



PUTUSAN

Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA JAKARTA

memeriksa, memutus perkara tata usaha negara dalam tingkat banding dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, bkedudukan di Jalan Sumarmo Nomor 14 RT 003/RW 008 Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13950, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya:
1. Ruli Suryani, A. Ptnh., M. Si, Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
 2. Kartika Clementine, S.Tr., Jabatan Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
 3. Haryati, S.H. Jabatan Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
 4. Ferdi Ali, S.H., Jabatan Analis Hukum Pertanahan Pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
 5. Fakhri Husni Fuadi, S.H., Jabatan Analis Hukum Pertanahan Pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
 6. Paskalis Paska Yudha, S.P, Jabatan Analis Pertanahan Pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
 7. Heris Pardilla, Jabatan Pengadministrasi Pertanahan Pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
 8. Agung Kristi Setiawan, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;

Halaman 1 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Agus Dwi Winarno, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
10. Agustian Dwi P., Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
11. Bendito Manuel Marcos, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
12. Daniel Partogi, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
13. Meizan Rezza Diviawan, Jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, yang bekerja pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Jalan Dr.Sumarno Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, e-mail: skpjaktim@gmail.com, baik bersama-sama atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 32/SKU-31.75.MP.02.01/III/2025, tanggal 24 Maret 2025,

Disebut sebagai **Pembanding/semulaTergugat**;

LAWAN

H. HOTIB BIN H. MUHAMMAD, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat Kp. Gandaria, RT 002/RW 007, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, Alamat email: h.hotib1947@gmail.com; dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Akh Mulyanto, S.H.;
2. Fauzan Bagus Mulyakarsono, S.H., CMC / Ass.Advokat / Magang;
3. Mutiara Rahmah, S.H., M.H.,/Ass.Advokat/Magang;
4. Chalfinur Nawawi, S.H.,/Magang;

Halaman 2 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada kantor hukum ANTASENA LAW OFFICE, beralamat di Gran Harmoni Cibitung Blok G5, Nomor 8-10, Kelurahan Muktiwari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan alamat email: antasenalawofficealo@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 002/ALO/SK/09-24 tertanggal 23 September 2024;

Disebut sebagai **Terbanding/semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara ini seperti tertera dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT. tanggal 19 Maret 2025 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi tidak diterima;

POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m² atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Register Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m² atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar

Halaman 3 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.356.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah).

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT, tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 19 Maret 2025, dengan dihadiri secara elektronik oleh Pembanding dan Terbanding;

Bahwa Pembanding, melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 26 Maret 2025 sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT, tanggal 26 Maret 2025 agar diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding;

Bahwa Pembanding, mengajukan memori banding tanggal 27 Maret 2025 yang mengemukakan dalam memori bandingnya pada pokoknya tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama, sebagaimana lengkapnya dalam memori banding dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutus sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding Pembanding/Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT tanggal 19 Maret 2025;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini;

Bahwa Memori Banding Pembanding telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan;

Bahwa Terbanding mengajukan kontra memori banding tanggal 21 April 2025 yang mengemukakan dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tingkat Pertama dan membantah

Halaman 4 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil-dalil dalam memori banding Pembanding sebagaimana lengkapnya dalam kontra memori banding, dan mohon Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 390/G/2024/PTUN.JKT, tanggal 19 Maret 2025.

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak banding dari Pembanding dahulu Tergugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan banding Pembanding dahulu Tergugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pembanding dahulu Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa kontra memori banding Terbanding tersebut telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada pihak lawan;

Bahwa Pembanding dan Terbanding, telah diberi kesempatan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa Pembanding pada pokoknya berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang eksepsi dan pokok perkara, dipertimbangkan terlebih dahulu tentang tenggang waktu pengajuan banding;

Menimbang, bahwa putusan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 19 Maret 2025 dan salinan putusan telah disampaikan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan telah disampaikan salinan putusan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan, maka secara

Halaman 5 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum pengucapan putusan dianggap telah dihadiri para pihak dan dilakukan dalam sidang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa Pembanding mengajukan permohonan banding tanggal 26 Maret 2025, sebagaimana tercatat dalam Akta Permohonan Banding Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT. Setelah dihitung sejak putusan diucapkan pada tanggal 19 Maret 2025 sampai dengan pengajuan banding Pembanding pada tanggal 26 Maret 2025 tersebut di atas, maka permohonan banding yang diajukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender sebagaimana ketentuan Pasal 123 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 1 angka 12 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, *jo.* I. Ketentuan Umum angka 21 Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, Dan Tata Usaha Negara Di Pengadilan Secara Elektronik, oleh karenanya permohonan banding secara formal diterima;

Menimbang, bahwa setelah pengadilan tingkat banding mempelajari dengan saksama salinan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tingkat pertama, berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara pemeriksaan persidangan, khususnya dalil-dalil, bukti-bukti yang diajukan para pihak, memori banding Pembanding, kontra memori banding Terbanding, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini dan dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan maupun ketentuan hukum lainnya yang terkait dengan perkaranya, maka Majelis Hakim Banding dalam musyawarah menyatakan **tidak sependapat** dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT tanggal 19 Maret 2025 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur

Halaman 6 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m² atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi (vide Bukti P-27 = Bukti T-1);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban yang di dalamnya memuat eksepsi dan jawaban terhadap pokok sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pada pokoknya eksepsi yang diajukan Tergugat adalah:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/*Obscuur Libel*;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan eksepsi tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil eksepsi pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu (daluarsa) karena tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari yang terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara telah terlampaui dan menyebabkan gugatan Penggugat telah lewat waktu;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat lewat tenggang waktu (daluarsa) tersebut, Penggugat dalam Repliknya dengan tegas menyangkal dalil ini dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu*

Halaman 7 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."

- Bahwa kemudian Penggugat telah memenuhi ketentuan tersebut diatas, karena jelas dan terang Penggugat telah menempuh Upaya Administratif akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan atau jawaban oleh Tergugat berdasarkan Surat Nomor 002/Perm/25/IX/2024 tertanggal 25 September 2024, maka Gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* masih dalam tenggang waktunya (90 hari) sebagaimana diatur oleh ketentuan hukum yang berlaku tentang tenggang waktu pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) ke Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN). Oleh karena itu, dalil Tergugat bahwa gugatan telah lewat waktu adalah tidak berdasar dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan para pihak terhadap dalil eksepsi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu tersebut, Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan yang dimaksud dengan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari diterimanya keputusan tata usaha negara yang digugat sedangkan dalam hal peraturan dasarnya menentukan keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pengaturan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan tata usaha negara diatur dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, berbunyi:

- (1) *Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif*

Halaman 8 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

- (2) *Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tersebut di atas, merupakan pengaturan tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan tata usaha negara bagi pihak yang telah melakukan upaya administratif. Adapun tenggang waktu pengajuan gugatannya adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan;

Menimbang, bahwa selain berpedoman pada ketentuan diatas, Pengadilan juga merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI diantaranya Putusan MA RI Nomor: 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 *jo.* Putusan MA RI Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 *jo.* Putusan MA RI Nomor: 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, terkandung di dalamnya kaidah hukum penghitungan batasan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara, yakni dihitung sejak pihak ketiga tersebut mengetahui kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan, jawaban, replik, duplik dan bukti-bukti yang diajukan Para Pihak di Persidangan, terungkap fakta-fakta yang relevan untuk dipertimbangkan dalam pengujian tenggang waktu pengajuan gugatan, sebagaimana dalam uraian berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 8911/Pondok Kelapa dengan NIB 09.04000001443.0 tanggal 27 Maret 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00244/Pondok Kelapa/2011 tanggal 12 Oktober 2011 seluas 1000 m² atas nama Lience Vierderika S, Maria Margareth, S.H., Winter Silalahi (*vide* Bukti P-27 = Bukti T-1), sedangkan pihak H. Hotib Bin H. Muhammad

Halaman 9 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat) adalah Pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 25 September 2024 Penggugat telah mengajukan Surat dengan Nomor 002/Perm/25/IX/2024 tertanggal 25 September 2024 kepada Kepala Kantor ATR/BPN Kota Administrasi Jakarta Timur yang telah diterima pada tanggal 25 September 2024 (*vide* Bukti P-2);

Menimbang, bahwa atas keberatan yang diajukan Pihak Penggugat sebagaimana surat keberatan Penggugat dengan Nomor 002/Perm/25/IX/2024 tertanggal 25 September 2024 (*vide* Bukti P-2), Pihak Tergugat tidak menyikapi atau menyampaikan tanggapannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Oktober 2024 Pihak Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Menimbang, bahwa dalam memaknai kaidah hukum yang terkandung dalam Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, maka terlebih dahulu perlu dimaknai ketentuan yang diatur dalam Pasal 4 Ayat (1), dimana dalam Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 pada intinya menyatakan pihak ketiga yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut, sehingga pemaknaan terhadap frasa "Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif.. .dst". Dalam Pasal 5 Ayat (1) diberlakukan terhadap gugatan yang diajukan dengan objek berupa Keputusan atas Upaya Administratif, bukan untuk gugatan yang diajukan dengan objek berupa Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa Obyek Sengketa dalam perkara ini (*vide* Bukti P-27 = Bukti T-1) adalah merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara bukan keputusan atas upaya administratif;

Halaman 10 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam memaknai frasa kepentingan yang dirugikan sebagaimana termuat dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, bahwa Terbanding/semula Penggugat bukan pihak yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan objek sengketa bukan keputusan atas upaya administratif, sehingga untuk mengetahui sejak kapan adanya kepentingan Terbanding/semula Penggugat yang dirugikan atas diterbitkannya objek sengketa, maka Majelis Hakim Banding mempertimbangkan beberapa fakta hukum dalam persidangan, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa dalam Surat Gugatannya tertanggal 18 Oktober 2024 dan diperbaiki tanggal 26 November 2024 Terbanding/semula Penggugat mengakui dirinya telah mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 22 Juli 2019;
- Bahwa dikarenakan adanya penguasaan dari pihak lain untuk melindungi kepentingannya, Terbanding/semula Penggugat telah membuat Laporan Kepolisian kepada Kepolisian Resort Jakarta Timur yang terregister dengan Nomor B/47/II/2021/Res.JT tertanggal 17 Februari 2021 (*Vide* Bukti P-28). Keterangan ini diperkuat dengan keterangan saksi bernama Jamal yang telah disumpah mengaku merupakan Ketua Rukun Tetangga (RT) 1/RW 7, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit periode tahun 2016 dimana saksi juga mengakui ikut serta ke kantor polisi karena adanya laporan kepolisian tersebut, sehingga cukup beralasan bahwa kepentingan Terbanding/semula Penggugat yang dirugikan sudah terjadi saat dibuatnya Laporan Kepolisian tersebut, tanggal 17 Februari 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan dan uraian pertimbangan hukum di atas berkaitan tenggang waktu sudah sangat jelas pengajuan gugatan oleh Terbanding/semula Penggugat bukan pada saat Terbanding/semula Penggugat mengajukan upaya administratif berdasarkan surat dengan Nomor 002/Perm/25/IX/2024 tertanggal 25 September 2024 (*vide* Bukti P-2) tetapi pada saat Terbanding/semula Penggugat mengetahui diterbitkannya objek sengketa yaitu pada tanggal 22 Juli 2019 atau selambat-lambatnya pada saat dibuatnya Laporan

Halaman 11 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepolisian Resort Jakarta Timur dengan Laporan Nomor B/47/II/2021/Res.JT pada tanggal 17 Februari 2021 (*Vide* Bukti P-28) yaitu saat Terbanding/semula Penggugat mempertahankan kepentingannya sehingga pada hakikatnya tenggang waktu upaya administratif dan pengajuan gugatan Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dilakukan Terbanding/semula Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2024 telah lewat waktu;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas maka Majelis Hakim Banding berpendapat gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 22 Oktober 2024 telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018. Dengan demikian telah terdapat alasan hukum yang cukup untuk menyatakan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu diterima, maka terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu diterima, maka pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dengan demikian telah terdapat alasan hukum yang cukup untuk menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima, maka Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT tanggal 19 Maret 2025 yang Dalam Eksepsi pada pokoknya menyatakan Eksepsi tidak diterima dan Dalam Pokok Perkara pada pokoknya Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, tidak dapat dipertahankan lagi, oleh karenanya harus dibatalkan dan Majelis Hakim Banding mengadili sendiri dengan pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas dan dengan amar putusan sebagaimana disebut di bawah ini;

Halaman 12 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT tanggal 19 Maret 2025 dibatalkan, maka Terbanding/semula Penggugat sebagai pihak yang kalah sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding besarnya ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 390/G/2024/PTUN.JKT tanggal 19 Maret 2025 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat/Pembanding tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp250.000,00 (Dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Rabu, tanggal 25 Juni 2025 oleh Sumartanto, S.H., M.H., sebagai Hakim

Halaman 13 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta bersama-sama dengan Boy Mirwadi, S.H., dan Achmad Hari Arwoko, S.H., M.H., Hakim-Hakim Anggota, serta diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Senin, tanggal 30 Juni 2025 oleh Majelis Hakim yang terdiri dari Sumartanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis bersama-sama dengan Achmad Hari Arwoko, S.H., M.H., dan H. Ariyanto, S.H., M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditetapkan berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT tanggal 30 Juni 2025 Tentang Penetapan Penggantian Majelis Hakim, dibantu oleh Yuda Aji Wibawa, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, tanpa dihadiri oleh Pembanding/semula Tergugat dan Terbanding/semula Penggugat maupun kuasa hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

Achmad Hari Arwoko, S.H., M.H.

Sumartanto, S.H., M.H.

ttd

H. Ariyanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Yuda Aji Wibawa, S.H., M.H.

Halaman 14 dari 15 halaman. Putusan Nomor 102/B/2025/PT.TUN.JKT



Perincian Biaya Perkara:

1. Redaksi	Rp 10.000,00,-
2. Meterai	Rp 10.000,00,-
3. Biaya proses banding	<u>Rp230.000,00,-</u>
J u m l a h.....	Rp250.000,00,-

Terbilang: (Dua ratus lima puluh ribu Rupiah).