



PUTUSAN

Nomor : 281 / B / 2017 / PT.TUN.JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

UTARA, berkedudukan di Jalan Melur Raya RT. 002, RW. 012, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ; -----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: -----

1. M. HAIDIR BYA, S.H. ; -----

Selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan ; -----

2. SUPRAPTO, S.H ; -----

Selaku Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ; -----

3. SUWARTO, S.Sos ; -----

Selaku Kepala Sub Seksi Pengendalian, Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah ; -----

4. SUDARNA, S.H ; -----

Selaku Analisa Permasalahan Pertanahan ; -----

6. DEDI SUDADI, S.H., M.H ; -----

Selaku Analisa Permasalahan Pertanahan ; -----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat dan berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara,

Hal 1 dari 11 hal. Put. No. 281 / B / 2017 / PT.TUN.JKT



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

Jalan Melur Raya RT. 002, RW. 012, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 91/SK-31.72-600.13/VII/2017, tanggal 12 Juli 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT / PEMBANDING** ; -----

PT. NUSA KIRANA REAL ESTATE, tempat kedudukan Jalan Yos Sudarso

No. 88, Jakarta Utara ; -----

Diwakili oleh H. Syamhudi, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Direktur PT. Nusa Kirana Real Estate, beralamat di Jalan Tener Raya No. 5 RT. 009 RW. 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, berdasarkan Akta Pendirian No. 57 tertanggal 22 April 1978 dan perubahan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Nusa Kirana Real Estate No. 29 tertanggal 26 Agustus 2015;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. SABAR OMPU SUNGGU, S.H., M.H ; -----
2. YAKOB BUDIMAN, S.H ; -----
3. TOGAP EDUARD, S.H., LL.M., ; -----
4. A. TOMMY OMPU SUNGGU, S.H., (advokat magang); -----
5. RONALD CHRISTIAN SILAEN, S.H., (advokat magang); -----
6. HOTBIN SIMAREMARE, S.H., (advokat magang); ----

Kesemuanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Advokat Sabar Ompu Sunggu, S.H., M.H. & Partners, beralamat

Hal 2 dari 11 hal. Put. No. 281 / B / 2017 / 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)



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

di Jalan Asem Baris Raya No. 7 Jakarta Selatan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
1006/SK/I/2017 tanggal 17 Januari 2017, selanjutnya
disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI /
PEMBANDING ;** -----

M e l a w a n

H. SYAMHARI HAKIM, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta,
tempat tinggal di Kp. Bulak Indah RT. 008/RW. 005,
Kel/Desa Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta
Timur; -----

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : -----

1. MOH. SULAIMAN, S.H ; -----
2. ISKANDAR, S.H ; -----
3. SUBUR SAPUTRA S.SY ; -----

Semuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan advokat
pada Kantor Advokat Moh. Sulaiman, S.H. & Rekan,
beralamat di Jalan Raya Tarumajaya Perumahan
Harapan Mulya Regency No. 30 RT. 002 RW. 008,
Kel/Desa Setiamulya, Kecamatan Tarumajaya,
Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 22 Desember 2016, selanjutnya disebut
sebagai **PENGUGAT / TERBANDING ;** -----

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta
tertanggal 12 Oktober 2017 Nomor : 281/B/2017/PT.TUN.JKT., tentang
Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus
sengketa ini;-----

Hal 3 dari 11 hal. Put. No. 281 / B / 2017 / 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)



2. Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor:
309/G/2016/PTUN-JKT tanggal 5 Juli 2017 yang dimohonkan banding;
3. Berkas perkara Nomor : 309/G/2016/PTUN-JKT dan surat-surat lain yang
berkaitan dengan sengketa ini ;-----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengambil alih semua keadaan mengenai duduk sengketa yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 309/G/2016/PTUN-JKT tanggal 5 Juli 2017 dalam sengketa antara para pihak tersebut, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

----- MENGADILI -----

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tegugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima; -

II. DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya; -----
2. Menyatakan Batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1004/Rorotan, diterbitkan pada tanggal 21 Mei 2001, Surat Ukur Nomor 00446/2000, luas 38.208 M2, atas nama PT. Nusa Kirana Real Estate terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; -----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1004/Rorotan, diterbitkan pada tanggal 21 Mei 2001, Surat Ukur Nomor 00446/2000, luas 38.208 M2, atas nama PT. Nusa Kirana Real Estate terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; -----



4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses Permohonan Pendaftaran Hak atas tanah milik Penggugat sesuai Permohonan Penggugat tertanggal 2 Maret 2016 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.1.101.500,- (satu juta seratus satu ribu lima ratus rupiah) ; -----

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 306/G/2016/PTUN-JKT tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 5 Juli 2017 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Tergugat atau kuasanya; ----

Bahwa kepada pihak yang tidak hadir dalam pengucapan putusan telah diberitahukan amar putusan pada tanggal 5 Juli 2017 dan diposkan pada tanggal 6 Juli 2017 ; -----

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Tergugat II Intervensi / Pembanding dan Tergugat / Pembanding mengajukan permohonan banding masing-masing pada tanggal 13 Juli 2017 dan tanggal 20 Juli 2017, sesuai dengan Akta Permohonan Banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi / Pembanding dan Tergugat / Pembanding, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 13 Juli 2017 dan tanggal 21 Juli 2017; -----

Bahwa Tergugat II Intervensi / Pembanding telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 11 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 Agustus 2017, Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak

Hal 5 dari 11 hal. Put. No. 281 / B / 2017 / PT.TUN.JKT



lawan masing-masing pada tanggal 11 Agustus 2017, yang pada intinya memohon agar Pengadilan Banding memutus sebagai berikut : -----

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat II Intervensi
1 ; -----
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
309/G/2016/PTUN-JKT, tertanggal 05 Juli 2017 ; -----

dan mengadili sendiri dan selanjutnya memutuskan :

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding secara keseluruhan atau menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima ; -----
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

Bahwa dalam perkara banding ini Tergugat / Pembanding tidak menyerahkan memori banding; -----

Bahwa Penggugat / Terbanding telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 28 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 Agustus 2017, Kontra Memori Banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 28 Agustus 2017, yang pada intinya memohon agar Pengadilan Banding memutus sebagai berikut : -----

- Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.

Mengadili sendiri dalam Putusannya :

- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
309/G/2016/PTUN.JK. Tanggal, 05 Juli 21017.

Bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan memeriksa berkas sengketa sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata



Usaha Negara Jakarta dengan Surat Pemberitahuan Untuk Melihat Berkas
(Inzage) masing-masing pada tanggal 22 Agustus 2017 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud gugatan adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan yang pada intinya menuntut agar Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek gugatan tersebut bukti T – 1 atau T II Intervensi – 3 tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan 1004 tertanggal 21 Mei 2001 atas nama pihak Intervensi dinyatakan batal atau tidak sah, kemudian oleh Pengadilan Tingkat Pertama telah dikabulkan oleh karenanya dilakukan upaya hukum banding sebagaimana dalam sengketa perkara banding ini ; ----

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama dijatuhkan pada tanggal 5 Juli 2017 dan kemudian pihak Tergugat II Intervensi mengajukan banding pada tanggal 13 Juli 2017 dan pihak Tergugat / Pembanding mengajukan banding pada tanggal 20 Juli 2017, maka menurut perhitungan Pengadilan Banding telah diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dan oleh karena telah diajukan melalui prosedur dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan maka berdasarkan pasal 123 Undang Undang No. 51 Tahun 2009 perubahan kedua dari Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usha Negara harus diterima untuk diperiksa, diputus dan diselesaikan dalam Tingkat Banding ; -----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan cermat putusan, gugatan, jawab jinawab, pendapat yang diajukan dan bukti-bukti serta memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa, Pengadilan Banding tidak sependapat dengan

Hal 7 dari 11 hal. Put. No. 281 / B / 2017 / PT.TUN.JKT



pertimbangan hukum dan pendapat dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama khususnya tentang eksepsi pihak Pembanding tentang tenggang waktu mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang Undang No. 51 Tahun 2009 perubahan kedua dari Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan angka 8 yang pada intinya pihak Penggugat / Terbanding mendalilkan telah menerima surat dari Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara selaku Tergugat / Pembanding tertanggal 25 Nopember 2016 perihal informasi perkembangan penyelesaian sengketa pertanahan tersebut dalam bukti P – 24, namun demikian setelah mempelajari dengan cermat surat tersebut ternyata pada angka 2 a berisi informasi tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek gugatan, dimana informasi tersebut pada angka 3a dan b diinformasikan atas dasar gelar kasus pertanahan pada tanggal 14 April 2016, oleh karena itu Pengadilan Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa sebenarnya pada acara gelar kasus tersebut pada tanggal 14 April 2016 pihak Penggugat / Terbanding telah mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek gugatan tersebut bukti T – 1 atau T II Intervensi – 3 tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan 1004 atas nama pihak Tergugat II Intervensi / Pembanding ; -----

Menimbang, bahwa dari seluruh rangkaian pertimbangan hukum terurai diatas yang pada intinya sebenarnya pihak Penggugat / Terbanding mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek gugatan pada tanggal 14 April 2016 pada saat dilakukan gelar kasus, maka apabila kemudian gugatan diajukan pada tanggal 29 Desember 2016, maka menurut perhitungan Pengadilan Banding gugatan diajukan oleh pihak Penggugat /



Terbanding dalam keadaan lewat waktu sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang Undang No. 51 Tahun 2009 perubahan kedua dari Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu Pengadilan Banding sependapat dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat / Pembanding dan pihak Tergugat II Intervensi / Pembanding, dengan demikian gugatan harus dinyatakan ditolak dan pihak Penggugat / Terbanding harus dinyatakan kalah serta kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu materi eksepsi yang diajukan pihak Tergugat / Pembanding dan pihak Tergugat II Intervensi / Pembanding dibenarkan dan diterima oleh Pengadilan Banding maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan diadili lagi ; -----

Mengingat Peraturan Perundangan yang berlaku khususnya pasal 55 Undang Undang No. 51 Tahun 2009 perubahan kedua Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding ; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 309/G/2016/PTUN.JKT tanggal 5 Juli 2017 yang dimohonkan banding ; ----

M E N G A D I L I S E N D I R I

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding ; -----



- Menolak gugatan Penggugat / Terbanding ; -----
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat pengadilan banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikian sengketa ini diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 7 Desember 2017 oleh kami H. SUGIYA, S.H., MH Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Ketua Majelis, DR. SLAMET SUPARJOTO, S.H., M.Hum. dan T. SJAHNUR ANSJARI, S.H., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 11 Desember 2017 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut di atas dan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh DIAH PURI ASTUTI, S.H. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa maupun kuasa hukumnya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

ttd.

ttd.

1. DR. SLAMET SUPARJOTO, S.H., M.Hum.

H. SUGIYA, S.H., MH.

ttd.

2. T. SJAHNUR ANSJARI, S.H., MH.

PANITERA PENGGANTI

ttd.

DIAH PURI ASTUTI, S.H.

Hal 10 dari 11 hal. Put. No. 281 / B / 2017 / PT.TUN.JKT



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

Perincian Biaya Perkara :

1. Surat Pemberitahuan	Rp.	32.000,-
2. A T K	Rp.	45.000,-
3. Redaksi	Rp.	5.000,-
4. Materai	Rp.	6.000,-
5. Biaya Proses Banding	<u>Rp.</u>	<u>162.000,- +</u>
Jumlah	Rp.	250.000,-

Terbilang : (Dua ratus lima puluh ribu rupiah).

UNTUK SALINAN
PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA
PANITERA

WAHIDIN, S.H., MM.
195808111983031005



PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA



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

UNTUK SALINAN
PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA
PANITERA

MULJADI, S.H., M.Si.
195506211980031004

Hal 13 dari 11 hal. Put. No. 281 / B / 2017 / 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)



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

PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA

Hal 14 dari 11 hal. Put. No. 281 / B / 2017 / 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)



PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA