumuman Koran Harian Berita Buana Terbit hari Rabu 5-9-2001, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

4. Bukti T – 4: Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tanggal 27 Juli 2001, (fotocopy dari fotocopy) ; -

5. Bukti T – 5: Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah “A” No. 629/ris/T/2001 tgl. 18-10-2002, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

6. Bukti T – 6: Berita Acara pemeriksaan tanah tanggal 18-10-2001, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

7. Bukti T – 7: Ihtisar permohonan Hak Guna Bangunan, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

8. Bukti T – 8: Surat izin mempergunakan tanah No. 24/Kav/d.s/ppic/ 1974, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

Halaman 51 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



9. Bukti T – 9 : Surat Pernyataan tgl. 26-6-2001,
(fotocopy dari fotocopy) ;

10. Bukti T – 10 : Surat Permohonan Hak tgl. 26-06-
2001, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

11. Bukti T –11: Surat Tugas No. 629/II/PHT/PA/2001
tgl. 17-1-2002, (fotocopy sesuai dengan
aslinya) ; -----

12. Bukti T – 12 : Permohonan untuk pendaftaran SK
Pemberian Hak tgl. 17-1-2002, (fotocopy
sesuai dengan aslinya) ; -----

13. Bukti T – 13 : Surat Undangan Sidang Panitia
Pemeriksaan Tanah A No.
629/II/PHT/JT/2001 tgl. 18-10-2001,
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

Bahwa dalam sengketa ini Pihak Penggugat telah
menghadirkan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut :

SAKSI PENGGUGAT :

----- WAN FERIAL ERWINSHAH, SH



Laki-laki, tempat tanggal lahir Medan, 18 Nopember 1960,
Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat, Jalan Tirta Raya
F.199, Rt. 06 / Rw. 13, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan
Jati Asih, Bekasi ;

Saksi kenal dengan Penggugat maupun kuasanya, tetapi
tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Tergugat
maupun Kuasanya Saksi tidak kenal ;

Selanjutnya Saksi disumpah menurut menurut Agama
Islam, dan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tahu tanah yang disengketakan
; -----
- Bahwa Saksi tinggal di Bekasi, di rumah
Ibu Potjut ;

- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut dan Saksi
pernah membersihkan tanah tersebut dan
pernah membayar Pajak Bumi dan Bangunan ;

- Bahwa Saksi pernah melihat dan tahu
sertipikat tersebut ;

Halaman 53 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Yasin ;

- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut
diberitahu Pak Yasin dan tanah tersebut
telah ada dijual kepada Pak Sahrul ;

- Bahwa Saksi tahu disitu ada warung ;

- Bahwa luas tanah tersebut Saksi tidak
ingat dan batasnya Saksi lupa ; -----

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan AANG
EFFENDI ;

- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa tanah Potjut
telah bersertipikat ; -----

- Bahwa Saksi pernah lihat pemindahan hak
antara Pak Yasin ke Pak Sahrul ;

- Bahwa setelah ada pemindahan hak Saksi
tidak tahu ada permohonan hak ;



- Bahwa Saksi tanah tersebut dijual Pak Yasin ke Pak Sahrul ; -----

- Bahwa Saksi pernah datang ke tanah tersebut pada tahun 1983, 1987 dan tanah tersebut adalah tanah kosong dan sekarang tanah tersebut juga masih kosong ;

- Bahwa Saksi akan mencari mengenai warkah ;

Bahwa Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat telah mengajukan kesimpulan dengan suratnya masing-masing tanggal 4 Desember 2008 ; -----

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan menunjuk kepada Berita Acara Persidangan dalam perkara yang bersangkutan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

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 adalah sebagaimana diuraikan dalam duduknya perkara tersebut di atas ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04854 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, tanggal 22 Januari 2002, Surat Ukur Nomor 00208/2000 tanggal 27 Nopember 2000, luas 153 M² atas nama AANG EFENDI, selanjutnya disebut Sertifikat Obyek Sengketa ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah menanggapi dalam jawabannya tanggal 3 September 2008 yang meliputi eksepsi dan pokok perkara ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak



berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (kompetensi absolut), karena Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah atas tanah sertifikat obyek sengketa sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan secara keperdataan di Peradilan Umum ;

2. Bahwa Penggugat salah obyek (error in objecto) karena diantara kavling Penggugat dengan kavling yang telah terbit sertifikat obyek sengketa berbeda nomor yang menunjukkan lokasi dan kelas kavling / persil ;

3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena semestinya Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, mengingat sertifikat obyek sengketa a quo dikeluarkan berdasarkan bukti

kepemilikan berupa surat izin mempergunakan tanah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Proyek Pasar Induk Cipinang) tanggal 4 Juni 1974 Nomor 54/Kav/D.S/PPIC/1974 ;

Halaman 57 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



4. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu / daluarsa, karena Penggugat sudah mengetahui adanya sertifikat obyek sengketa pada tanggal 26 Pebruari 2002, yaitu pada saat Penggugat melaporkan/mengadukan penyerobotan rumah oleh AANG EFFENDI kepada Resort Metropolitan Jakarta Timur ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah membantah dalam repliknya tanggal 15 September 2008 yang mendalilkan pada pokoknya menolak seluruh eksepsi Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat bahwa yang menjadi pokok persoalan bukan masalah kepemilikan atas tanah kavling persil Nomor 24 Blok G seluas $\pm 130,50$ M² terletak di Jalan Narada II Rt. 010, Rw. 06, Kelurahan Duren Sawit, melainkan berkaitan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna



Bangunan Nomor 04854/Kelurahan Duren Sawit, tanggal 22 Januari 2002 Surat Ukur Nomor 00208/2008 tanggal 27 Nopember 2000 luas 153 M² atas nama AANG EFFENDI, yang merupaka Keputusan Tata Usaha Negara (vide Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

tentang Peradilan Tata Usaha Negara), oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat perkara in litis merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya ;

Dengan demikian eksepsi Tergugat angka 1 mengenai kompetensi absolut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah Sertifikat obyek sengketa berdasarkan akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 33 tanggal 4 Pebruari 1978 dari Yasin (bukti P-9) yang semula berasal dari Surat Izin Mempergunakan Tanah Nomor 303/Kvl/FST/73 tanggal 17 Mei 1973 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq. Proyek Food Station Cipinang Jakarta atas nama Neman bin Sulin (bukti P-1), sedangkan alas hak yang menjadi dasar dikeluarkan keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur Nomor 488/HGB/JT/2001

Halaman 59 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



tanggal 27 Desember 2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada AANG EFFENDI (bukti T-2) adalah Surat Izin Mempergunakan Tanah Nomor 24/Kav/DS/PPIC/1974 tanggal 4 Juni 1974 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq. Proyek Pasar Induk Cipinang (bukti T-8), yang mana kedua-duanya menunjuk pada lokasi yang sama yaitu Persil Nomor 24 Blok G, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur yang dikeluarkan oleh M.S. Ngabadi. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat tanah yang Sertifikatnya dijadikan obyek sengketa lokasinya sama ; -----

Dengan demikian eksepsi Tergugat angka 2 mengenai salah obyek (error in objecto) tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa dalam hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara atau Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tidak dikenal adanya pihak Turut Tergugat, yang ada Tergugat yaitu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata (vide Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986). Oleh karena dalam



perkara in litis Majelis hakim berpendapat yang
digugat cukup Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota
Jakarta Timur) ;

Dengan demikian eksepsi Tergugat Tergugat angka 3 mengenai
gugatan Penggugat kurang pihak tidak beralasan hukum dan
harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan dalam gugatan
Penggugat maupun eksepsi Tergugat bahwa pada tanggal 26
Pebruari 2002 Penggugat telah melaporkan adanya tindak
pidana penyerobotan tanah yang dilakukan oleh AANG EFFENDI
kepada Polres Metro Jakarta Timur, yang mana tanggal
tersebut tidak dapat dijadikan dasar Penggugat telah
mengetahui adanya Sertifikat Obyek Sengketa, karena dalam
laporan tersebut tidak menyebut adanya Sertifikat Obyek
Sengketa, Penggugat baru mengetahui adanya Sertifikat
Obyek Sengketa setelah menerima Surat Kapolres Metro
Jakarta Timur Nomor B/151/C3/w/2008/Res.JT tanggal 4 April
2008 (bukti P-33), sedangkan gugatan Penggugat didaftarkan
di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada
tanggal 30 Mei 2008, oleh karena Majelis Hakim berpendapat
gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90
(sembilan puluh) hari ;

Halaman 61 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



Dengan demikian eksepsi Tergugat angka 4 mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ; -----

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tanggal 30 Mei 2008 dan telah diperbaiki tanggal 11 Agustus 2008 mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat dalam mengeluarkan sertifikat obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dengan alasan yang intinya sebagai berikut : ---

- Bahwa Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah kavling kosong yang dikenal sebagai Proyek Food Station Cipinang Jakarta, Persil Nomor 24 Blok G luas \pm 130,50 M² terletak di Jalan Narada II Rt. 010, Rw. 06, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur ;

-
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah a quo dari Yasin berdasarkan ikatan Jual Beli sesuai dengan Akta Pemindahan Hak dan



Kuasa Nomor 33 tanggal 3 Pebruari 1978
yang semula berasal dari Pemerintah
Daerah Khusus Ibukota Proyek Food Station
Cipinang Jakarta yang memberikan ijin
kepada Neman bin Sulin berdasarkan Surat
Ijin Menggunakan Tanah Nomor
303/KvI/FST/73 tanggal 17 Mei 2973 ;

- Bahwa dengan telah diterbitkannya
Sertifikat Obyek Sengketa di atas tanah
Penggugat a quo, Tergugat jelas- jelas
telah melanggar prosedur, maupun
substansi sebagaimana diatur dalam Pasal
18, 19, 20, 21 dan 22 Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah ; -----

- Bahwa selain itu Tergugat juga kurang
cermat dalam menerbitkan Sertifikat Obyek
Sengketa, karena tidak melakukan
penelitian dengan benar sehingga sangat
merugikan Penggugat ;

Halaman 63 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya tanggal 3 September 2008 mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat dalam mengeluarkan / menerbitkan Sertifikat Obyek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ;

Menimbang, bahwa dengan mencermati dan mempelajari dalil gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat tersebut maupun Replik, Duplik dan Bukti- bukti yang diajukan oleh para pihak, permasalahan hukum yang perlu diuji dengan mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat 2 a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yaitu apakah benar Tergugat dalam mengeluarkan Sertifikat Obyek Sengketa bertentangan dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku dan atau melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ; -----

Menimbang, bahwa Sertifikat Obyek Sengketa diterbitkan atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur Nomor 488/HGB/JT/2001 tanggal 27 Desember 2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada AANG EFFENDI atas tanah yang terletak di Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, yang merupakan tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 5929 seb (vide bukti T-1, T-2) ;



Menimbang, bahwa ketentuan yang terkait dengan
penerbitan Sertifikat Obyek Sengketa diatur antara lain
dalam : -----

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto
Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah ;

-

2. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata
Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah negara
dan Hak Pengelolaan ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal
39 Peraturan Menteri Negara / Kepala Badan Pertanahan
Nasional Nomor 9 Tahun 1999 a quo diatur mengenai
Syarat Permohonan Hak Guna Bangunan dan Tata Cara
Pemberian Hak Guna Bangunan, yang intinya menyebutkan
sebagai berikut : --

- Pemohon mengajukan permohonan kepada

Halaman 65 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang meliputi daerah kerjanya, yang mana dalam permohonannya memuat mengenai keterangan pemohon dan keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik dengan dilampiri identitas pemohon, dan mengenai tanahnya yang terkait dengan data yuridis (misalnya : Girik, Surat Kaveling dan seterusnya) dan data fisik (Surat Ukur) kalau ada ;

- Setelah berkas diterima Kepala Kantor Pertanahan, selanjutnya diteliti

kelengkapan dan kebenaran mengenai data yuridis dan data fisiknya, dan apabila tanah yang dimohonkan belum ada surat ukurnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran untuk melakukan pengukuran ;

- Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan



memerintahkan kepada : -----

a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan data yuridis maupun data fisiknya sudah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah ; -----

b. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa oleh Kepala Seksi Hak atas tanah atau Tim Pemeriksa Tanah ;

- Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Keputusan Pemberian Hak ;

--

Menimbang, bahwa untuk penerbitan sertifikatnya dibuat surat ukur dan selanjutnya guna kepentingan

Halaman 67 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN- JKT



pembuktian hak dan pembukuannya surat keputusan pemberian hak a quo didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dan selanjutnya diterbitkan sertifikat (vide Pasal 18, 19, 20, 22, 23, 29, 31 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997)

; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam konsideran menimbang Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur Nomor 488/HGB/JT/2001 tanggal 27 Desember 2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada AANG EFFENDI (bukti T-2) dan berdasarkan bukti- bukti yang diajukan Tergugat diperoleh fakta hukum sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa Pemohon (AANG EFFENDI) pada tanggal 26 Juni telah mengajukan permohonan hak kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, dengan melampirkan Surat Izin Mempergunakan Tanah dan Surat Pernyataan bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa / diblokir / dijaminkan Bank dan dikuasai secara fisik (bukti T-8, T-9 dan T-10) ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut selanjutnya pada tanggal 18 Oktober 2001 dilakukan pemeriksaan dan penelitian oleh Staf Penyelesaian Masalah Tanah mengenai letak, status, riwayat dan keadaan

68



tanahnya, dan Panitia Pemeriksa Tanah A dengan disertai
tetua dari Kelurahan Duren Sawit mengadakan pemeriksaan
setempat (vide T-5, T-6, T-11 dan T-13) ;

Menimbang, bahwa atas dasar penelitian dan
pemeriksaan tersebut dibuat ichtisar Permohonan Hak Guna
Bangunan oleh Kepala Sub. Seksi Penyelesaian Masalah
Pertanahan, diketahui oleh Kepala Hak Atas Tanah dan
Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur, yang intinya
setuju diberikan Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 20
tahun, dan selanjutnya diterbitkan Surat Keputusan
Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama AANG EFFENDI (vide
bukti T-2, T-7) ;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Pemberian Hak Guna
Bangunan a quo oleh AANG EFFENDI pada tanggal 17
Januari 2002 didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Jakarta
Timur untuk pembuktian hak dan pembukuan, yang selanjutnya
diterbitkan Sertifikat Obyek Sengketa (vide bukti T-1, T-
12) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum
sebagaimana diuraikan tersebut di atas dan dihubungkan

Halaman 69 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 a quo, Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Obyek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Obyek Sengketa telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti- bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak terdapat adanya bukti bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Obyek Sengketa telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatan maupun replik mengenai Surat Ukur Majelis Hakim berpendapat

dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997



tidak diatur adanya keharusan persetujuan / sepengetahuan Ketua RT/RW setempat, sedangkan mengenai sedapat mungkin adanya persetujuan pemilik tanah yang berbatasan, hal ini untuk menghindari adanya sengketa dikemudian hari ; -----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Obyek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, oleh karena gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat maka sebagai pihak yang kalah sesuai Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ; -----

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait ; -----

Halaman 71 dari 73 halaman Putusan Nomor : 71/G/2008/PTUN-JKT



M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 254.000,- (dua ratus lima puluh empat ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari KAMIS, tanggal 11 Desember 2008, oleh kami SINGGIH WAHYUDI, SH., sebagai Hakim Ketua Majelis, BONNYARTI KALA LANDE, SH.MH., dan WENCESLAUS, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari KAMIS tanggal 18 Desember 2008 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Drs. VIFERI ARMANZA, SH.,MBA., sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat maupun



kuasanya ;

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA :

t. t. d

t. t. d

BONNYARTI KALA LANDE, SH.MH.

SINGGIH WAHYUDI, SH.

t. t. d

WENCESLAUS, SH.

PANITERA PENGANTI,

t. t. d

Drs. VIFERI ARMANZA, SH.MBA.

PERINCIAN BIAYA :

- Kepaniteraan Rp 245.000,-
- Meterai Putusan Rp 6.000,-
- Redaksi Putusan Rp 3.000,-

J u m l a h Rp 254.000,-

(Dura Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah).