



**PUTUSAN**

NOMOR : 31/G/2011/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara : -----

1. Nama : **M. SYOLEH Bin USMAN.**

Warga negara : Indonesia

Pekerjaan : Swasta

Alamat : Jalan H. Zainudin, Radio Dalam Rt.

005 Rw. 014

Kel. Gandaria Utara, Kec. Kebayoran

Baru

Kotamadya Jakarta Selatan.

2. Nama : **JUMANIH Binti USMAN.**

Warga negara : Indonesia

Pekerjaan : Ibu rumah tangga.

Alamat : Jalan Kelapa Gading, Haji Nawi Rt.

007 Rw. 02

Kelurahan Gandaria Selatan

Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

3. Nama : **UMAMAH binti USMAN.**

Warga negara : Indonesia

Pekerjaan : Ibu rumah tangga.

Alamat : Jalan H. Zainudin No. 13 D Radio

Dalam Rt. 005

Hal. 1 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rw. 014 Kel. Gandaria Utara, Kec.

Kebayoran

Baru, Jakarta Selatan.

4. Nama : **MOH. ALI bin USMAN.**

Warga negara : Indonesia

Pekerjaan : Sopir.

Alamat : Jalan H. Zainudin Radio Dalam Rt.

005 Rw. 014

Kel. Gandaria Utara, Kec. Kebayoran

Baru

Jakarta Selatan.

5. Nama : **USNIH binti USMAN.**

Warga negara : Indonesia

Pekerjaan : Ibu rumah tangga.

Alamat : Jalan H. Zainudin No. 13C, Radio

Dalam Rt. 005

Rw. 014, Kel. Gandaria Utara, Kec.

Kebayoran

Baru, Jakarta Selatan.

6. Nama : **UMIYATI binti USMAN.**

Warga negara : Indonesia

Pekerjaan : Ibu rumah tangga.

Alamat : Jalan H. Zainudin, Radio Dalam

Rt. 005 Rw. 014

Kel. Gandaria Utara, Kec. Kebayoran

Baru

Jakarta Selatan.

Semuanya dalam hal ini berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tertanggal 14 Februari

#### 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

2011, memberikan Kuasa kepada Hermawanto, S.H., Indah Saptorini, S.H. M.H. dan Sigit Sumantri, S.H., ketiganya warganegara Indonesia, pekerjaan advokat dan konsultan hukum pada Law Office "HERMAWANTO & PARTNERS", beralamat di Jalan K.H. Agus Salim No. 15 Poris Plawad, Cipondoh, Kota Tangerang, Banten, selanjutnya disebut sebagai .....

.... **PARA PENGGUGAT,**

L a w a n :

## 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

**SELATAN**, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya No. 9, Jakarta Selatan,

dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya :

-----

1. Firdaus, SH. :

Kepala Seksi

Sengketa, Konflik

dan Perkara. ;

-----

-----

-----

2. Bambang Bharoto,

SH. : Kepala Sub

Hal. 3 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/20 11/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)



Seksi Sengketa,  
 Konflik Pertanahan.

;

-----

-----

3. Dewi Masitoh, SH. :

Kepala Sub Seksi  
 Perkara Pertanahan.

;

-----

-----

-----

4. Ketut Ngurah

Suteja, S.Sos, MAP.

: Staf Seksi

Sengketa, Konflik

dan Perkara. ;

-----

-----

Semuanya Pejabat dan Staf pada Kantor  
 Pertanahan Kota Administrasi Jakarta  
 Selatan, berkedudukan di  
 Jalan Prapanca Raya No. 9, Jakarta  
 Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
 Nomor : 377/14- 31.74-  
 600/III/2011 tanggal 15 Maret 2011,



selanjutnya disebut

sebagai ..... **TERGUGAT**,

2. **Ir. UMAR THOEFUR ABDUL AZIS, MM**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal di Jalan Gaharu III/2 Cilandak Rt. 003/Rw.011, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Maret 2011, memberikan Kuasa kepada : -----

1. Mahendradatta, SH., MA., MH., Ph.D.;

2. Guntur Fattahillah, SH. ;

3. M.R. Pahlevi El Hakim, SH. ;

4. Sutejo Sapto Jalu, SH. ;

5. Hery Susanto, SH. ;

6. Muannas, S.H. ;

Semuanya warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat / Pengacara /

Hal. 5 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



Penasehat Hukum pada The  
 Law Office of M. MAHENDRADATTA, -  
 beralamat di Jalan r.s. Fatmawati No. 22  
 FG, Cipete Selatan, Jakarta 12410,  
 selanjutnya disebut  
 sebagai .....

**TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;

-----

- Telah membaca Surat Gugatan tanggal 25 Pebruari 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 25 Pebruari 2011 dibawah register perkara Nomor : 31/G/2011/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan tanggal 17 Maret 2011;

-----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 31/PEN-DIS/2011/PTUN-JKT., tanggal 1 Maret 2011 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;

-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 31/PEN/2011/PTUN-JKT, tanggal 1 Maret 2011



tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan  
memutus perkara ini ;

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta Nomor : 31/PEN-HS/2011/PTUN-JKT.,  
tanggal 1 Maret 2011 tentang Hari Sidang Pemeriksaan  
Persiapan;

- Telah membaca Putusan Sela Majelis Hakim Pengadilan  
Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 31/G/2011/PTUN-JKT.,  
tanggal 7 April 2011 tentang diterimanya Ir. Umar  
Thoufur Abdul Azis, MM., sebagai pihak Tergugat II  
Intervensi;

- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara, bukti- bukti  
tertulis serta mendengar keterangan Saksi pihak Para  
Penggugat dan Tergugat II Intervensi di persidangan ;

- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan  
Berita Acara Persidangan dalam perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam surat gugatannya

Hal. 7 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 25 Pebruari 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 25 Pebruari 2011 dibawah register perkara Nomor : 31/G/2011/PTUN-JKT., dan telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan tanggal 17 Maret 2011, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. OBJEK GUGATAN (OBJECT VAN GESCHIL).

Bahwa yang menjadi objek gugatan aquo adalah Sertifikat Hak Milik (sementara) No. 389 Kelurahan Gandaria Utara Kecamatan Kebayoran Baru asal persil Konversi dari Milik Adat Dft. C No. 911 seb. Blok 32 D/III dan Gambar Situasi tanggal 24-4-1979 No. 11/691/1979 seluas 1.360 M2 tertanggal 16 Juli 1979 atas nama pemegang hak UMAR THOEFUR ABDUL AZIS.

II. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN.

Bahwa pengajuan Gugatan pembatalan aquo masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5

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)



Tahun 1986 Jo. UU No. 51 Tahun 2009  
Tentang Perubahan kedua Atas Undang-undang  
No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha  
Negara secara limitatif ditentukan bahwa  
gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang  
waktu sembilan puluh hari terhitung sejak  
saat diterimanya atau diumumkannya Surat  
keputusan tata Usaha Negara yang dimohonkan  
batal atau tidak sah;

2. Bahwa PARA PENGGUGAT pada tanggal 30 Nopember  
2010 mendapatkan foto copy sertifikat Hak  
Milik (sementara) No. 389 C. 911 Persil 32  
Blok D III Gandaria Utara atas nama UMAR  
THOEFUR ABDUL AZIS tertanggal 16 Juli 1979  
ketika objek tanah sedang ditawarkan untuk di  
jual . ;

3. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT belum  
pernah secara resmi menerima Surat TERGUGAT  
aquo, maka ketentuan tentang tenggang waktu  
sebagaimana diatur didalam Pasal 55 Undang-  
undang No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun  
2004 tidak dapat diberlakukan, bahwa PARA  
Hal. 9 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.

Disclaimer



PENGGUGAT mendaftarkan gugatan aquo tertanggal 25 Februari 2011, dengan demikian pengajuan gugatan pembatalan yang diajukan PARA PENGGUGAT masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-undang. (Yurisprudensi MARI Perkara Nomor : 134 K/TUN/2007). ;

-----

-----

III. ALASAN DAN DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN.

-----

A. SURAT TERGUGAT AQUO ADALAH KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA.

-----

-----

Bahwa surat keputusan TERGUGAT aquo memenuhi persyaratan sebagai keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan alasan – alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa surat TERGUGAT aquo adalah berupa suatu penetapan tertulis (beschikking);
- 
-



2) Bahwa surat TERGUGAT aquo diterbitkan dalam kapasitasnya sebagai Badan Tata Usaha Negara, yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan sehingga dengan demikian TERGUGAT merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

3) Bahwa Surat TERGUGAT aquo bersifat Konkrit, Individual, dan Final dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut : -----

a. Bahwa surat TERGUGAT aquo bersifat konkrit karena nyata-nyata diterbitkan oleh TERGUGAT (tidak abstrak) dan berwujud sebuah surat keputusan Tertulis dan yang secara konkrit

Hal. 11 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



menegaskan  
 memberikan hak  
 milik atas tanah  
 kepada Umar  
 Thoefur  
 Abdul Aziz. ;

-----  
 -----  
 -----  
 -----

b. Bahwa surat  
 TERGUGAT aquo  
 bersifat  
 individual  
 karena ditujukan  
 kepada Umar  
 Thoefur Abdul  
 Azis. ;

-----  
 -----  
 -----

c. Bahwa surat  
 TERGUGAT aquo  
 sudah tidak  
 memerlukan  
 persetujuan



instansi lainnya  
 sehingga dengan  
 demikian sudah  
 memenuhi sifat  
 definitif serta  
 sudah  
 menimbulkan  
 akibat hukum  
 kepada PARA  
 PENGGUGAT. ;  
 -----  
 -----  
 -----

4) Bahwa oleh karena surat TERGUGAT aquo memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 9 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 dan telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan PARA PENGGUGAT, maka gugatan pembatalan terhadap surat keputusan TERGUGAT aquo telah memenuhi ketentuan pasal 53 Undang-undang No. 9 tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. ;

B. KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT DALAM PERKARA AQUO.

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah anak (ahli

Hal. 13 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



waris) dari Usman Bin Ahir dan merupakan  
para cucu dari Ahir bin Atjan. ;

2. Bahwa dalam perkawinan antara Alm. Bapak  
AHIR bin ATJAN (meninggal tahun 1946) dan  
Almarhumah Ibu NAWIJAH binti PULAN  
(meninggal 1944), melahirkan seorang anak  
yang bernama USMAN bin AHIR dan mewariskan  
tanah dengan letter C No. 359 atas nama  
AHIR Bin ATJAN.;

3. Bahwa kemudian semasa hidupnya USMAN bin  
AHIR telah menikah dengan Hj. SAODAH binti  
DJA'MAN dan melahirkan 6 (enam) orang anak  
yang semuanya masih hidup ( PARA  
PENGGUGAT), dan masih- masing bernama :

1). M. SYOLEH bin USMAN.

2). JUMANIH binti USMAN

3). UMAMAH binti USMAN

Disclaimer



4). MOH. ALI bin USMAN

5). USNIH binti USMAN

6). UMIYATI binti USMAN

4. Bahwa pada tanggal 12 Maret 1987, USMAN bin AHIR meninggal dunia dan pada tanggal 25 Desember 2001 Hj. SAODAH binti DJA'MAN meninggal dunia . ;

5. Bahwa selain meninggalkan 6 (enam) orang anak, pasangan USMAN bin AHIR dan Hj. SAODAH binti DJA'MAN juga meninggalkan warisan berupa tanah dengan C. No. 359 Persil 49 Blok D III atas nama Ahir Bin Atjan seluas 2890 M<sup>2</sup> yang terletak dan dikenal setempat di Jl. Zainudin Radio Dalam RT. 005 RW. 014 Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan batas – batas :

Hal. 15 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



-----  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah C.749 atas  
nama Usman Bin Ahir / Jl. H.  
Zainudin. -----

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah  
H. Mas'ud / Jl. Raya Radio Dalam.  
-----  
-----

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Hj.  
Romlah / Jl. H.  
Zainudin.  
-----  
-----

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah  
H.Amir / Jl. H.Pentul.

6. Bahwa sejak dari kakek dan nenek, orang tua, sampai dengan Para Ahli Waris (PARA PENGGUGAT) telah menguasai dan memiliki tanah tersebut secara turun menurun berdasarkan hak waris, dan hingga saat ini tidak pernah menjual- belikan / memindahtangankan kepada siapapun juga. ;  
-----  
-----

7. Bahwa kemudian sekitar akhir bulan November 2010, ada orang yang mengaku



bernama UMAR THOEFUR ABDUL AZIS dan mengaku sebagai pemilik atas tanah yang PARA PENGGUGAT tempati dan kuasai secara turun menurun sebagai tanah warisan dengan dasar Sertifikat Hak Milik (Sementara) aquo, No. 389 Kelurahan Gandaria Utara asal persil Konversi dari Milik Adat Dft. C No. 911 seb. Blok 32 D/III atas nama pemegang hak UMAR THOEFUR ABDUL AZIS Persil 32 Blok D III dan Gambar Situasi tanggal 24-4-1979 No. 11/691/1979 tertanggal 16 Juli 1979 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Jakarta Selatan. ;

-----

8. Bahwa terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik (sementara) No. 389 Kelurahan Gandaria Utara aquo, pada gambar situasi Sertifikat tersebut menunjuk pada sebagian lokasi tanah yang PARA PENGGUGAT tempati, kuasai, dan miliki secara turun temurun sebagaimana C. No. 359 Persil 49 Blok D III atas nama Ahir Bin Atjan seluas 2890 M<sup>2</sup> yang terletak dan dikenal setempat di Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota administrasi Jakarta Selatan. ;

-----

Hal. 17 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



-----

9. Bahwa sehingga dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik (sementara) No. 389 Kelurahan Gandaria Utara asal persil Konversi dari Milik Adat Dft. C No. 911 seb. Blok 32 D/III dan Gambar Situasi tanggal 24-4-1979 No. 11/691/1979 seluas 1.360 M2 tertanggal 16 Juli 1979 atas nama pemegang hak UMAR THOEFUR ABDUL AZIS telah salah dan merugikan PARA PENGGUGAT, yakni hilangnya hak milik atas tanah yang merupakan warisan dari orang tua dan kakeknya, dimana PARA PENGGUGAT merupakan ahli waris dari Alm. AHIR bin ATJAN dan Alm. NAWIJAH binti PULAN serta USMAN bin AHIR. ;

C. ALASAN DAN DASAR HUKUM PEMBATALAN SURAT TERGUGAT  
AQUO.

-----

-----

10. Bahwa PARA PENGGUGAT bersama ini mengajukan permohonan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik (sementara) No. 389 Kelurahan Gandaria Utara asal persil Konversi dari Milik Adat



Dft. C No. 911 seb. Blok 32 D/III dan Gambar Situasi tanggal 24-4-1979 No. 11/691/1979 seluas 1.360 M2 tertanggal 16 Juli 1979 atas nama pemegang hak UMAR THOEFUR ABDUL AZIS yang menjadi objek gugatan aquo, selain sangat merugikan para PARA PENGGUGAT penerbitan surat TERGUGAT aquo juga telah melanggar UU No. 5 tahun 1960 Jo. PP No. 10 Tahun 1961 dan Melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene beginselen van behoorlijk bestuur*) .;

-----  
-----

KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA TERGUGAT TELAH BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANGAN YANG BERLAKU.

-----  
-----

11. Surat TERGUGAT aquo, Sertifikat Hak Milik (sementara) No. 389 Kelurahan Gandaria Utara asal persil Konversi dari Milik Adat Dft. C No. 911 seb. Blok 32 D/III dan Gambar Situasi tanggal 24 April 1979 No. 11/691/1979 seluas 1.360 M2 tertanggal 16 Juli 1979 atas nama pemegang hak UMAR THOEFUR ABDUL AZIS tidak sesuai dan Hal. 19 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



melanggar ketentuan Pasal 19 PP No. 10  
Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang  
menyatakan :

Pasal 19 :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

12. Hal mana objek tanah sertifikat aquo menunjuk sebagian dari tanah C. 359 Persil 49 Blok DIII atas nama Ahir bin Atjan, padahal tanah C.359 Persil 49 Blok DIII atas nama Ahir bin Atjan belum pernah dijual belikan / dipindahtangankan/ dibaliknamakan ke atas nama orang lain, sejak Kakek dan Nenek PARA PENGGUGAT (Ahir bin Atjan dan Nawijah Binti Pulan), Orang Tua PARA PENGGUGAT (Usman bin Ahir), hingga PARA PENGGUGAT sendiri saat



sekarang;

13. Bahwa dalam penerbitan sertifikat a quo, TERGUGAT nyata- nyata tidak melakukan penerbitan sertifikat a quo tanpa melalui prosedur sebagaimana diatur undang- undang;

-----  
14. Bahwa TERGUGAT dalam sertifikat a quo menerbitkan Sertifikat (Sementara) yaitu sertifikat yang diterbitkan tanpa surat ukur. Bahwa prasyarat penerbitan sertifikat- sementara berdasarkan Pasal 16 ayat (2) PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, hanya dapat diberikan apabila pembuatan surat ukur tidak dapat dibuat dengan segera karena peta pendaftaran yang bersangkutan dengan bidang tanah belum dibuat. Lebih jauh lagi Pasal 18 PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah menjelaskan tentang mekanisme pemberian sertifikat sementara . ;

-----  
-----  
15. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT tidak melakukan pengukuran, dan penerbitan sertifikat sementara hanya berdasarkan

Hal. 21 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/20 11/PTUN-JKT.



gambar situasi, bukan fakta di lapangan  
atas kondisi tanah. ;

-----  
SURAT TERGUGAT AQUO, TELAH SALAH OBJEK, LETAK, DAN  
POSISI TANAHNYA.  
-----  
-----

16. Bahwa TERGUGAT dalam mengeluarkan  
Sertifikat Hak Milik (sementara) No. 389  
Kelurahan Gandaria Utara asal persil  
Konversi dari Milik Adat Dft. C No. 911  
seb. Blok 32 D/III dan Gambar Situasi  
tanggal 24-4-1979 No. 11/691/1979 seluas  
1.360 M2 tertanggal 16 Juli  
1979 atas nama pemegang hak UMAR THOEFUR  
ABDUL AZIS dilakukan secara tidak benar  
dan tidak faktual.; -----

17. Bahwa fakta menunjukkan lokasi di Jl. H.  
Zainudin yang dimiliki dan dikuasai oleh  
PARA PENGGUGAT yang berasal dari warisan  
kakeknya/orang tuanya dari Hak Milik Adat  
Dft. C No. 359 terletak pada Persil 49  
D/III, sedangkan objek tanah yang tertulis  
dalam Sertifikat Hak Milik No. 389  
Kelurahan Gandaria Utara asal persil  
Konversi dari Persil Hak Milik Adat Dft. C



No. 911 terletak pada seb.

Blok Persil 32 D/III dan Gambar Situasi

tanggal 24-4-1979 No.

11/691/1979 seluas 1.360 M2 tertanggal 16

Juli 1979 atas nama pemegang hak UMAR

THOEFUR ABDUL AZIS adalah pada Persil 32

Blok D III. ;

18. Namun dalam gambar situasi menunjukan objek gugatan aquo / letak SHM 389 Kelurahan Gandaria Utara ada pada sebagian tanah yang selama ini PARA PENGGUGAT miliki dan kuasai sejak dari dahulu para orang tua PARA PENGGUGAT di C.359 Persil 49 Blok D/III di Jalan H. Zainudin.;

19. Berdasarkan hal tersebut, sertifikat tanah SHM 389 Gandaria Utara/ Surat TERGUGAT aquo, yang berdasarkan pada Gambar Situasi No. 11/69/1979, adalah salah objek, salah letak dan salah posisi tanah, lebih jelas lagi jika memperhatikan fakta disekeliling tanah yang menjadi objek SHM 389/surat TERGUGAT Aquo, semuanya adalah tanah dengan persil 49

Hal. 23 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.

Disclaimer



D/III.;

-----  
20. Artinya sangat tidak mungkin ada persil 32 di tengah-tengah persil 49. Berdasarkan fakta dan pengetahuan umum yang ada, persil 32 posisinya hampir satu kilo meter / 1000 meter dari persil 49 dimana PARA PENGGUGAT tinggal / objek tanah dalam sertifikat yang dipersengketakan.;

-----  
-----

21. Berdasarkan hal tersebut maka Surat TERGUGAT Aquo juga telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, setidaknya asas kecermatan, tertib penyelenggaraan negara, proporsionalitas, dan profesionalitas, dengan uraian sebagai berikut :

a. A  
s  
a  
s  
K  
e  
c  
e



r  
m  
a  
t  
a  
n  
(  
Z  
o  
r  
g  
v  
u  
l  
d  
i  
g  
h  
e  
i  
d  
s  
b  
e  
g  
i  
n

Hal. 25 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.





Bahwa perbuatan TERGUGAT yang telah menerbitkan surat keputusan berupa sertifikat No. 389 Kelurahan Gandaria Utara tidak memperhatikan secara seksama dan dengan teliti berkaitan dengan objek, letak, dan lokasi tanah, baik secara administrasi, teknis, maupun hukum.;

-----  
 -----

b. A  
 s  
 a  
 s  
 T  
 e  
 r  
 t  
 i  
 b  
 P  
 e  
 n  
 y  
 e

Hal. 27 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



I  
e  
n  
g  
g  
a  
r  
a  
N  
e  
g  
a  
r  
a  
,  
A  
s  
a  
s  
K  
e  
t  
e  
r  
b  
u  
k



a  
a  
n  
(  
A  
s  
a  
s  
P  
e  
m  
b  
e  
r  
i  
a  
n  
A  
l  
a  
s  
a  
n  
)  
.  
-  
-

Hal. 29 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



Mahkamah Agung Republik Indonesia



Mahkamah Agung Republik Indonesia



-  
 -  
 -  
 -  
 -  
 -

Bahwa perbuatan TERGUGAT yang telah mengeluarkan objek gugatan a quo tidak didukung dengan alasan – alasan yang sah yang menjadi dasar hukum penerbitan surat keputusan a quo tersebut. Sebagaimana lazimnya surat keputusan yang baik harus menjelaskan setidaknya memberikan alasan, dasar fakta yang teguh serta pemberian alasan yang mendukung (Philipus M. Hadjon 2001, Pengantar Hukum Administasi Negara, Hal. 257- 256). ;

-----  
 -----

Bahwa sudah merupakan asas dalam pemerintahan yang baik, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN), bahwa setiap keputusan harus didasari alasan dan fakta administrasi, teknis, dan hukum yang benar dan sah yang menjadi dasar pertimbangan, memiliki dasar fakta yang teguh yang dapat dibuktikan kebenarannya, dan pemberian alasan yang mendukung dan meyakinkan, baik secara rasional dan juga mempunyai kekuatan hukum berdasarkan peraturan yang berlaku. ;



-----

c. A  
z  
a  
s  
P  
r  
o  
p  
o  
r  
s  
i  
o  
n  
a  
l  
i  
t  
a  
s  
,  
A  
z  
a  
s  
P

Hal. 33 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



r  
o  
f  
e  
s  
i  
o  
n  
a  
l  
i  
s  
m  
e  
d  
a  
n  
A  
s  
a  
s  
A  
k  
u  
n  
t  
a



b  
l  
i  
t  
a  
s  
(  
a  
z  
a  
s  
p  
e  
r  
m  
a  
i  
n  
a  
n  
y  
a  
n  
g  
l  
a  
y

**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)



a  
k  
/  
H  
e  
t  
b  
e  
g  
i  
n  
s  
e  
l  
e  
n  
v  
a  
n  
f  
a  
i  
r  
p  
l  
a  
y



)

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

Hal. 37 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



Watermark: Mahkamah Agung Republik Indonesia



Bahwa TERGUGAT dengan keputusannya berupa  
Sertifikat Hak Milik No. 389 Gandaria Utara telah  
salah dan keliru karena berdasarkan fakta hukum  
sesungguhnya objek, letak, dan posisi tanah yang

Hal. 39 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



menjadi objek penerbitan sertifikat aquo tidak pada tempat yang benar, baik secara fakta administrasi maupun teknis, yang melahirkan produk hukum yang keliru. ;

-----

TERGUGAT secara sepihak tanpa melihat, melakukan pengecekan di lokasi / lapangan, maupun tanpa melakukan pengukuran fisik tanah tersebut, telah mengeluarkan Sertifikat SHM No. 389 Kelurahan Gandaria Utara dan TERGUGAT juga tidak memberitahukan/memberikan kesempatan kepada PARA PENGGUGAT maupun Orang Tua Para Penggugat untuk mengetahui dan mendapatkan penjelasan yang layak mengenai alasan hukum keluarnya sertifikat aquo dan lokasi tanahnya. ; -----

**D. PERMOHONAN.**

-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas PARA PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Pemeriksa Perkara ini agar memberikan Putusan sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik (sementara) No. 389 Kelurahan  
Gandaria Utara asal persil Konversi dari Milik Adat  
Dft. C No. 911 seb. Blok 32 D/III dan Gambar  
Situasi tanggal 24-4-1979 No. 11/691/1979 seluas  
1.360 M2 tertanggal 16 Juli 1979 atas nama pemegang  
hak UMAR THOEFUR ABDUL AZIS;

3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut  
Sertifikat Hak Milik (sementara) No. 389 Kelurahan  
Gandaria Utara asal persil Konversi dari Milik Adat  
Dft. C No. 911 seb. Blok 32 D/III dan Gambar  
Situasi tanggal 24-4-1979 No. 11/691/1979 seluas  
1.360 M2 tertanggal 16 Juli 1979 atas nama pemegang  
hak UMAR THOEFUR ABDUL AZIS. ;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah  
ditetapkan, para pihak yang berperkara telah datang  
menghadap Kuasanya di persidangan, yang masing-masing nama-  
nama dan surat kuasa khususnya sebagaimana telah disebutkan  
diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat  
sebagaimana terurai diatas, Tergugat telah mengajukan

Hal. 41 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban Tertulis pada persidangan tanggal  
14 April 2011, yang isinya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat.

Bahwa sesuai dalil Penggugat yang menyatakan sebagai anak dari USMAN Bin AHIR dan merupakan cucu dari AHIR Bin ATJAN, sedangkan dalam gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan sama sekali landasan hukum yang menyatakan Para Penggugat sebagai Ahli Waris baik dalam bentuk Fatwa Waris, surat keterangan ahli waris atau surat lainnya yang menyatakan Para Penggugat sebagai anak dari USMAN bin AHIR dan merupakan cucu dari AHIR BIN ATJAN. Oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara a quo menolak gugatan para Penggugat karena Para Penggugat Tidak Berkualitas sebagai Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2. Kompetensi Absolut.



-----  
 -----  
 -----

Bahwa dalil dari Para Penggugat adalah sebagai berikut : ----- “Selain meninggalkan 6 (enam) orang anak, pasangan USMAN bin AHIR dan Hj. SAODAH binti DJA'MAN juga meninggalkan warisan berupa tanah dengan C. No. 359 Persil 49 Blok D III atas nama Ahir Bin Atjan seluas 2890 M<sup>2</sup> yang terletak dan dikenal dengan Jalan Zainudin Radio Dalam ... dst. ;

-----  
 -----  
 Bahwa kemudian sekitar akhir bulan November 2010, ada orang yang mengaku bernama UMAR THOEFUR ABDUL AZIS sebagai pemilik atas tanah yang PARA PENGGUGAT tempati dan kuasai secara turun menurun sebagai tanah warisan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 389/Gandaria Utara” ;

-----  
 -----  
 Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas, Para Penggugat telah keliru mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta karena Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas tanah warisan a quo, maka bukti- bukti kepemilikan para pihak atas tanah a quo harus diuji di Pengadilan Umum /

Hal. 43 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



Negeri / Perdata, untuk mengetahui siapa pemilik sebenarnya atas bidang tanah a quo. Oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

-----

II. Dalam Pokok Perkara :

-----

-----

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

-----

-----



2. Bahwa yang  
menjadi  
obyek  
perkara  
dalam  
gugatan ini  
adalah Hak  
Milik Nomor  
389/Gandaria  
Utara,  
dengan  
proses  
penerbitan  
sebagai  
berikut :

a. Sura  
t  
Perm  
ohon  
an  
Umar  
Thoe  
fur  
Abdu  
l  
Azis  
tang

Hal. 45 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



gal  
28  
Apri  
I  
1979  
yang  
ditu  
juka  
n  
kepa  
da  
Kepa  
la  
Kant  
or  
Sub  
Dire  
ktor  
at  
Agra  
ria  
Wila  
yah  
Jaka  
rta  
Sela  
tan,



yang  
dile  
ngka  
pi  
deng  
an  
bukt  
i-  
bukt  
i  
kepe  
mili  
kan  
yang  
akan  
Terg  
ugat  
bukt  
ikan  
pada  
acar  
a  
pemb  
ukti  
an ;  
----  
----



----

----

----

----

----

----

----

--

b. Hasil

I

Peng

ukur

an

sesu

ai

Gamb

ar

Situ

asi

tang

gal

24

Apri

I

1979

Nomo

r



11/6

91/1

979

selu

as

1.36

0 M.

terl

etak

di

Jala

n

Zain

udin

Kelu

raha

n

Gand

aria

Utar

a,

Keca

mata

n

Keba

yora

n

Hal. 49 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



Baru

Jaka

rta

Sela

tan

;

----

----

-

c. Peng

umum

an

Nomo

r

559/

PH/1

979

tang

gal

30

Apri

l

1979

;

----

----



----

----

d. Bahw

a

sela

njut

nya

berd

asar

kan

hal

ters

ebut

pada

huru

f a,

b

dan

c

diat

as

dite

rbit

kan

Sert

ifik

at

Hal. 51 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Hak  
Mili  
k  
Nomo  
r  
389/  
Gand  
aria  
Utar  
a  
selu  
as  
1.36  
0 M,  
sesu  
ai  
Gamb  
ar  
Situ  
asi  
tang  
gal  
24  
Apri  
l  
1979  
Nomo

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)



r :

11/6

91/1

97

terl

etak

di

Jala

n

Zain

udin

Kelu

raha

n

Gand

aria

Utar

a,

Keca

mata

n

Keba

yora

n

Baru

,

Jaka

Hal. 53 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



rta  
Sela  
tan,  
semu  
la  
terc  
atat  
atas  
nama  
HAJI  
ABDU  
RRAH  
MAN  
NOER  
,  
terb  
it  
tang  
gal  
16  
Juli  
1979  
,  
asal  
konv  
ersi  
dari



tana  
h  
adat  
Giri  
k C  
No.  
911  
(seb  
)  
Blok  
32  
D.II  
I,  
dan  
sela  
njut  
nya  
pada  
saat  
yang  
bers  
amaa  
n  
dica  
tatk  
an  
juga

Hal. 55 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



pera  
liha  
nnya  
berd  
asar  
kan  
Akta  
Jual  
Beli  
Peja  
bat  
ABDU  
L  
HAMI  
D  
DARP  
I,  
SH.,  
tang  
gal  
28  
Apri  
l  
1979  
Nomo  
r  
4/Ke



bayo  
ran  
Baru  
/197  
9,  
anta  
ra  
Abdu  
rahm  
an  
bin  
Moha  
mad  
Noer  
seba  
gai  
Penj  
ual  
deng  
an  
Umar  
Thoe  
fur  
Abdu  
l  
Azis  
(seb

Hal. 57 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



agai  
pemb  
eli)  
atas  
tana  
h  
beka  
s  
mili  
k  
Adat  
C  
Nomo  
r  
911  
P.32  
D.II  
I  
selu  
as  
1.36  
0 M,  
sehi  
ngga  
Hak  
Mili  
k



Nomo

r

389/

Gand

aria

Utar

a

bera

lih

kepa

da

Umar

Thoe

fur

Abdu

I

Azis

;

----

----

----

----

----

----

----

----

----

Hal. 59 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



----  
----  
----  
--

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, penerbitan dan pencatatan peralihan sertifikat Hak Milik Nomor 389/Gandaria Utara telah diproses sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas Hak-Hak atas Tanah Indonesia dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. ;

-----  
--

Demikian jawaban Tergugat, selanjutnya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan Putusan : --

I. Dalam Eksepsi :

-----  
-----

- Menerima Eksepsi Tergugat ;

-----  
-----

II. Dalam Pokok Perkara :

-----  
-----

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau



setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima

; -----

- Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat ;

-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat sebagaimana terurai diatas, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan Jawaban Tertulis pada persidangan tanggal 14 April 2011, yang isinya sebagai berikut :

-----

I. DALAM EKSEPSI ABSOLUT.

-----

-----

Bahwa Tergugat Interveniient menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat Interveniient melalui Jawaban ini. ;

-----

-

a. PENGGU

GAT

TIDAK

MEMILI

KI

KAPASI

TAS

HUKUM

:

Hal. 61 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



-----

-----

-----

-----

1. Bahwa didalam gugatannya Penggugat mendalilkan kepentingannya adalah berdasarkan kepentingan hukum yang diaku- akunya sebagai Almarhum Bapak AHIR bin ATJAN sebagaimana katanya tertera pada "letter C No. 359 Persil 49 Blok D III". ;

-----

2. Bahwa Penggugat jelas tidak ada yang bernama Almarhum Bapak AHIR bin ATJAN, selain dari mengaku- aku sebagai Ahli Warisnya. Dimana tentunya hal ini memberi beban pada Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu Hak dan kepentingan hukumnya melalui perkara kewarisan yang itupun masih tidak jelas karena tidak disebutkan "Almarhum Bapak AHIR bin ATJAN" beragama apa. Hal ini penting bagi pengadilan untuk memberikan legitimasi terhadap kapasitas Penggugat dimana bila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menerima dan mengakuinya begitu saja, bisa jadi putusan itu dipergunakan Penggugat kemana- mana mengaku sebagai Ahli Waris yang sah dan satu- satunya dari orang yang disebutnya sebagai Almarhum AHIR bin ATJAN.;

-----



3. Bahwa kapasitas hukum dari Penggugat harus terlebih dahulu dibuktikan sesuai Hukum Kewarisan yang berlaku sesuai agama yang dianut oleh Pewaris. Karena jikalau dengan pengakuan sepihak saja, bukan tidak mungkin akan merugikan pihak-pihak lain yang dikemudian hari mengaku memiliki hak sebagai ahli waris orang yang dikatakan sebagai Almarhum AHIR bin ATJAN.;

-----

-----

4. Bahwa Tergugat Intervenient juga mensomir Penggugat untuk membuktikan orang yang dikatakan sebagai Almarhum Bapak AHIR bin ATJAN adalah benar orang yang katanya tertera pada "letter C No. 359 Persil 49 Blok D III". ;

-----

-----

5. Bahwa persoalan-persoalan a quo menurut hemat Tergugat Intervenient bukan menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa dan memutuskannya. Sehingga tanpa ada kejelasan mengenai persoalan-persoalan a quo bagaimana PTUN bisa memberikan pengakuan terhadap kepentingan hukum Penggugat dalam perkara ini. Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.;

Hal. 63 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



-----  
 -----

b. OBYEK GUGATAN DAN / ATAU TERGUGAT  
 SALAH PIHAK DAN BERBEDA

-----  
 -----  
 -----

1. Bahwa Penggugat mendalilkan obyek gugatan adalah :  
 Sertikat Hak Milik (sementara) No. 389 Kelurahan  
 Gandaria Utara Kecamatan Kebayoran Baru asal persil  
 konversi dari milik Adat Dft. C No 911  
 seb. Blok 32 D/III .... (Dst kutip lengkap). ;  
 -----
2. Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan kepentingan  
 hukumnya berdasarkan "letter C No. 359 Persil 49  
 Blok D III". ; -----
3. Bahwa sangat jelas kedua obyek tersebut berbeda,  
 sedangkan jikalau dibutuhkan pembuktian dan putusan  
 hakim untuk memutuskan persamaan alas hak a quo,  
 tentunya hal tersebut bukan lagi menjadi wewenang  
 PTUN Jakarta. ;  
 -----  
 -----
4. Bahwa bilamana persoalannya terletak pada perbedaan  
 alas hak yang menjadi dalil kepentingan hukum  
 Penggugat yaitu "letter C No. 359 Persil 49 Blok D



III” sedangkan yang menjadi alas hak Sertifikat Hak Milik (sementara) No. 389 Kelurahan Gandaria Utara Kecamatan Kebayoran Baru asal persil konversi dari milik Adat Dft. C No 911 seb. Blok 32 D/III, maka kedua alas hak tersebut bukanlah produk hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat. ;

5. Bahwa selain obyek gugatan yang berbeda, Penggugat juga salah pihak “error in persona”, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. ;

II. KOMPETENSI ABSOLUT.

A. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA PERKARA INI ADALAH PERKARA HAK KEPEMILIKAN TANAH ;

1. Bahwa dasar gugatan tersebut di atas adalah mengenai pemilikan suatu hak atas tanah untuk membatalkan suatu perbuatan hukum serta meniadakan pemilikan hak atas tanah pihak lain, atau dengan lain perkataan sengketa atas kepemilikan Tanah atau sengketa keperdataan maka gugatan yang demikian adalah menjadi wewenang dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutuskan perkaranya, dan bukan

Hal. 65 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara  
Jakarta ;

-----  
-----

Bahwa hal tersebut di atas sesuai dengan :

-----

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 16 PK/TUN/1998 tanggal 18 Agustus 1999, dengan Majelis Hakim Prof. DR. Paulus Effendi Lotulung, SH ; Ketut Suraputra, SH ; dan Ny. Hj. Asma Samik Ibrahim, SH., dalam perkara antara IR. H. Agung Senyantara selaku Penggugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya selaku Tergugat, dan untuk lebih jelasnya Tergugat Intervensi akan mengutip pertimbangan hukum yang dijadikan dasar keputusan Majelis, yaitu antara lain : *mengenai keberatan ad.2 : " bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika PENGGUGAT asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata "* ;

-----  
-----



➤ Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Kasasi Nomor : 35 K/TUN/2000 tertanggal 16 Januari 2001 dalam perkara antara MINARNI selaku Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat selaku Tergugat dan Yendi Futanto selaku Tergugat II Intervensi, dan untuk lebih jelasnya Tergugat II Intervensi akan mengutip pertimbangan hukum yang dijadikan dasar keputusan Majelis, yaitu antara lain : *mengenai keberatan-keberatan ad.a.2 &3 : "bahwa keberatan- keberatan ini dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut: bahwa meskipun dipermulaan nampak Judex Factie menilai Keputusan Tata Usaha Negara (HGB) tetapi secara substansial lebih banyak mempertimbangkan " hubungan hak " khususnya kepemilikan yaitu "siapa yang paling berhak " atas tanah dengan sertipikat HGB No. 991/Kapuk tersebut dan untuk menentukan siapa yang paling berhak atas tanah tersebut bukan merupakan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara" ;*

-----  
-----

2. Bahwa selain itu untuk menentukan kepentingan hukum Penggugat maupun kapasitas hukumnya terlebih dahulu harus dipersoalkan melalui Hukum Kewarisan yang

Hal. 67 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



berlaku sesuai dengan agama yang dianut oleh Pewaris yang diaku-aku sebagai orang yang tertera pada "letter C No. 359 Persil 49 Blok D III". ;

3. Bahwa disamping itu juga perihal keabsahan "letter C No. 359 Persil 49 Blok D III" termasuk dimana letak sesungguhnya haruslah diputus terlebih dahulu melalui Pengadilan Negeri dan bukan merupakan wewenang PTUN Jakarta. ;

4. Bahwa oleh karenanya sudah sepantasnya bilamana PTUN Jakarta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. ;

B. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (KADALUARSA).

1. Bahwa pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan tegas berbunyi : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara." Penjelasan : Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu



dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat. Dalam hal yang hendak digugat itu merupakan keputusan menurut ketentuan: --

- a. Pasal 3 ayat (2), tenggang waktu sembilan puluh hari itu di hitung setelah lewatnya tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan dasarnya, yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan;

-----  
-----

- b. Pasal 3 ayat (3), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya batas waktu empat bulan yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan. ;

-----

Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut. ;

-----

2. Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang namanya tercantum dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dan Tergugat Interveniens sangat yakin sebelum diterbitkannya Sertifikat a quo, pihak Tergugat sudah mengumumkan kepada publik saat proses permohonan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu,

Hal. 69 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



tidak ada kewajiban dalam peraturan dasar Pendaftaran Tanah yang mewajibkan adanya pengumuman kembali. ;

-----  
-----

3. Bahwa tidak ada dasar hukum apapun yang mewajibkan Tergugat apalagi Tergugat Intervenient untuk memberitahukan secara umum maupun khusus kepada Penggugat, sehingga adanya pemberitahuan kepada Pengugat bukanlah menjadi beban Tergugat apalagi Tergugat Intervenient. ;

-----  
-----

4. Bahwa pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sama sekali tidak mensyaratkan frasa "diketahui" sehingga dalil Penggugat yang mengaku-aku "mengetahui" Keputusan Tata Usaha Negara a quo patut dikesampingkan. Kemudian Penggugat justru menguatkan dalil Tergugat Intervenient ini dengan mengajukan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 134 K/TUN/2007 yang ternyata menguatkan putusan eksepsi Tergugat dalam perkara tersebut dan menguatkan penerapan Kadaluarsa sebagaimana Pasal 55 a quo. Sehingga putusan MA RI tersebut bila dipelajari baik-baik justru menghantam dalil Penggugat sendiri. ;

-----



-----  
5. Bahwa pada kenyataannya Keputusan Tata Usana Negara a  
quo dikeluarkan pada Tanggal 16 Juli 1979. ;

-----  
6. Bahwa pengakuan Penggugat yang mengatakan baru  
mengetahui tentang Keputusan Tata Usaha Negara  
tersebut pada tanggal 30 Nopember  
2010 adalah tidak benar, karena pada tanggal 15  
Oktober 2010 telah diadakan dengar pendapat resmi  
oleh Kelurahan Gandaria Utara setelah sebelumnya  
sudah ada pembicaraan-pembicaraan dengan pihak  
kelurahan tentang adanya "klaim" dari Penggugat  
terhadap kepemilikan tanah a quo. ;

-----  
7. Bahwa Tergugat Intervenient sendiri sudah mengetahui  
"klaim" Penggugat sejak dibuatnya "Surat yang diberi  
judul sendiri sebagai Riwayat Tanah" hasil pengakuan  
sepihak dari seseorang yang mengaku bernama M. Sholeh  
Usman pada Tanggal 31 Juli 2009. Jikalau Penggugat  
nekat mengaku-aku saat itu (Tanggal 31 Juli 2009)  
belum tahu mengenai Keputusan Tata Usaha Negara a  
quo, lalu darimana Penggugat mengetahui tentang nama  
Tergugat Intervenient sebagai nama yang tercantum  
sebagai pemegang Hak didalam Keputusan Tata Usaha  
Negara a quo. ;

Hal. 71 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



-----  
-----  
8. Bahwa Tergugat Intervenient selalu setidaknya-tidaknya sejak Tahun 2001 mendapat Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi Bangunan seperti praktek pengiriman SPPT PBB pada umumnya adalah melalui Ketua RT 005 / RW 14 yang antara lain dijabat oleh Bapak Matroji yang tidak lain adalah Suami dari salah seorang Penggugat, dan tinggal berdomisili di sebelah Tanah milik Tergugat Intervenient a quo. Bagaimana mungkin Penggugat tidak mengetahui bahwa SPPT PBB tersebut menunjuk pada Tanah a quo. ;

-----  
-----  
9. Bahwa Penggugat memohon PTUN Jakarta untuk memperhatikan “ iktikad ” Penggugat yang sudah berani memberikan keterangan tidak benar dalam gugatannya. ;

-----  
-----  
10. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat telah lampau waktu (kadaluarsa) karena berdasarkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya sudah sepatutnya untuk tidak dapat diterima. ;

-----  
-----  
C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA PIHAK PENERIMA



KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG PERTAMA TIDAK IKUT  
DIBERITAHUKAN :

-----  
-----

1. Bahwa walaupun gugatan Tata Usaha Negara adalah antara pihak yang berkepentingan dengan pihak Pejabat Tata Usaha Negara, namun Undang-undang memberi kesempatan kepada pihak lain yang berkepentingan langsung terhadap Keputusan Tata Usaha Negara a quo untuk ikut didalam perkara. ;

-----

2. Bahwa kedudukan Tergugat Interveniens jelas sebagai seorang "Pembeli yang beritikad baik" dan memperoleh Hak atas tanah a quo dengan cara jual-beli yang sah dan halal dari pemegang hak yang pertama kali yaitu Haji Abdurrahman Noer. ;

-----

3. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara a quo untuk pertama kali diberikan kepada Haji Abdurrahman Noer, oleh karenanya orang tersebutlah haruslah diberitahu dan dipertanyakan keinginannya apakah ingin masuk dalam perkara atau tidak. ;

-----

4. Bahwa dengan tidak diikut sertakan nya Haji

Hal. 73 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



Abdurrahman Noer maka pemeriksaan perkara ini menjadi tidak terang dan tidak lengkap, oleh karenanya sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

D. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium litis consortium*), \_KARENA ADA PIHAK-PIHAK YANG SEHARUSNYA BERTANGGUNG JAWAB TETAPI TIDAK DISEBUT DALAM GUGATAN SEHINGGA GUGATAN MENJADI KABUR

1. Bahwa pada pertemuan dengan pihak Kelurahan Gandaria Utara pada hari Jumat tanggal 15 Oktober, 2010, Tergugat Interveniens, diberi oleh Lurah Gandaria Utara Foto Copy "Surat yang diberi judul sendiri sebagai Riwayat Tanah" hasil pengakuan sepihak dari seseorang yang mengaku bernama M. Sholeh Usman pada Tanggal 31 Juli, 2009. Dimana jelas didalam surat a quo diterangkan adanya kejadian " Akhir bin Kitjan pada zaman dahulu kala terjadi hutang buah-buahan dan ditambah uang oleh H. Raya bin H. Nawi setelah itu Girik No: (kosong) meter. Diambil begitu saja oleh H. Raya bin H. Nawi sampai dengan Akhir bin Kitjan meninggal dunia ± tahun 1950." ;



-----

2. Bahwa dengan demikian ada nama dan peristiwa hukum yang harus dijelaskan terlebih dahulu yaitu H. Raya bin H. Nawi dan peristiwa "hutang buah-buahan". Dimana secara sepintas terlihat ada peristiwa perdata yang harus diperiksa terlebih dahulu dalam perkara ini yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri (Perkara Perdata) disamping itu bilamana perkara ini tetap diteruskan sudah sepantasnya harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak in casu H. Raya bin H. Nawi. ;

-----

-----

3. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya dapat dinyatakan kurang pihak, karena tidak menyertakan Pihak Direktorat Jendral Pajak cq. Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan, selaku pihak terkait yang menerbitkan PBB. ;

-----

-----

E. GUGATAN PENGGUGAT TENTANG PENGAKUAN LUAS TANAH  
MEMBUAT GUGATAN MENJADI KABUR DAN KURANG PIHAK.

-----

1. Bahwa Penggugat mengakui luas tanah yang dimilikinya berdasarkan "letter C No. 359 Persil 49 Blok D III" adalah seluas 2890 M2 dengan batas-batas yang diakui

Hal. 75 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



sama dengan batas-batas tanah yang tertera dalam Keputusan Tata Usaha Negara a quo, khususnya Gambar Situasi No. 11 /691/1979. Namun sangat jelas didalam gambar situasi a quo luas tanah yang ditunjukkan hanyalah seluas 1364 M2, sehingga bilamana dipaksakan untuk seluas 2890 M2 maka dipastikan tanah-tanah sekeliling "bidang tanah" a quo terkena "klaim" atau gugatan Penggugat. ;

2. Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat menjadi kabur dengan memaksakan luas tanah seluas 2890 M2 sebanding atau sama dengan Gambar Situasi a quo yang jelas-jelas menunjukkan bidang tanah seluas 1364 M2.;

3. Bahwa bilamana Penggugat tetap memaksa PTUN menerima "alas hak" yang diajukannya seluas 2890 M2, maka luas tanah tersebut akan mengenai tanah-tanah Hak orang lain yang harus diberitahu Haknya untuk masuk dalam perkara ini yaitu : H. Amir, H. Otong, Welly, Usman, G. Susanto, H. Romlah dan H. Mas'ud. ;

4. Bahwa Tergugat Intervenient heran mengapa Penggugat hanya "mengincar" Keputusan Tata Usaha Negara a quo dimana Tergugat Intervenient berkepentingan sebagai Pemegang Hak saat ini sedangkan "luas tanahnya"



mencakup tanah-tanah pihak lain. ;

5. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi sangat kabur (obscure libel) dan kurang pihak oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. ;

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat Intervenient mohon agar segala apa yang telah disampaikan pada bagian Eksepsi dimasukkan pula dalam bagian Pokok Perkara ini satu dan lain hal tanpa ada yang dikecualikan. ;

2. Bahwa Tergugat Intervenient menolak seluruh dalil Penggugat kecuali bilamana diakui secara tegas oleh Tergugat Intervenient dalam jawaban ini, dan bilamana ada hal-hal yang tidak dijawab ataupun ditanggapi tidaklah dapat diartikan Tergugat Intervenient mengakui hal-hal tersebut. ;

3. Bahwa Tergugat Intervenient memperoleh Hak Milik atas sebidang tanah sebagaimana ditunjukkan dalam Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* adalah dengan cara membeli secara sah dari Pemegang Hak pertama dan pemegang Hak Milik Adat Dft. C. No. 911-seb. Blok 32 D/III yaitu : Haji Abdurrahman Noer., Berdasarkan Akta Jual Beli

Hal. 77 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



Abdul Hamid Darpi, SH tanggal 28 April 1979 No. 4/  
Kebayoran Baru/1979.; -----

4. Bahwa Tergugat Intervenient mau membeli sebidang tanah tersebut dengan janji dari pihak Penjual (Haji Abdurrahman Noer) dengan berbagai syarat antara lain Penjual bertanggung jawab sampai dengan tanah tersebut bersertifikat. ;  
-----  
-----

5. Bahwa dengan demikian, segala urusan permohonan dan pengurusan Sertikat tanah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari Penjual, termasuk tanggung jawab memelihara Tanah tersebut sampai dengan Tergugat Intervenient membangun bangunan pada tanah tersebut. ;  
-----

6. Bahwa tidak benar Penggugat menguasai fisik tanah tersebut, karena jelas-jelas Tergugat Intervenient mengetahui sebidang tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh Haji Abdurrahman Noer yang kemudian dibantu oleh H. AMIR yang adalah Saudara Haji Abdurrahman Noer dan tinggal disebelah tanah Haji Abdurrahman Noer sebagaimana ternyata dalam Gambar Situasi a quo. Begitu pula sejak Hak tanah tersebut beralih kepada Tergugat Intervenient, pemeliharaan Tanah tersebut diserahkan kepada Haji Abdurrahman Noer dan Haji Amir. ;



-----

7. Bahwa selama Haji Abdurrahman Noer tinggal disitu termasuk saat mengurus permohonan pensertifikatan tanah a quo, tidak pernah ada klaim atau "gangguan" dari pihak manapun. Demikian pula sejak tanah a quo beralih Hak kepada Tergugat Intervenient pada tanggal 28 April 1979 sampai tiba-tiba ada klaim yang diajukan melalui pemberitahuan lisan petugas Kelurahan Gandaria Utara yaitu Saudara MAHMUD kemudian dilanjutkan dengan pemberitahuan resmi adanya klaim tersebut saat pertemuan dengan Lurah Gandaria Utara pada hari Jumat, tanggal 15 Oktober 2011. ;

-----

-----

8. Bahwa Tergugat Intervenient sudah memberitahukan kehendak untuk menjual tanah a quo kepada Keluarga H. AMIR sejak tanggal 15 Agustus 2009 dan diperkuat kembali pada tanggal 24 Maret 2010. ;

-----

9. Bahwa sejak beralihnya Hak atas Tanah a quo, Tergugat Intervenient selaku Pemegang Hak yang memperolehnya secara Jual-Beli yang sah selalu memenuhi kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan beserta segala restribusi yang wajib dibayarkan oleh Pemegang Hak atas Tanah a quo sampai saat ini. ;

Hal. 79 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



-----  
-----  
10. Bahwa Tergugat Intervenient sebagai Warga Negara sudah melakukan kewajiban-kewajiban untuk memastikan kepemilikan atas tanah tersebut satu dan lain hal tanpa ada yang dikecualikan. Tergugat Intervenient juga yakin pihak Tergugat sudah melakukan tugas dan kewajibannya dengan baik dan benar dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara *a quo.* ;  
-----  
-----

11. Bahwa Tergugat Intervenient menolak dengan tegas dan sama sekali tidak percaya pada pengakuan sepihak dari Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat adalah Ahli Waris dari Almarhum AHIR bin ATJAN dan AHIR bin ATJAN yang diaku-aku oleh Penggugat adalah AHIR bin ATJAN yang benar-benar orangnya yang tertera dalam "letter C No. 359 Persil 49 Blok D III" walaupun letter C itu benar-benar ada –quad non-. Hal ini dikarenakan didalam "Surat yang diberi judul sendiri sebagai Riwayat Tanah" hasil pengakuan sepihak dari seseorang yang mengaku bernama M. Sholeh Usman pada Tanggal 31 Juli 2009, yang diberikan Lurah Gandaria Utara kepada Tergugat Intervenient, jelas disebutkan tentang Penggugat adalah ahli waris Akhir Bin Kitjan. ; -----  
-----



12. Bahwa dengan ini Tergugat Intervenient mensomir Penggugat untuk membuktikan dalilnya perihal kewarisannya itu terlebih dahulu, termasuk tetapi tidak terbatas pada apa kesamaannya dengan alat bukti yang sah antara orang yang bernama Ahir Bin Atjan dengan Akhir Bin Kitjan. ; -----

13. Bahwa bilamana Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 2890 M2 dengan batas-batas yang sama ditunjukkan oleh Gambar Situasi a quo sedangkan Gambar Situasi a quo hanya menunjukkan luas 1364 M2. Maka Tergugat Intervenient mohon penjelasan Penggugat dan pembuktiannya mengenai kemana larinya sisa tanah dimaksud. ; -----

14. Bahwa Tergugat Intervenient menolak dengan tegas dalil yang mengatakan Penggugat baru mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara a quo diatas tanah yang menjadi Haknya pada tanggal 30 Nopember 2010. Karena lalu buat apa PENGGUGAT membuat "Surat yang diberi judul sendiri sebagai Riwayat Tanah" hasil pengakuan sepihak dari seseorang yang mengaku bernama M. Sholeh Usman pada Tanggal 31 Juli 2009 dengan menerakan nama Tergugat Intervenient. ; -----

15. Bahwa Tergugat Intervenient juga menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mengaku-aku menguasai tanah tersebut sejak dahulu, lalu kalau hal itu benar

Hal. 81 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



pun – quad non – apakah Penggugat terbiasa tidak melaksanakan kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan kepada Negara. Penggugat terlihat hanya ingin menuntut hak nya yang belum tentu benar tetapi mengesampingkan sama sekali kewajibannya terhadap Hak nya itu.;

16. Bahwa dengan gugatan yang sangat kabur sebagaimana diulas diatas, bagaimana mungkin Penggugat bisa menyatakan pihak Tergugat bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Karena disamping Penggugat tidak bisa membuktikan kepemilikan tanah a quo adalah milik orang yang bernama Ahir Bin Atjan kemudian Ahir Bin Atjan itu adalah sama dengan Akhir Bin Kitjan, lalu Ahir Bin Atjan itu akhirnya menjadi Pewaris bagi Penggugat, dan Penggugat adalah Ahli Waris satu-satunya dari Ahir Bin Atjan alias Ahir Bin Kitjan -quad non-.;

17. Bahwa Tergugat Intervenient menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara a quo salah obyek, letak dan posisi tanahnya.

18. Bahwa bilamana Penggugat benar adalah ahli waris satu-satunya dari Ahir Bin Atjan yang juga sama orangnya dengan Akhir Bin Kitjan dan memegang "letter C



No. 359 Persil 49 Blok D III” tersebut benar-benar ada sebagaimana pengakuan Penggugat – quad non – maka Tergugat Interveniens menolak dengan tegas letak tanah tersebut adalah sama dengan letak tanah aquo yang dimiliki oleh Tergugat Interveniens.;

19. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum dan wewenang untuk menentukan letak tanah, perkiraan ataupun angan-angan yang disebut Penggugat sebagai fakta adalah tidak benar dan perlu dibuktikan secara hukum.;

20. Bahwa Tergugat Interveniens sudah mampu membuktikan letak tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat Interveniens sebagaimana Keputusan Tata Usaha Negara a quo. Sedangkan sebaliknya letak tanah tidak dapat dikira-kira apalagi dicoba untuk diberi logika versi Penggugat. ; --

21. Bahwa “letter C No. 359 Persil 49 Blok D III” bilamana benar ada –quad non- tidak menunjukkan letak tanah yang dimaksud ataupun menunjuk pada letak tanah tertentu, demikieaan pula pejabat atau instansi Tata Usaha Negara yang mengeluarkan “letter C No. 359 Persil 49 Blok D III” bukanlah pejabat atau instansi yang berwenang menunjukkan letak tanah. ; -----

22. Bahwa permasalahan yang didalilkan Penggugat adalah

Hal. 83 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang letak tanah "letter C No. 359 Persil 49 Blok D III" berbanding dengan milik Adat Dft. C No 911 seb. Blok 32 D/III, sehingga tanggung jawab mengenai hal itu bukanlah menjadi tanggung jawab pihak Tergugat.;

23. Bahwa berdasarkan penolakan Tergugat Interveniient diatas, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat dalam Perkara ini dinyatakan untuk ditolak.;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang mengadili perkara ini, Tergugat Interveniient memohon sudi kiranya mengambil keputusan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT INTERVENIENT;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk* *verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----  
1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

-----  
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya Perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas, Para Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 28 April 2011, yang untuk mempersingkat tidak akan dimasukkan dalam uraian putusan akan tetapi tetap dianggap dan merupakan bagian dari putusan ini ;

-----  
Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Dupliknya pada persidangan tanggal 12 Mei 2011, yang dengan alasan-alasan sebagaimana disebutkan diatas isi Duplik Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut cukup ditunjuk dalam Berita Acara Persidangan yang bersangkutan ;

-----  
Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopy surat-surat yang telah dilegalisir dan dimeteraikan dengan cukup yang diberi tanda P-1A sampai dengan P-24, sebagai berikut :

Hal. 85 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



- -----
1. Bukti P – 1.A : Hasil Print Putusan dari Direktori Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 115K/TUN/2010 tanggal 11 Mei 2010 dan bukan merupakan salinan otentik putusan Pengadilan (Print asli) ;  
-----  
-----
  2. Bukti P – 1.B : Foto copy Sertifikat Hak Milik (Sementara) Nomor 389 Kelurahan Gandaria Utara dan Gambar Situasi tanggal 24 April 1979 Nomor 11/691/1979 atas nama Umar Thoufur Abdul Azis (Foto copy dari foto copy); -----
  3. Bukti P – 2 : Foto copy Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) (Foto copy dari foto copy);  
-----  
-----
  4. Bukti P – 3 : Foto copy Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Foto copy dari foto copy); -----
  5. Bukti P – 4 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor 4/Kebayoran Baru/1979 tanggal 28 April 1979 atas tanah Hak Milik Adat Nomor



C.911.D.III.32 (Foto copy dari foto copy);

6. Bukti P – 5 : Foto copy Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Nomor 749 Kampung Gandaria Utara, Kebayoran, Djakarta Raya atas nama Wajib Pajak oesman bin ahir (Sesuai dengan aslinya);

7. Bukti P – 6 : Foto copy Peta Lokasi Tanah Kelurahan Gandaria Utara 12140 (Foto copy dari foto copy);

8. Bukti P – 7 : Foto copy surat dari M. Sholeh Bin Usman kepada Kepala Kelurahan Gandaria Utara tanggal 3 Januari 2011 perihal Permohonan Riwayat Tanah C.359 atas nama AHIR Bin ATJAN Alm. (Foto copy dari foto copy);

9. Bukti P – 8 : Foto copy surat dari M. Sholeh Bin Usman kepada Kepala Kelurahan Gandaria Utara tanggal 30 November 2011 perihal Permasalahan sengketa tanah kami C.359 a/n AHIR bin ATJAN persil 49/D.III dengan UMAR THOEFUR ABDUL AZIS pemegang SHM (Sertifikat Sementara) Nomor 389/Thn 1979, asal C.911 a/n. H. Abdurrahman Noer persil

Hal. 87 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32 D/III berdasarkan AJB No. 4/Kebayoran Baru/1979 tanggal 28 April 1979 Notaris : ABDUL HAMID DAFRI, SH. (Foto copy dari foto copy); -----

10. Bukti P – 9 : Foto copy Lurah Gandaria Utara kepada Sdr. M. Sholeh bin Usman Nomor 16/1.711.1 tanggal 19 Januari 2011 perihal Riwayat Tanah (sesuai dengan aslinya); -----
11. Bukti P – 10 : Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris Bulan Desember 2011 (sesuai dengan aslinya); -----
12. Bukti P – 11 : Foto copy Surat Pernyataan Keterangan Kematian tanggal 9 Desember 2011 (sesuai dengan aslinya); -----
13. Bukti P – 12 : Foto copy Kartu Keluarga Nomor 306546 beserta Kartu Tanda Penduduk atas nama Kepala Keluarga USMAN bin ACHIR, Alamat Jalan H. Zainudin Rt. 005 Rw. 014, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (Foto copy dari foto copy); -----
14. Bukti P – 13 : Foto copy Kartu Keluarga Nomor 4709.008071 beserta Kartu

#### 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)



Tanda Penduduk atas nama Kepala Keluarga  
M. SYOLEH, Alamat Jalan H. Zainudin Rt. 005  
Rw. 014, Kelurahan Gandaria Utara,  
Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan  
(sesuai dengan aslinya);

-----

15. Bukti P – 14 : Foto copy Kartu  
Keluarga Nomor 4601.058462 atas nama Kepala  
Keluarga DEDY SETIADI beserta Kartu Tanda  
Penduduk atas nama JUMANIH, Alamat Jalan H.  
Nawi II Nomor 24 B Rt. 007 Rw. 002,  
Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan  
Cilandak, Jakarta Selatan (sesuai dengan  
aslinya);

-----

-----

16. Bukti P – 15 : Foto copy Kartu  
Keluarga Nomor 4709.062316 atas nama Kepala  
Keluarga MUCHTAR beserta Kartu Tanda  
Penduduk atas nama UMAMAH, Alamat Jalan H.  
Zainudin No. 13 D, Rt. 005 Rw. 014,  
Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (sesuai  
dengan aslinya) ;

-----

-----

17. Bukti P – 16 : Foto copy Kartu

Hal. 89 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keluarga Nomor 306817 beserta Kartu Tanda Penduduk atas nama Kepala Keluarga MOH ALI USMAN, Alamat Jalan H. Zainudin Rt. 005 Rw. 014, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (sesuai dengan aslinya); -----

18. Bukti P – 17 : Foto copy Kartu Keluarga beserta Kartu Tanda Penduduk atas nama USNIH, Alamat Jalan H. Zainudin , Rt. 005 Rw. 014, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (sesuai dengan aslinya);

19. Bukti P – 18 : Foto copy Kartu Keluarga Nomor 4709.008053 atas nama Kepala Keluarga WAKIMAN beserta Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. UMIYATI, Alamat Jalan H. Zainudin, Rt. 005 Rw. 014, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (sesuai dengan aslinya);

20. Bukti P – 19 : Foto lokasi tanah di Jalan H. Zainudin, Rt. 005 Rw. 014, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (aslinya); -----



21. Bukti P – 20 : Foto lokasi tanah di Jalan H. Zainudin, Rt. 005 Rw. 014, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (aslinya);  
-----
22. Bukti P – 21 : Foto jalan arah simpang jalan masuk dari BRI dan BCA Radio Dalam Jalan Radio Dalam ke lokasi tanah di Jalan H. Zainudin, Rt. 005 Rw. 014, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (aslinya); ---
23. Bukti P – 22 : Foto copy Surat Keterangan Lurah Gandaria Utara Nomor 4./1.711.72 tanggal September 2001. (Foto copy dari foto copy);  
-----  
-----
24. Bukti P – 23 : Foto copy Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan untuk Penetapan IPEDA atas nama AMIR bin AMRAN No. C.1058 alamat Jalan Radio Dalam Rt.005 /Rw.014, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (Foto copy dari foto copy);  
-----
25. Bukti P – 24 : Foto copy Gambar Situasi No. / /19 , atas sebidang  
Hal. 91 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/20 11/PTUN-JKT.



tanah (Milik Adat) C.359 Persil 49 D.III  
an. Ahir Bin Atjan terletak di Jalan H.  
Zainudin Rt. 005 Rw. 014 Kelurahan Gandaria  
Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota  
Jakarta Selatan (Foto copy dari foto copy);

-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil- dalil  
bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti tertulis  
berupa fotocopy surat yang telah dilegalisir dan  
dimeteraikan dengan cukup yang diberi tanda T-1 sampai  
dengan T - 23, sebagai berikut :

-----  
-----

1. Bukti T - 1 : Foto copy surat permohonan  
atas nama pemohon UT Abdul Azis  
kepada Kepala Kantor Sub. Direktorat  
Agraria Wilayah Jakarta Selatan tanggal 28  
April 1979 (sesuai dengan aslinya) ;

-----

2. Bukti T - 2 : Foto copy surat Tanda  
Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia  
Nomor 911 atas nama Abdurahman bin Umar  
(sesuai dengan aslinya) ;

-----

3. Bukti T - 3 : Foto copy surat keterangan  
Kepala Inspeksi IPEDA Jakarta No. Ris  
2645/WPJ.03/KI.2404/1979, tanggal



19 April 1979 (sesuai dengan aslinya) ;

-----

4. Bukti T - 4 : Foto copy Akta Jual Beli No. 4/Kebyoran Baru/1979 tanggal 28 April 1979 (sesuai dengan aslinya) ; -----

5. Bukti T - 5 : Foto copy Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah Tahun 1974 IPEDA jenis Non Komersiel atas nama pembayar H. Abdurahman Bin HM Noer (sesuai dengan aslinya) ; -----

6. Bukti T - 6 : Foto copy Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah Tahun 1975 IPEDA jenis Non Komersiel atas nama pembayar H. Abdurahman Bin HM Noer (sesuai dengan aslinya) ; -----

7. Bukti T - 7 : Foto copy Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah Tahun 1976 IPEDA jenis Non Komersiel atas nama pembayar H. Abdurahman Bin HM Noer (sesuai dengan aslinya) ; -----



8. Bukti T - 8 : Foto copy Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah Tahun 1977 IPEDA jenis Non Komersiel atas nama pembayar H. Abdurahman Bin HM Noer (sesuai dengan aslinya) ;

-----  
-----

9. Bukti T - 9 : Foto copy Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah Tahun 1978 IPEDA jenis Non Komersiel atas nama pembayar H. Abdurahman Bin HM Noer (sesuai dengan aslinya) ;

-----  
-----

10. Bukti T - 10 : Foto copy Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah Tahun 1979 IPEDA jenis Non Komersiel atas nama pembayar H. Abdurahman Bin HM Noer (sesuai dengan aslinya) ;

-----  
-----

11. Bukti T - 11 : Foto copy keterangan rencana kota diberikan atas permohonan dari Abdurachman bin H.M. Nur No. Permohonan 929/Gsb/s/79 tanggal 17 April 1979 (sesuai dengan aslinya) ;



-----  
12. Bukti T - 12 : Foto copy Gambar  
Situasi Nomor 11/691/1979 tanggal 24  
April 1979 atas sebidang tanah milik adat C  
911 D.III.32 terletak di Jalan H. Zainudin  
Rt. 003/Rw.014 Kelurahan Gandaria Utara,  
Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan  
(sesuai dengan aslinya) ;  
-----

13. Bukti T - 13 : Foto copy Surat  
Pernyataan Umar Thoefur Abdul Azis tanggal  
28 April 1979 atas pembelian sebidang tanah  
milik adat C 911 D.III.32 terletak di Jalan  
H. Zainudin Rt.  
003/Rw.014 Kelurahan Gandaria Utara,  
Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan  
(sesuai dengan aslinya) ;  
-----  
-----

14. Bukti T - 14 : Foto copy Pengumuman  
Kepala sub Dit Agraria Seksi Pendaftaran  
Tanah Surat Pernyataan Umar Thoefur Abdul  
Azis tanggal 28 April 1979 atas pembelian  
sebidang tanah milik adat C 911 D.III.32  
terletak di Jalan  
H. Zainudin Rt. 003/Rw.014 Kelurahan

Hal. 95 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru,  
Jakarta Selatan (sesuai dengan aslinya) ;

- -----
15. Bukti T - 15 : Foto copy Buku Tanah  
Hak Milik 389/Gandaria Utara atas nama Umar  
Thoefur Abdul Azis, Gambar Situasi Nomor  
11/691/1979 tanggal 24 April 1979 terletak  
di Jalan H.  
Zainudin Rt. 003/Rw.014 Kelurahan Gandaria  
Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta  
Selatan (sesuai dengan aslinya) ;

- -----
16. Bukti T - 16 : Foto copy surat Kepala  
Kantor Agraria atas nama Walikota Jakarta  
Selatan Nomor 559/PH/S/1979 tanggal 15 Juli  
1979 (sesuai dengan aslinya) ;

- -----
17. Bukti T - 17 : Foto copy Undang-Undang  
Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar  
Pokok Agraria (Foto copy dari foto  
copy) ;

- -----
18. Bukti T - 18 : Foto copy Peraturan



Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang  
Pendaftaran Tanah (Foto copy dari foto  
copy) ;

-----  
-----

19. Bukti T - 19 : Foto copy Peraturan  
Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun  
1962 Tentang Penegasan Konversi dan  
Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas  
Tanah (Foto copy dari foto copy) ;

-----  
-----

20. Bukti T - 20 : Foto copy Catatan Girik  
C.359 atas nama Ahir Atjan, Kelurahan  
Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru,  
Jakarta Selatan (sesuai dengan aslinya) ;

-----

21. Bukti T - 21 : Foto copy Catatan Girik  
C.155 atas nama Saanip bin Alias, Kelurahan  
Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru,  
Jakarta Selatan (sesuai dengan aslinya) ;

-----

22. Bukti T - 22 : Foto copy Catatan Girik  
C.749 atas nama Usman bin Ahir, Kelurahan  
Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru,  
Jakarta Selatan (sesuai dengan aslinya) ;

Hal. 97 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



-----  
23. Bukti T - 23 : Foto copy Catatan Girik  
C.58 atas nama H. Raja bin  
H. Nawi, Kelurahan Gandaria Utara,  
Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan  
(sesuai dengan aslinya) ;  
-----  
-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil- dalil  
bantahannya, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan  
bukti tertulis berupa fotocopy surat yang telah dilegalisir  
dan dimeteraikan dengan cukup yang diberi tanda T.II.Intv. - 1  
sampai dengan T.II.Intv.- 28, sebagai berikut :

-----  
1. Bukti T.II.Intv. - 1 : Foto copy  
Sertifikat (Tanda Bukti Hak) (Sementara)  
Hak Milik Nomor 389 Kelurahan Gandaria  
Utara Gambar Situasi Nomor 11/691/1979  
tanggal 24 April 1979 atas nama Umar  
Thoefur Abdul Azis (sesuai dengan  
aslinya) ; -

2. Bukti T.II.Intv. - 2 : Foto copy Surat  
Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi  
dan Bangunan Tahun 2001 tanggal 02  
Januari 2001 dan Surat Tanda Terima Setoran



(STTS) tanggal 14

September 2001 atas nama Wajib Pajak Umar  
Thoefur Abdul Azis Ir. (sesuai dengan  
aslinya) ; -----

3. Bukti T.II.Intv. - 3 : Foto copy Surat  
Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi  
dan Bangunan Tahun 2002 tanggal 02  
Januari 2002 dan Surat Tanda Terima Setoran  
(STTS) tanggal 08 Juli  
2002 atas nama Wajib Pajak Umar Thoefur  
Abdul Azis Ir. (sesuai dengan aslinya) ;  
-----

4. Bukti T.II.Intv. - 4 : Foto copy Surat  
Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi  
dan Bangunan Tahun 2003 tanggal 10  
September 2003 dan Surat Tanda Terima  
Setoran (STTS) tanggal  
10 September 2003 atas nama Wajib Pajak  
Umar Thoefur Abdul Azis Ir. (sesuai dengan  
aslinya) ; -----

5. Bukti T.II.Intv. - 5 : Foto copy Surat  
Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi  
dan Bangunan Tahun 2004 tanggal 12 Mei  
2004 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS)  
tanggal 12 Mei 2004  
atas nama Wajib Pajak Umar Thoefur Abdul

Hal. 99 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Azis Ir. (sesuai dengan aslinya) ;

6. Bukti T.II.Intv. - 6 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 tanggal 15 Maret 2005 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 15 Maret 2005 atas nama Wajib Pajak Umar Thoefur Abdul Azis Ir. (sesuai dengan aslinya) ;

7. Bukti T.II.Intv. - 7 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 tanggal 15 Maret 2006 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 15 Maret 2006 atas nama Wajib Pajak Umar Thoefur Abdul Azis Ir. (sesuai dengan aslinya) ;

8. Bukti T.II.Intv. - 8 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 tanggal 02 Januari 2007 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 30 April 2007 atas nama Wajib Pajak Umar Thoefur Abdul Azis Ir. (sesuai dengan aslinya) ;

9. Bukti T.II.Intv. - 9 : Foto copy Surat



Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 tanggal 28 Maret 2008 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 28 April 2008 atas nama Wajib Pajak Umar Thoefur Abdul Azis Ir. (sesuai dengan aslinya) ;

10. Bukti T.II.Intv.- 10 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 tanggal 28 April 2009 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 27 April 2009 atas nama Wajib Pajak Umar Thoefur Abdul Azis Ir. (sesuai dengan aslinya) ;

11. Bukti T.II.Intv.- 11 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 tanggal 04 Januari 2010 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 19 May 2010 atas nama Wajib Pajak Umar Thoefur Abdul Azis Ir. (sesuai dengan aslinya) ;

12. Bukti T.II.Intv.- 12 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 tanggal 14 Februari 2011 dan Surat Tanda Terima Hal. 101 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



Setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak Umar  
Thoefur Abdul Azis Ir. (sesuai dengan  
aslinya) ;

13. Bukti T.II.Intv.- 13 : Foto copy Surat  
Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama  
Jakarta Kebayoran Baru Dua Nomor : s-  
08/WPJ.04/ KP.0506/2011 tanggal 12 Mei  
2011 Perihal Penjelasan Permintaan  
informasi, Data dan Dokumen NOP  
31.71.71.050.001.007- 0243.0 atas nama Ir.  
Umar Thoefur Abdul Azis (sesuai dengan  
aslinya) ; -----

14. Bukti T.II.Intv.- 14 : Foto copy Akta  
Jual Beli Nomor 4/Kebayoran Baru/1979  
tanggal 28 April 1979 mengenai Tanah Bekas  
Milik Adat Nomor : C.911.D.III.32 dibuat  
oleh Abdul Hamid Darpi,  
SH., PPAT di Jakarta (sesuai dengan  
aslinya) ; -----

15. Bukti T.II.Intv.- 15 : Foto copy Tanda  
Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia  
atas nama H. Raja Bin H. Nawi tanggal  
04 Desember 1958 (sesuai dengan aslinya) ;  
-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T.II.Intv.- 16 : Foto copy Surat  
Pernyataan antara H. Amir dan Haji  
Abdurrahman Noer tanggal 21 Maret 1979  
(sesuai dengan aslinya) ;  
-----  
-----
17. Bukti T.II.Intv.- 17 : Foto copy Riwayat  
Tanah yang dibuat oleh M. Sholeh bin Usman  
Akhir tanggal 31 Juli 2009 (sesuai dengan  
aslinya) ;  
-----  
-----
18. Bukti T.II.Intv.- 18 : Foto copy Surat  
dari Ir. Umar Thoefur Azis kepada Kepala  
Kelurahan Gandaria Utara tanggal 14 Juli  
2010 perihal Mohon Perlindungan Hukum  
(sesuai dengan aslinya) ; ----
19. Bukti T.II.Intv.- 19 : Foto copy Undangan  
dari Lurah Gandaria Utara kepada Ir. Umar  
Thoefur Azis, MM., Nomor 344/- 1.784 tanggal  
14 Oktober 2010 (sesuai dengan aslinya) ;  
-----
20. Bukti T.II.Intv.- 20 : Foto copy Surat  
dari Kantor Hukum M. Mahendradatta Nomor :  
09.Adm.Mdt.IV.2011 tanggal 09 Mei 2011  
Perihal : Permohonan Informasi, data dan  
Dokumen lain berkaitan dengan Letter C  
  
Hal. 103 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/20 11/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)



Nomor 911.Sb.Blok 32 D/III atas nama H. Abdurrahman Noer dan berganti atas nama Ir. Umar Thoefur Abdul Azis, berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 16 Juli 1979 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 389 (sesuai dengan aslinya) ;

21. Bukti T.II.Intv.- 21 : Foto copy Surat Lurah Gandaria Utara kepada Law Office of M. Mahendradatta Nomor 152/- 1.711.1 tanggal 6 Juni 2011 Hal : Jawaban Surat (sesuai dengan aslinya) ; ----

22. Bukti T.II.Intv.- 22 : Print Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Print asli) ;

23. Bukti T.II.Intv.- 23 : Print Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Print asli) ;

24. Bukti T.II.Intv.- 24 : Print Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah (Print asli) ;

25. Bukti T.II.Intv.- 25 : Print Putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 134/TUN/2005 dari Direktori Putusan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia (Print  
asli) ; -----

26. Bukti T.II.Intv.- 26 : Foto copy Riwayat  
Tanah Letter C atas nama Abd. Rahman bin M.  
Nur 911 yang dilegalisir oleh Lurah  
Gandaria Utara tanggal 11 Juni 2011 (Sesuai  
dengan aslinya) ;  
-----  
-----

27. Bukti T.II.Intv.- 27 : Foto copy Surat  
Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-  
15/PJ.6/1993 tentang Larangan Penerbitan  
Girik / Petuk D / Kekitir / Keterangan  
Obyek Pajak (KP.PBB.41) (Sesuai dengan  
aslinya) ;  
-----

28. Bukti T.II.Intv.- 28 : Foto copy Surat  
Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-  
32/PJ.6/1993 tentang Tindak Lanjut Larangan  
Penerbitan Girik, Kekitir, Petuk D,  
Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB.41) (Sesuai  
dengan aslinya) ; -----

Menimbang, bahwa pada persidangan juga telah didengar  
keterangan 2 (Dua) orang Saksi Para Penggugat  
dan 1 (satu) orang Saksi Tergugat II Intervensi dalam

Hal. 105 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, yang masing-masing Saksi tersebut adalah sebagai berikut :

-----  
-----

## SAKSI PARA PENGGUGAT :

1. Nama : **ASANIH**, Tempat/ Tgl.Lahir Jakarta, 23 Okktober 1935, Jenis Kelamin Laki- Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Buruh, Alamat Jalan Radio Dalam Rt. 002/ Rw. 014, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Agama Islam.

-----

Menimbang, bahwa setelah Saksi tersebut disumpah menurut agamanya dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi tahu orang tua M. Sholeh bernama Usman bin Akhir dan mempunyai isteri Saodah binti Jaman ;

-----

--

- Bahwa saksi tidak tahu Usman Bin Akhir dan Saksi mengenal Akhir bin Acan dan sudah meninggal ;

-----

-----

2. Nama : **ABU HASAN** Tempat/ Tgl.Lahir Jakarta, 21 September 1954, Jenis Kelamin Laki- Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, Alamat Jalan H. Pentul No. 6 Rt.

### 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

005/Rw. 014, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran  
Baru, Jakarta Selatan, Agama Islam.

-----  
Menimbang, bahwa setelah Saksi tersebut disumpah menurut agamanya dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini dan saksi mengenal bapak Umar Thoefur Abdul Azis dan ada diruang Sidang; ---
- Bahwa saksi mengenal Umar Thoefur Abdul Azis dalam rangka menjualkan tanah miliknya, dan Saksi memiliki tanah yang bersebelahan dengan tanah obyek sengketa ;

- 
- Bahwa diatas tanah tersebut masih kosong dan hanya ada bangunan bekas warung dan bengkel serta pohon-pohon pisang, kapuk dan Kweni ;

- 
- Bahwa saksi bertemu dengan Umar Thoefur Abdul Azis kurang lebih 3 (tiga) kali dan untuki minta tolong menjualkan tanahnya yaitu pertama Tahun 1980, kedua Tahun 2009 dan ketiga Tahun 2010;

- 
- Bahwa Jalan menuju lokasi ditutup oleh saksi karena berbatasan langsung dengan rumahnya kira-kira 20 meter ;

Hal. 107 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



- ----
- Bahwa saksi tidak pernah menawarkan kepada para Penggugat atas pemberian foto copy SHM dari Bapak Umar Thoefur Abdul Azis dan pernah ada yang menawar Rp. 2.000.000,- / meter yaitu Bapak Abu Bakar ; -----

SAKSI TERGUGAT II INTERVENSI :

1. Nama : **MUKHYIDIN, S.Ag.**, Tempat/ Tgl.Lahir Demak, 07 April 1967, Jenis Kelamin Laki- Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Guru, Alamat Jalan Saharjo No. 31, Rt. 004/Rw. 05, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, Agama Islam.
- 

Menimbang, bahwa setelah Saksi tersebut disumpah menurut agamanya dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi bekerja sebagai Guru dan tinggal di Daerah Menteng Dalam Tebet dan saksi mengenal Umar Thoefur Abdul Azis kurang lebih 6 Tahun ;  
-----
- Bahwa Saksi pernah diundang datang kerumah Pak Umar untuk membantu menjualkan tanahnya sekitar Bulan Juli Tahun 2009 ;  
-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Abu Hasan karena akan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantu menjual tanah milik Bapak Umar Thoefur Abdul Azis dan saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik (SHM) nya dan Hanya foto copy saja ;

- Bahwa menurut Saksi apabila tidak laku dijual akan dibangun oleh Pak Umar Thoefur Abdul Azis ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan Saksi dalam sengketa ini, walaupun sudah diberi kesempatan secara patut ;

Menimbang, bahwa pada persidangan Majelis Hakim juga telah memanggil 2 (Dua) orang Saksi untuk didengar keterangan dalam perkara ini, yang masing-masing Saksi tersebut adalah sebagai berikut :

1. Nama : **DENI SLAMET TRIYANTO,STP.**, Tempat/ Tgl.Lahir Cimahi, 06 Januari 1979, Jenis Kelamin Laki- Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil selaku Wakil Lurah Gandaria Utara, Alamat Komplek Kartika Jaya No. 20 Rt. 003/Rw. 004, Kelurahan Ceger, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, Agama Islam.

Menimbang, bahwa setelah Saksi tersebut disumpah menurut agamanya dan telah memberikan keterangan yang pada

Hal. 109 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/20 11/PTUN-JKT.



pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa Saksi hadir berdasarkan Surat Tugas dari Kepala Kelurahan Gandaria Utara dan hanya menyerahkan foto copy Leter C yang dilegalisir saja, karena data- data leter C tersebut sudah ada yang lepas dari Arsip Buku Leter C ; -----
- Bahwa saksi menerangkan Leter C 911 ada 2 (dua) persil dan tidak tahu serta mendengar orang yang bernama Akhir bin Atjan ;  
-----
- Bahwa saksi bekerja sejak tanggal 18 Agustus 2010 di Kantor Kelurahan Gandaria Utara dan tidak mengetahui batas yang disengketakan antara para Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi ; -----
- Bahwa Saksi sebagai Wakil Lurah dan mengalami 2 periode yaitu masa kepemimpinan Lurah Mundari dan Lurah Lukmansyah sebagai penggantinya;

2. Nama : **MUNDARI, SIP.**, Tempat/ Tgl.Lahir Jakarta, 5 Agustus 1963, Jenis Kelamin Laki- Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (Lurah Cilandak Barat dahulu Lurah Gandaria Utara), Alamat Jalan Masjid Al-Makmur Pejaten Timur Rt. 013 / Rw. 007 Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Agama Islam. -----

Menimbang, bahwa setelah Saksi tersebut disumpah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut agamanya dan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa benar tanda tangan di dalam Bukti P-9 adalah tanda tangan Saksi dan ada tanggal suratnya ;

- Bahwa berdasarkan buku catatan Warkah di Kelurahan Gandaria Utara Leter C 359 sisa 2.280 M2 dengan Nomor persil D.III dan telah berubah menjadi Persil C-58)

- Bahwa Saksi menjelaskan didalam Leter C 359 persil 49 D.III tercatat atas nama Akhir bin Atjan dan ada 2 Persil yaitu 46 S.I dan 49 D.III. dan didalam persil 46 S.I seluas 2.280 M2 tanggal 25 Maret 1948 dijual Habis ke C-155 atas nama Saanif Bin Alia s, sedangkan didalam Persil 49 D.III luas 4.330 M2 diwariskan ke C-749 atas nama Usman Bin Ahir seluas 1.440 M2 dan Sisanya seuas 2.890 M2 dan telah dijual Habis ke C-58 atas nama H. Nawi. ; -----

- Bahwa saksi pernah mengundang pak Sholeh dan Pak Umar Thoefur Abdul Azis dan tidak ada kesepakatan serta diperintahkan untuk menempuh jalur Mediasi ;

Hal. 111 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



- Bahwa menurut Saksi Kelurahan mengundang para pihak dalam rangka untuk membicarakan akses jalan dan saksi tidak pernah melihat adanya surat pernyataan karena leter C merupakan produk dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan ;

-----  
-----  
Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini juga telah dilakukan Pemeriksaan Setempat / Sidang ditempat lokasi yang sedang disengketakan pada tanggal 10 Juli 2011, yang untuk mempersingkat waktu tidak akan dimasukkan dalam uraian Putusan ini, akan tetapi tetap dianggap dan merupakan bagian dari Putusan ini ;

-----  
Menimbang, bahwa pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal 21 Juli 2011, sedangkan pihak Para Penggugat telah mengajukan kesimpulannya melalui persuratan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Agustus 2011;

-----  
Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, dianggap telah masuk dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----  
Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak yang berperkara  
mohon  
putusan;  
-----  
-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para  
Penggugat adalah sebagaimana tersebut di  
atas;- -----  
-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat  
tersebut pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah  
menyampaikan eksepsi sebagaimana termuat dalam jawabannya  
masing-masing tertanggal 14 April 2011 (Tergugat) dan  
tanggal 14 April 2011 (Tergugat II Intervensi) yang isinya  
saling bersesuaian satu dengan yang lainnya antara lain  
eksepsi tentang Penggugat tidak berkualitas sebagai  
Penggugat, kompetensi absolut, Penggugat tidak memiliki  
kapasitas hukum, objek gugatan dan / atau Tergugat salah  
pihak dan berbeda, gugatan Penggugat telah lewat waktu  
(Kadaluarsa), gugatan Penggugat kurang pihak karena pihak  
penerima Keputusan Tata Usaha Negara yang pertama tidak ikut  
diberitahukan, dan gugatan Penggugat kabur;  
-----

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II  
Intervensi tersebut pada pokoknya adalah sebagai

Hal. 113 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



berikut:- -----  
 -----

1. Kompetensi absolut .

-----  
 -----  
 -----

Bahwa Usman bin Ahir dan Hj. Saodah binti Djaman meninggalkan 6 (enam) orang anak dan juga warisan berupa tanah dengan C. No.359 Persil 49 Blok D.III atas nama Ahir bin Atjan seluas 2.890 m<sup>2</sup>. Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas, para Penggugat telah keliru mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta karena para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas tanah warisan a quo, maka bukti- bukti kepemilikan para pihak atas tanah tersebut harus diuji terlebih dahulu di Pengadilan Negeri untuk mengetahui siapa pemilik sebenarnya terhadap bidang tanah tersebut; -

2. Para Penggugat tidak memiliki Kapasitas Hukum.

-----  
 Bahwa kapasitas hukum dari pengugat harus terlebih dahulu dibuktikan sesuai hukum kewarisan yang berlaku sesuai agama yang dianut oleh pewaris, karena jikalau dengan pengakuan sepihak saja bukan tidak mungkin akan merugikan pihak- pihak lain yang dikemudian hari mengaku memiliki hak sebagai ahli waris orang yang dikatakan sebagai Almarhum Ahir bin Atjan; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Objek gugatan dan / atau Tergugat salah pihak dan berbeda). -----

Bahwa bilamana persoalannya terletak pada perbedaan alas hak yang menjadi kepentingan hukum para Penggugat yaitu Letter C No.359 persil 49 Blok D.III sedangkan yang menjadi alas hak Sertifikat Hak Milik (sementara) No.389 Kelurahan Gandaria Utara Kecamatan Kebayoran Baru asal persil konversi dari milik adat C No.911 Seb. Blok 32 D/III, maka kedua alas hak tersebut bukanlah produk hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat; -----

4. Gugatan Para Penggugat telah lewat waktu.  
-----

Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang namanya tercantum dalam keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dan Tergugat intervensi sangat yakin sebelum diterbitkannya Sertifikat a quo, pihak Tergugat sudah mengumumkannya kepada pihak public saat proses permohonan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, dengan demikian gugatan para Penggugat telah lewat waktu karena berdasarkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya sudah sepantasnya untuk tidak dapat diterima; -----

5. Gugatan Para Penggugat kurang pihak karena pihak penerima Keputusan Tata Usaha Negara yang pertama tidak ikut diberitahukan. -----

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara a quo untuk pertama

Hal. 115 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/20 11/PTUN-JKT.



kali diberikan kepada Haji Abdurrahman Noer, oleh karenanya orang tersebut harus diberitahu dan dipertanyakan apakah ingin masuk dalam perkara atau tidak; --

6. Gugatan Para Penggugat kurang pihak karena ada pihak-pihak yang seharusnya bertanggung jawab tetapi tidak disebut dalam gugatan sehingga gugatan menjadi kabur.

-----  
-----

Bahwa ada nama dan peristiwa hukum yang harus dijelaskan terlebih dahulu yaitu H. Raya bin H. Nawi dan peristiwa hutang buah-buahan, dimana secara sepintas terlihat ada peristiwa perdata yang harus diperiksa terlebih dahulu dalam perkara ini yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri, disamping itu bilamana perkara ini tetap diteruskan sudah sepatasnya harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak in casu H. Raya bin H. Nawi;

-----  
7. Gugatan Para Penggugat tentang pengakuan luas tanah membuat gugatan menjadi kabur dan kurang pihak.

-----  
---

Bahwa bilamana para Penggugat tetap memaksa Pengadilan Tata Usaha Negara menerima alas hak yang diajukannya seluas 2.890 m<sup>2</sup>, maka luas tanah tersebut akan mengenai tanah-tanah orang lain yang harus diberitahu haknya untuk



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

masuk dalam perkara ini yaitu : H. Amir, H. Otong, Welly,  
Usman, G. Susanto, H. Romlah dan H. Mas'ud;

-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan  
Tergugat II Intervensi tersebut pihak Para Penggugat telah  
membatahinya sebagaimana termuat dalam repliknya  
pada tanggal 28 April 2011 yang singkatnya masuk dalam  
pertimbangan ini;

-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat maupun  
Tergugat II Intervensi tersebut majelis Hakim terlebih  
dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tentang Pengadilan Tata  
Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memutus dan mengadili  
gugatan yang diajukan oleh para Penggugat, karena menurut  
Tergugat dan Tergugat II Intervensi bahwa yang dipersoalkan  
oleh para Penggugat dalam dalil gugatannya adalah mengenai  
hak kepemilikan tanah atas warisan yang ditinggalkan oleh  
Usman bin Ahir kepada ahli warisnya (anak-anaknya 6 orang)  
dengan C No.359 persil 49 Blok D III seluas 2.890 m<sup>2</sup> yang  
terletak di jalan Zainuddin Radio Dalam Kelurahan Gandaria  
Utara Kebayoran baru Jakarta Selatan;

-----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Tergugat II  
Intervensi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

Hal. 117 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berwenang untuk memutuskan dan mengadili gugatan para Penggugat tersebut, majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana diuraikan dibawah ini;

-----

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan para Penggugat terlihat bahwa yang dipersoalkan adalah mengenai tanah warisan yang ditinggalkan oleh orang tua mereka yaitu Usman bin Ahir yang terletak di Kelurahan Gandaria Utara dengan letter C No.359 atas nama Ahir bin Atjan yang meninggal pada tahun 1946 (kakek para Penggugat) atau orang tua dari Usman bin Ahir, dan menguraikan bagaimana para Penggugat dapat memiliki tanah tersebut turun temurun sehingga dengan terbitnya Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa tersebut hak kepemilikan atas tanah yang merupakan warisan dari orang tua dan kakeknya hilang begitu saja dan merugikan para Penggugat;

-----

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan para Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantah yang mengatakan bahwa dasar terbitnya Sertifikat hak milik No.389 atas nama Umar Thoefur Abdul Azis adalah berdasarkan akta jual beli dari pemegang hak pertama milik Adat C No.911- Seb.Blok 32 D/III atas nama Haji Abdurrahman Noer pada tanggal 28 April 1979 No.4/Kebayoran Baru/1979 (TII Int- 14), dan bukan dari sebagaimana yang dikatakan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya;



Menimbang, bahwa dari keterangan saksi bernama Mandari, S.IP mantan Lurah Gandaria Utara sekarang Lurah Cilandak Barat mengatakan bahwa sesuai dengan buku tanah yang ada di Kelurahan bahwa tanah milik Ahir bin Atjan dengan letter C No.359 terdiri dari 2 (dua) persil yaitu :

-----  
- Persil 46 Blok S-I telah dijual kepada C-155 atas nama SAANIP seluas 2280 m<sup>2</sup>;

-----  
-----  
- Persil 49 D III seluas 4330 m<sup>2</sup> telah diwariskan kepada C-749 atas nama Usman bin Ahir seluas 1440 m<sup>2</sup> dan sisanya 2890 m<sup>2</sup> telah dijual kepada C-58 atas nama Haji Raya bin Nawi (T- 20, T-21, T-22 dan T-23), sehingga tanah warisan yang ditinggalkan oleh Usman bin Ahir letter C No.359 telah habis untuk dijual kepada orang lain ;

-----  
-----  
Menimbang, bahwa berdasarkan dari dalil gugatan para Penggugat yang mengatakan bahwa mereka memiliki Hak atas tanah warisan yang ditinggalkan oleh orang tua mereka bernama Usman bin Ahir dengan letter C No.359 seluas 2890m<sup>2</sup> dimana tanah warisan mereka tersebut telah di Sertifikasi oleh Tergugat atas nama Umar Thoefur Abdul Azis, sedangkan hal tersebut telah dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang mengatakan bahwa terbitnya Sertifikat Hak

Hal. 119 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/20 11/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik atas nama Umar Thoefur Abdul Azis bukan dari letter C No.359 tapi terbit berdasarkan akta jual beli antara Umar Thoefur Abdul Azis dengan Haji Abdurrachman Noer dengan Hak Milik Adat Dft.C.No.911- Seb.Blok 32 D/III, sehingga hal tersebut menurut majelis Hakim terdapat 2 (dua) hak kepemilikan yang masing-masing saling mempertahankan yang menjurus kepada hak keperdataan ;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 khususnya pasal 1 ayat (10) tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatakan bahwa :

*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;*

Menimbang, bahwa selain pasal tersebut diatas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara khususnya pasal 2 huruf a mengatakan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini :



-----  
-----  
a. – Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan  
perbuatan hukum perdata;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut diatas dan  
dihubungkan dengan dalil gugatan para Penggugat yang  
mengatakan bahwa terbitnya Surat Keputusan objek sengketa  
tersebut adalah berasal dari tanah Hak waris yang  
ditinggalkan oleh orang tua mereka yaitu dari letter C  
No.359 dan hal tersebut juga telah dibantah oleh Tergugat  
dan Tergugat II Intervensi yang mengatakan bahwa terbitnya  
objek sengketa bukan berasal dari tanah Hak waris dari  
letter C No.359 tetapi berasal dari Hak Milik Adat  
Dft.C.No.911- Seb.Blok 32 D/III, maka hal tersebut menurut  
majelis Hakim bahwa terdapat ada 2 (dua) hak kepemilikan  
yang berbeda dan juga terlebih dahulu harus diselesaikan  
secara keperdataan ; -----

Menimbang, bahwa karena yang dipersalkan oleh para  
Penggugat mengenai Hak atas tanah waris dari orang tua  
mereka yang telah di Sertifikasi oleh Tergugat atas nama  
Umar Thoefur Abdul Azis, dan hal tersebut telah dibantah  
oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang mengatakan  
bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II  
Intervensi berasal dari Hak Milik Adat, maka menurut majelis  
Hakim bahwa penerbitan Surat Keputusan objek sengketa  
tersebut adalah merupakan perbuatan hukum perdata yang nota  
bene adalah harus diselesaikan di Pengadilan Negeri mengenai

Hal. 121 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak kepemilikan terhadap tanah yang telah diterbitkan  
Sertifikat Hak Milik atas nama Umar Thoefur Abdul Azis ;

-----  
-----

Menimbang, bahwa karena objek gugatan adalah merupakan  
perbuatan hukum perdata yang seharusnya diselesaikan  
terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, dan bukan di  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, maka majelis Hakim  
berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta  
tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan  
sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan oleh para  
Penggugat, sehingga dengan demikian gugatan para Penggugat  
dinyatakan tidak dapat diterima ;

-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa,  
memutus dan menyelesaikan sengketa yang diajukan oleh para  
Penggugat, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi  
mengenai kewenangan absolut pengadilan telah terbukti,  
sehingga eksepsi lainnya dan pokok perkara tidak perlu  
dipertimbangkan lagi ; ----

Menimbang, bahwa dengan tidak diterimanya gugatan para  
Penggugat, maka para Penggugat tersebut harus dinyatakan  
sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya  
perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini  
;

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti- bukti yang tidak secara tegas dipertimbangkan dalam putusan ini karena tidak relevan harus dikesampingkan ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

### M E N G A D I L I :

Dalam eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;

2. Menghukum para

Hal. 123 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/20 11/PTUN-JKT.



Penggugat  
 untuk membayar  
 seluruh biaya  
 yang timbul  
 dalam perkara  
 ini sebesar :  
 Rp. 768.000,-  
 (Tujuh ratus  
 enam puluh  
 delapan ribu  
 rupiah).

-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan  
 Majelis Hakim pada hari **Kamis**, tanggal **4 Agustus 2011**, oleh  
 Kami **Herman Baeha, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis,  
**Kasim, S.H** dan **R. Basuki Santoso, S.H., M.H.**, masing-  
 masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada  
 hari **Kamis**, tanggal **11 Agustus 2011**, dalam persidangan yang  
 terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan  
 dibantu oleh **Nanang Damini, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti  
 Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kuasa hukum para Penggugat, kuasa hukum Tergugat dan  
kuasa hukum Tergugat II Intervensi.

Hakim  
Hakim Ketua Majelis,

Anggota,

**ttd**

**ttd**

K A S I M, SH.  
BAEHA, SH., MH.

HERMAN

**ttd**

R. BASUKI SANTOSO S.H., M.H.

Panitera

Pengganti,

**ttd**

NANANG DAMINI, S.H.

### Perincian Biaya :

- Pendaftaran .....	Rp.
30.000,-	
- ATK .....	Rp.
50.000,-	
- Panggilan- Panggilan .....	Rp.
160.000,-	
-	Pemeriksaan
Setempat .....	Rp.
500.000,-	
- Meterai Putusan Sela, Putusan ..	Rp.
12.000,-	
- Redaksi Putusan Sela, Putusan .....	Rp.
10.000,-	
- Leges Putusan Sela, Putusan .....	Rp.
6.000,-	
	<b>JUMLAH</b>
Rp. 768.000,-	

(Tujuh ratus enam

puluh delapan ribu rupiah).

Hal. 125 dari 125 Hal. Putusan No. 31/G/2011/PTUN-JKT.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)