



PUTUSAN

NOMOR : 108/G/2021/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 secara elektronik melalui Aplikasi E-court Mahkamah Agung RI dengan acara biasa telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara:

Munandar, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Gading Putih Raya Utara CB.2/14, RT.11 RW.12 Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam sengketa ini memberikan kuasa kepada :

1. DR (C) Abd. Kadir, S.H., M.H.;
2. Asep Nandang, S.H.;
3. Cipi Hendrayani, S.H., M.H.;
4. Fathurossi, S.H. ;
5. Karli, S.H., M.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum pada AKN LAW FIRM yang beralamat kantor di Kelapa Gading Trade Center (KTC) Jl. Boulevard Barat Raya Blok DB1 No. 7-9, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 201/M-SKK/AKN/IV/2021 tanggal 26 April 2021, email : asepnandang424@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

MELAWAN

Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, berkedudukan di Jalan Melur No.10, RT.1/RW.12, Rawabadak Utara, Kec. Koja, Kota Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14230, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :

1. Satria Eri Wibowo, S.ST., M.M., Kepala Seksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengendalian dan Penanganan Sengketa,
Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta
Utara;

2. Dedi Sudadi, SH.,MH., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
3. Sudarna, SH., Plt. Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian, Penertiban dan Pendayagunaan Tanah, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
4. Heris Pardilla, Pengadministrasi Umum, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
5. Andika Pratama Putra, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
6. Diany Puspitasari, SH., Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
7. Kristomy H. Manurung, SH., Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
8. Aansyah, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;

Kesemuanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara beralamat di Jalan Melur Raya, RT.002, RW.012, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :

Halaman 2 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

781/SKU-31.72-600.13/V/2021 tanggal 17 Mei
2021, email : skp.jakartautara@gmail.com, untuk
selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 108/PEN-DIS/2021/PTUN-JKT., tanggal 30 April 2021, tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa ;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 108/PEN-MH/2021/PTUN-JKT., tanggal 30 April 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 108/PEN-PPJS/2021/PTUN-JKT., tanggal 30 April 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 108/PEN-PP/2021/PTUN-JKT., tanggal 30 April 2021, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 108/PEN-HS/2021/PTUN-JKT., tanggal 17 Mei 2021, tentang Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 108/PEN-MH/2021/PTUN-JKT tanggal 6 Agustus 2021 tentang Pergantian Majelis Hakim;
7. Telah membaca bukti - bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara di persidangan;
8. Telah memeriksa dan mendengar keterangan saksi-saksi di persidangan;
9. Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Gugatan tertanggal 28 April 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada 28 April 2021 dalam Register Perkara Nomor : 108/G/2021/PTUN-JKT., sebagaimana telah diperbaiki dan disempurnakan pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 17 Mei 2021, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

I. OBYEK SENGKETA :

Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO

Halaman 4 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M²;

II. KEPENTINGAN HUKUM

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang perubahan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan “ *orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.*” ;
2. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah a quo berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara Tanggal 17-3-1995 atas dasar Akta Jual Beli No. 49 Tanggal 27 Juli 1984 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Willy Silitonga;
3. Bahwa pada tanggal 23 September 2020 Tergugat telah menerbitkan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA dengan dasar dari Akta Jual Beli Notaris/ PPAT Amaliyah, S.H., MKn. Akta Jual Beli No. 25 Tanggal 7 Desember 2018;
4. Bahwa dengan terbitnya Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M² telah menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat sehingga Penggugat

Halaman 5 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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)



mempunyai hak untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

III. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Pasal 5 PERMA Nomor 6 Tahun 2018 :

1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrative;

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;

2. Bahwa Penggugat baru mengetahui Tergugat menerbitkan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M² yakni melalui Surat Keterangan Pendaftaran Tanah NTPN.020210205128694 No. Berkas 5352/2021 tertanggal 5 Februari 2021. Oleh karena masih dalam tenggang waktu sebagaimana dalam Pasal 5 PERMA No. 6 Tahun 2018 dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka sudah cukup beralasan untuk Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ;

3. Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 53 yang berbunyi :

1) Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;



- 2) Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
4. Bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Keberatan Kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 12 April 2021, bahwa sejak diajukannya Gugatan ini Tergugat belum memberikan jawaban, oleh karena itu berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Penggugat mengajukan gugatan a quo kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sangat tepat dan berdasar hukum;

IV. ALASAN DAN DASAR GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat memperoleh tanah hak milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara seluas 28.190 M² (dua puluh delapan ribu seratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual beli No 49 Tanggal 27 Juli 1984 dihadapan PPAT Willy Silitonga, S.H. sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara Tahun 1983;
2. Bahwa tanah hak milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara seluas 28.190 M² (dua puluh delapan ribu seratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kamal Muara RT.007 RW.001, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara memiliki batas-batas tanah sebagaimana Gambar Situasi No.1511.-/1983 sebagai berikut :
 - Tanda-tanda batas tanah : Besi-besi I sampai dengan XVIII yang berdiri diatas tanah tersebut ;
3. Bahwa tanah hak milik tersebut merupakan tanah sawah kosong yang tidak ditempati dan tidak dihuni akan tetapi dikuasai oleh Penggugat dengan ditandai batas-batas tanah berupa besi-besi I sampai dengan XVIII yang berdiri diatasnya, serta pernah diagunkan oleh Penggugat kepada PT. Bank Niaga sebagaimana Sertipikat Hipotik No. 84 Tahun 1992;



4. Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah a quo merupakan warga negara Indonesia yang baik, hal ini dapat dibuktikan dengan membayar pajak tanah a quo sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 2018;
5. Bahwa benar Penggugat pernah membuat surat Perjanjian pada Tanggal 1 Desember 1995 dengan Almarhum FILIP WIDJIANTO yakni suami dari Djudju Harjati Tjawinoto yang mewakili PT. Panah Indo Mas dan Penggugat mewakili PT. Mutiara Sanjaya;
6. Bahwa adapun maksud dari dibuatnya perjanjian sebagaimana poin 5 (lima) adalah karena Penggugat memesan barang dari luar negeri secara letter of credit (L/C), dan pembukaan letter of credit (L/C) tersebut dibiayai oleh Almarhum FILIP WIDJIANTO dengan keuntungan 3% dari DM 509,647 yang dibayar dengan giro-giro mundur dari Penggugat;
7. Bahwa untuk menjamin giro-giro mundur tersebut Penggugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara kepada Almarhum FILIP WIDJIANTO sebagaimana Tanda Terima Tanggal 1 Desember 1995 PT. Panah Mas Express;
8. Bahwa Penggugat pernah membuat Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli No. 108 Tanggal 24 Juni 1998 dengan Almarhum FILIP WIDJIANTO dihadapan DR. Lieke L. Tugali, S.H., M.H., M.Kn. selaku Notaris di Jakarta Barat yang isinya dimaksudkan untuk pengikatan jual beli atas tanah a quo akan tetapi karena surat ijin untuk pengalihan hak belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang maka jual beli resminya belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya menurut peraturan-peraturan hukum;
9. Bahwa karena jual beli tanah a quo belum resmi dilaksanakan sebagaimana Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli No. 108 Tanggal 24 Juni 1998, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk beralihnya hak atas kepemilikan tanah oleh ahli waris dari Almarhum FILIP WIDJIANTO yakni Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON



WINONA yang telah diterbitkan pencatatan peralihan haknya oleh Tergugat;

10. Bahwa Almarhum FILIP WIDJIANTO telah meninggal dunia sebelum dibuatnya Akta Jual Beli No. 25 Tanggal 7 Desember 2018 dihadapan Notaris dan PPAT Amaliyah, S.H., MKn., maka Penggugat menduga ahli waris dari Almarhum FILIP WIDJIANTO telah memalsukan dokumen tanah milik Penggugat yang dijaminkan kepada Almarhum FILIP WIDJIANTO;
11. Bahwa karena Almarhum FILIP WIDJIANTO telah meninggal dunia maka Akta Jual Beli No. 25 Tanggal 7 Desember 2018 dihadapan Notaris dan PPAT Amaliyah, S.H., MKn. tidak memiliki dasar hukum, dan seharusnya Penggugat lah yang bertanda tangan dalam Akta Jual Beli tersebut;
12. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara/ OBYEK SENGKETA yakni Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M² atas dasar Akta Jual Beli No. 25 Tanggal 7 Desember 2018;
13. Bahwa dalam Akta Jual Beli No. 25 Tanggal 7 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Amaliyah, S.H., MKn. tercantum nama pihak penjual yakni Djudju Harjati Tjawinoto, Hugo Wijaya, dan Shannon Winona mewakili Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli Nomor 108 tanggal 24 Juni 1998 serta nama pihak pembeli adalah Djudju Harjati Tjawinoto, Hugo Wijaya, dan Shannon Winona;
14. Bahwa benar Penggugat tidak pernah memberikan kuasa atau membuat Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli kepada Djudju Harjati Tjawinoto, Hugo Wijaya, dan Shannon Winona, sehingga patut diduga Djudju Harjati Tjawinoto dan kawan-kawan telah memberikan keterangan palsu yang dituangkan kedalam Akta Otentik;



15. Bahwa menurut pengakuan dari Notaris/ PPAT Amaliyah, S.H., MKn. Akta Jual Beli No. 25 Tanggal 7 Desember 2018 tidak dibuat olehnya namun dirinya hanya diminta Nomor Akta Jual Beli oleh salah seorang Notaris/ PPAT di Jakarta Selatan yang bernama Mayasari, S.H.;
16. Bahwa menurut pengakuan dari Notaris/ PPAT Amaliyah, S.H., MKn. dirinya pernah sempat menolak dan mengkomplain kepada rekannya mengenai isi keterangan dan para pihak yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 25 Tanggal 7 Desember 2018;
17. Bahwa dalam objek yang sama Penggugat telah memiliki dan menguasai tanah tersebut berdasarkan SHM No. 260 Kelurahan Kamal Muara seluas 28.190 M² (dua puluh delapan ribu seratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual beli No. 49 Tanggal 27 Juli 1984 dihadapan PPAT Willy Silitonga, S.H. sebagaimana tercantum dalam pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara Tanggal 17-3-1995;
18. Bahwa Penggugat tidak pernah mengalihkan kepemilikan haknya atas tanah aquo kepada pihak lain, namun Tergugat menerbitkan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M², sehingga Penggugat menduga adanya pemalsuan dokumen terkait penerbitan objek sengketa/KTUN;
19. Bahwa akibat terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara/OBYEK SENKETA yakni Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M² telah menimbulkan kerugian sehingga Penggugat telah menderita kerugian materil dan kerugian immateriil yang tidak terhingga;
20. Bahwa akibat terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara/ OBYEK SENKETA yakni Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M² Penggugat telah mengajukan surat keberatan No. 199/S.Keb-BPN/IV/2021 tanggal 12 April 2021 Kepada Tergugat;

21. Bahwa sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf (a), dan huruf (b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka alasan untuk dapat diajukan gugatan ini adalah karena Pejabat Tata Usaha Negara telah menerbitkan surat keputusan dalam bentuk Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M² di atas telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintah yang baik, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

a. Asas Kecermatan

Bahwa terhadap tanah yang diterbitkan KTUN Obyek sengketa di atasnya masih/sudah terdaftar atas nama Penggugat yang semula menduduki dan menguasai tanah tersebut belum mengalihkan kepemilikannya baik atas dasar jual beli, hibah atau apapun kepada pihak siapapun atau kepada pihak manapun[

b. Asas Kepastian Hukum

Bahwa KTUN Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, bertentangan dengan asas kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah oleh Penggugat, bahwa Penggugat telah memiliki dan menguasai tanah aquo berdasarkan SHM Nomor 260 Kelurahan Muara Kamal tahun 1983;

Bahwa dengan diterbitkannya Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No.

Halaman 11 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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

04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M² telah menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap objek *a quo*;

V. PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil di atas, secara tegas dan jelas Tergugat telah melanggar Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan/Sengketa Tata Usaha Negara *a quo* berkenan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Ny. DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M²;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Ny. DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 M²;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan Jawaban pada persidangan secara elektronik tanggal 31 Mei 2021 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Lewat Waktu (Kadaluarsa)

Memperhatikan gugatan Penggugat yang didaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 April 2021, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperbaiki pada tanggal 17 Mei 2021 dengan obyek gugatan berupa SHM No. 260/Kamal Muara, terbit tanggal 08-06-1983, seluas 28.190 M², sesuai data yang ada pada kantor Tergugat terakhir tercatat atas nama Tergugat II Intervensi, Tergugat menilai bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah merupakan gugatan yang melebihi tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang ;

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 2 s.d 3 yang antara lain Penggugat mendalilkan baru mengetahui obyek a quo saat berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas 5352/2021 tanggal 05 Februari 2021. Penggugat mencoba menghitung masa daluarasa 90 hari sejak surat tersebut dan upaya administrasi kepada Tergugat Pada tanggal 12 April 2021 Perihal Keberatan atas Terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara NIB 0905023.11302 Tanggal 23 September 2020, seluas 28190 M² atas nama Tergugat II Intervensi. Berdasarkan Surat kuasa tanggal 22 Februari 2021. Hal ini jelas bertentangan dengan fakta yang ada bahwa Penggugat telah obyek a quo seja tanggal 23 September 2020 melalui NTPN 020210205128694 yang dikeluarkan oleh kantor pajak;

Bahwa berdasarkan data warkah yang ada pada kantor Tergugat, sebenarnya Penggugat sudah tahu objek a quo sejak lama, hal ini berdasarkan adanya Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli No. 108 tanggal 24 Juni 1998 antara Munandar (Penggugat) dengan Flip Widjajanto, maka proses peralihan saat itu sudah mulai terjadi, namun tidak dilaksanakan dengan Akta Jual Beli dikarenakan surat izin untuk peralihan hak atas bidang tanah tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang maka jual-beli resminya belum dapat dilaksanakan (sesuai Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli No. 108 tanggal 24 Juni 1998 pada hal. 3 paragraf pertama), hal ini pula diakui oleh Penggugat dalam dalil nya pada hal. 5 angka 8. Maka jelas bahwa Penggugat sudah mengetahui objek a quo dan peralihannya sejak tahun 1998;

Halaman 13 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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

Bahwa adanya surat Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 12 April 2021 Perihal Keberatan atas Terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara NIB 0905023.11302 Tanggal 23 September 2020, seluas 28190 M² atas nama Tergugat II Intervensi, dimana artinya Penggugat sudah mengetahui obyek a quo jauh sebelum tanggal 12 April 2021, ditambah Penggugat sudah mengetahui ada nya proses peralihan atas objek a quo sejak tahun 1998;

Dapat Tergugat sampaikan sebagai berikut:

- Bahwa sertipikat yang menjadi obyek sengketa berupa SHM No. 260/Kamal Muara, terbit tanggal 08-06-1983, seluas 28.190 M², tercatat atas nama Tergugat II Intervensi ;
- Berdasarkan hal tersebut diatas sebetulnya Penggugat sudah tahu penerbitan objek sengketa bahkan sebelum Penggugat melakukan upaya administrasi kepada Tergugat;

Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, yang diperbaharui dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, yang menjelaskan sebagai berikut :

Pasal 55

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Sehingga dalil Penggugat pada halaman 2 dan 3 yang mencoba menghubungkan tenggang waktu gugatan sejak upaya administrasi Penggugat tanggal 12 April 2021 sangat tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada;

Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat untuk lebih jeli dalam menerima perihal pengajuan gugatan oleh Penggugat yang menyalahi Undang-Undang karena gugatan yang demikian menjadikan tidak adanya kepastian hukum dan hak-hak tanah dan tidak sejalan dengan Catur Tertib Pertanahan. Pelanggaran terhadap ketentuan Undang-Undang tersebut diatas bukan tidak

Halaman 14 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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)



mungkin akan berdampak pula pada penegakan hukum ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2004;

Berdasarkan hal tersebut diatas oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan Menolak Gugatan Penggugat atau Setidak-tidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima ;

2. Kompetensi Absolut

Bahwa Tergugat merasa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak memiliki kewenangan memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat bukanlah Sengketa Tata Usaha Negara melainkan sengketa hak kepemilikan/keperdataan yang harus diperiksa terlebih dahulu pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum;

Bahwa sebagaimana diketahui ruang lingkup Sengketa Tata Usaha Negara telah dibatasi oleh Undang-Undang sebagaimana dalam ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan : 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 ;

Jadi kalau Penggugat mengajukan gugatan yang dilatar belakangi oleh hak kepemilikan/keperdataan maka dalil tersebut harus melalui rangkaian pengujian secara materil pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum terlebih dahulu, sebagaimana Pasal 118 HIR : Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat



diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya. (KUHPerd. 15; IR. 101.) ;

Hal tersebut senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7-9-1994 No. 88 K/TUN/1993 yang menerangkan : “meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata.” ;

Oleh karenanya Tergugat memandang sebelum Peggugat membawa persoalannya/gugatannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara maka terlebih dahulu dibuktikan hak kepemilikannya melalui rangkaian pengujian secara materil pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum. Sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang diperbaharui dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, demi hukum Majelis Hakim harus menyatakan Menolak Gugatan Peggugat;

3. Gugatan Peggugat Kabur (Obscur Libels)

Bahwa Peggugat dalam gugatannya mendalilkan antara lain tidak menyebutkan secara jelas batas-batas bidang tanah yang menjadi objek a quo dan tidak menjelaskan secara jelas kerugian Peggugat atas keputusan Tergugat;

Sehingga apa yang menjadi dasar kepemilikan Peggugat tidak jelas dan tidak dapat diterangkan secara detail untuk menjadi dasar hukum Peggugat mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat-sertipikat a quo. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan MARI nomor 585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001 “*Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur*” dimana dalam dalil Peggugat tidak menjelaskan batas-batas tanah milik Para Peggugat secara jelas;



Bahwa Tergugat juga telah keliru dalam dalil nya yang menyatakan upaya administrasi ke Tergugat, bahwa dalam surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 12 April 2021 adalah keberatan atas terbitnya sertipikat bukan masalah peralihannya, hal ini jelas tidak selaras dengan dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya yang menitik beratkan permasalahan catatan peralihan objek a quo. Hal ini jelas menjadi semakin kabur tentang duduk perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat ;

Berdasarkan hal tersebut diatas oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan Menolak Gugatan Penggugat Atau Setidak-tidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan dibenarkan oleh hukum ;
3. Bahwa sebelumnya Tergugat ingin menjelaskan bahwa bidang tanah obyek perkara adalah Sertipikat Hak Milik No. 260/Kamal Muara, terbit tanggal 08-06-1983, surat ukur No. 04206/Kamal Muara/2020, tanggal 04-09-2020, seluas 28.190 M². ;
4. Bahwa Tergugat menerbitkan sertipikat-sertipikat a quo tersebut telah sesuai wewenang sebagai pelaksana Administrasi Pendaftaran Pertanahan sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agrari No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Sehingga keraguan dari pihak Penggugat, terbantahkan ;

PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka dapat ditegaskan bahwa gugatan Penggugat mengada-ada, tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hukum, oleh karenanya Tergugat mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebankan biaya yang timbul karena perkara ini kepada Para Penggugat ;

Bahwa pada persidangan dalam perkara ini Majelis Hakim selain telah memanggil pihak Penggugat dan pihak Tergugat juga telah memanggil pihak ketiga selaku pemegang sertifikat objek sengketa atas nama Djudju Harjati Tjawinoto dkk.baik melalui surat tercatat, panggilan langsung melalui jurusita maupun dengan meminta bantuan melalui Kepala Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, agar surat panggilan tersebut ditempel di papan pengumuman kantor Kelurahan tersebut, akan tetapi yang bersangkutan tidak pernah hadir, dengan demikian pihak ketiga tersebut dianggap tidak menggunakan haknya untuk masuk dan turut serta sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan secara elektronik pada tanggal 7 Juni 2020, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan secara elektronik tanggal 14 Juni 2020, Replik dan Duplik mana untuk singkatnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Bahwa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-58, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya di persidangan, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Munandar NIK. 3172062410500001. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 18 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 05 Februari 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P-3 : Surat Nomor : HP.02.02/4190-31.72/III/2021 perihal: Permohonan Informasi Tanggal 10 Maret 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P-4 : Surat Nomor: 199/S.Keb-BPN/IV/2021 tanggal 12 April 2021 perihal: Keberatan atas terbitnya SHM No.260 Kel. Kamal Muara tanggal 23 September 2020. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti P-5 : Tanda Terima tanggal 12 April 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P-6 : Surat Pengumuman No.93/Pemb/83 tanggal 21-1-1983. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti P-7 : Sertipikat Hak Milik No. 260 Tahun 1983 (Pencatatan Peralihan Hak tanggal 8-6-1983). (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti P-8 : Kuasa No. 173 tanggal 27 Agustus 1983. (fotokopi sesuai salinan);
9. Bukti P-9 : Akta Jual Beli No.49 tanggal 27 Juli 1984. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti P-10 : Tidak jadi/batal untuk diajukan karena sama dengan bukti P-7;
11. Bukti P-11 : Tanda Terima tanggal 13/11/95. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P-12 : Surat Perjanjian tanggal 1 Desember 1995. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti P-13 : Tanda Terima tanggal 1 Desember 1995. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti P-14 : Surat Keterangan Nomor: 107/1.711 tanggal 31 Desember 1997. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 19 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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

15. Bukti P-15 : Salinan Surat Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli Nomor: 108 tanggal 24 Juni 1998. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P-16 : Surat Perihal Permohonan Perubahan Data tanggal 15 Juli 2016. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. Bukti P-17 : Surat Tugas Pengukuran Nomor: 1458/St-09.05/VI/2016. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. Bukti P-18 : Surat Ukur Nomor: 00606/Kamal Muara 2016 NIB: 09050203.11302. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. Bukti P-19 : Surat Nomor: 1812/31.72-300.7/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016 perihal: Konfirmasi Sertipikat. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti P-20 : Surat Perihal Pembayaran PBB terhutang tanggal 31 Agustus 2016. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
21. Bukti P-21 : Surat Ketetapan IPEDA Tahun 1984. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. Bukti P-22 : Surat Ketetapan Ipeda Tahun 1985. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti P-23 : Surat Ketetapan IPEDA Tahun 1986. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti P-24 : Surat Ketetapan IPEDA Tahun 1987. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti P-25 : Surat Ketetapan IPEDA Tahun 1988. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. Bukti P-26 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Tahun 1989. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. Bukti P-27 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Tahun 1990. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. Bukti P-28 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Tahun 1991 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. Bukti P-29 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Tahun 1994. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 20 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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

30. Bukti P-30 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 1995. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. Bukti P-31 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 1996. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
32. Bukti P-32 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 1997. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
33. Bukti P-33 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 1998. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. Bukti P-34 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 1999. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
35. Bukti P-35 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2000. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
36. Bukti P-36 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2001. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
37. Bukti P-37 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2002. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
38. Bukti P-38 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2003. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
39. Bukti P-39 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2004. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
40. Bukti P-40 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2005. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
41. Bukti P-41 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2006. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
42. Bukti P-42 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2007. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
43. Bukti P-43 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2008. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
44. Bukti P-44 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2009. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 21 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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

45. Bukti P-45 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2010. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
46. Bukti P-46 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2011. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
47. Bukti P-47 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2012. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
48. Bukti P-48 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2013. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
49. Bukti P-49 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2014. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
50. Bukti P-50 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2015. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
51. Bukti P-51 : Resi Pembayaran SPPT Tahun 2016. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
52. Bukti P-52 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Tahun 2017. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
53. Bukti P-53 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Tahun 2018. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
54. Bukti P-54 : Surat Perintah setor Nomor: Berkas Permohonan 5020/2017. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
55. Bukti P-55 : Surat Nomor: 391/31.72-300.7/II/17 tanggal 10 Februari 2017. Perihal: Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik No. 260/Kamal Muara. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
56. Bukti P-56 : Tanda Bukti Lapar No. TBL/1008/II/2017/PMJ/ Dit.Reskrim tanggal 27 Februari 2017. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
57. Bukti P-57 : Akta Jual Beli No. 25/2018 tanggal 07 Desember 2018. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
58. Bukti P-58 : Pencatatan Peralihan Hak SHM No.260/Kamal Muara Tanggal 23 September 2020. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 22 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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)



Bahwa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-18, bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya di persidangan, sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik No.260/Kamal Muara,atas nama Djuju Harjati Tjawinoto,CS, terbit tanggal 06-08-1983. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T-2 : Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara /2020,seluas ± 28.190 M² (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T-3 : Akte Jual Beli No. 25/2018, tanggal 07 Desember 2018. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T-4 : Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli No. 108, tanggal 24 Juni 1998. (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti T-5 : Surat Keterangan Hak Mewaris Nomor:. 283/2009, tanggal 28 April 2009. (fotokopi dari fotokopi Legalisir Notaris);
6. Bukti T-6 : Fotokopi KTP Pemohon Djuju Harjati Tjawinoto, CS. (fotokopi dari fotokopi Legalisir Notaris);
7. Bukti T-7 : Fotokopi Kartu Keluarga Pemohon Djuju Harjati Tjawinoto, CS.. No. 3173021201096203 (fotokopi dari fotokopi Legalisir Notaris);
8. Bukti T-8 : Fotokopi Akta Perkawinan Dan Fotokopi Kutipan Akta Kematian atas nama Oei. Filip Widjajanto dan Djuidju Harjati Tjawinoto. (fotokopi dari fotokopi Legalisir Notaris);
9. Bukti T-9 : Fotokopi Tagihan PBB. (fotokopi dari fotokopi Legalisir Notaris);
10. Bukti T-10 : Fotokopi Surat Keterangan Penyetoran Pajak. (fotokopi dari fotokopi Lampiran 3 dan 4 Legalisir Notaris);
11. Bukti T-11 : Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan. (fotokopi dari fotokopi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti T-12 : Fotokopi Bukti Pembayaran BPHTB. (fotokopi dari fotokopi Legalisir Notaris);
13. Bukti T-13 : SSPD – BPHTB. (fotokopi dari fotokopi Legalisir Notaris);
14. Bukti T-14 : Surat Permohonan atas nama Djudju Harjati Tjawinoto Desember 2018. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T-15 : Surat Kuasa tanggal 29 Nopember 2018. (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti T-16 : Surat Penyampaian Berkas Akta Jual Beli, No. 006/PPAT-AM/12.18, tanggal 07-12-2018. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T-17 : Bukti Pembayaran PNPB. (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti T-18 : Surat Perintah Setor Nomor : 182608/2018 tanggal 20 Desember 2018. (fotokopi dari fotokopi);

Bahwa, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi bernama 1. SUBUH PRIYAMBODO, SH., S.PN., 2. AMALIYAH, dan 3. SAHRUDIN, di persidangan, dan saksi-saksi tersebut yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Saksi SUBUH PRIYAMBODO, SH., S.PN.;
- Bahwa saksi mengetahui tentang tanah SHM 260 di Kamal Muara atas nama Munandar Sekitar Tahun 2016, Penggugat atas nama Munandar pernah memohon kepada kantor saksi untuk melakukan pengukuran ulang, yang sejak tahun 2009-2010 Penggugat pernah konsultasi kepada saksi yang diceritakan oleh Penggugat bahwa dahulu pernah terjadi hutang piutang antara Penggugat dan almarhum akan tetapi saksi lupa siapa namanya yang merupakan suami dari ibu Djuju, yang menerangkan bahwa almarhum suami Ibu Djuju sudah meninggal yang dahulu tinggal di lokasi obyek sengketa namun sekarang tinggal di Singapura dan Penggugat tersebut berhutang kepada Suami Ibu Djuju, sehingga Penggugat kesulitan untuk berkomunikasi karena Ibu Djuju dan keluarga pindah ke Singapura, menurut keterangan Penggugat kepada saksi, hutang dagang tersebut sekitar Rp. 80 juta pada tahun 1985-1986, dan sisa hutang sebesar Rp.30 juta, lalu Penggugat diminta oleh suami Ibu Djuju untuk membuat PPJB di hadapan notaris, dan Penggugat

Halaman 24 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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)



menandatangani dengan paksaan, lalu oleh kantor saksi dilakukan pengukuran bersama dengan Kantor BPN Jakarta Utara, yang pada tahun 2016 tersebut juga telah terbit surat ukur, pada tahun 2021 Penggugat memperoleh informasi bahwa obyek sengketa tersebut sudah beralih ke Ibu Djudju, dan Penggugat memohon kepada saksi untuk dibuatkan SKPT, (dan sudah dijadikan bukti oleh Pihak Penggugat sebagai Bukti P-2), dan saksi menyatakan betul SKPT tanggal 15 Februari 2021 tersebut dan saksi ikut menandatangani;

- Bahwa menurut saksi setelah mendapatkan SKPT, langkah selanjutnya terkait penerbitan/ pencatatan peralihan hak yang baru harus dilakukan adalah balik nama terkait SKPT yang sudah di peroleh Penggugat;
- Bahwa menurut saksi pada saat dilakukan pengukuran pada tahun 2016 dengan Tergugat, tanah tersebut atas nama Munadar (Penggugat);
- Bahwa saksi menyatakan SHM 260 atas nama Munandar sebelum beralih ke Ibu Djuju berdasarkan keterangan Penggugat ada di suaminya Ibu Djuju yang sekarang sudah meninggal ;
- Bahwa menurut saksi Tidak ada pihak-pihak lain yang mengklaim tanah tersebut namun setelah SKPT terbit ada keberatan dari Ibu Djudju kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara, yang pada pokoknya menyatakan bahwa kenapa tanah ini diukur ulang karena sertifikat ada pada Ibu Djudju;
- Bahwa menurut saksi Ibu Djudju mengajukan keberatan lisan pada saat dilakukan mediasi yang dimohonkan oleh Ibu Djudju dan Penggugat setelah dilakukan pengukuran ulang, terbit surat ukur, dan NIB nya oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara;
- Bahwa menurut saksi saat Ibu Djudju mengajukan keberatan hanya didasarkan pada sertifikat yang dipegangnya bukan berdasarkan akta jual beli yang mana oleh kuasanya ada pengikatan jual beli dan pengakuan hutangnya, yang mana pihak Penggugat tidak mengakui pengakuan hutang tersebut;
- Bahwa menurut saksi hasil mediasi tidak ada kata sepakat, dan setelah Ibu Djudju kembali ke Singapura, Penggugat menyampaikan bahwa terkait hal tersebut ada juga laporan polisi soal pidananya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut saksi pada saat dilakukan pengukuran pada tahun 2016 dengan Tergugat, tanah tersebut atas nama Munadar (Penggugat);
- 2. Saksi AMALIYAH:
 - Bahwa saksi menyatakan mengetahui ada permintaan nomor akta jual beli dari Notaris di Jakarta Selatan, jadi ada Haji Ulfi yang membawa berkas dari Notaris Ibu Dewi Maya di Jakarta Selatan, yang saksi tahu soal sertifikat;
 - Bahwa menurut saksi Bukti T-3 ini benar produk yang dari Kantor saksi (diperlihatkan Bukti T-3 kepada saksi);
 - Bahwa saksi menyatakan tidak pernah menyaksikan pada saat pembuatan akta karena dari Notaris Jakarta Selatan mereka meminta nomor kepada saksi, karena diantara sesama Notaris ada kebiasaan untuk saling meminta nomor karena saling percaya saja dan sudah pasti tahu mengenai persyaratannya, jadi Notaris Dewi Maya meminta stafnya yang bernama Fikri dan Memet untuk meminta nomor kepada Haji Ulfi yang masih saudara saksi, jadi saksi meminta kepada Notaris Dewi Maya untuk membuat PPJB yang baru yang ditandatangani oleh Notaris Dewi Maya, oleh karena PPJB yang di lampirkan pada saat pembuatan akta sudah lama sekali, namun Notaris Dewi Maya menyampaikan bahwa itu sudah merupakan arahan dari Kantor Pertanahan ;
 - Bahwa saksi menyatakan saat pembuatan akta, para pihak tidak hadir di tempat saksi;
 - Bahwa saksi menyatakan yang bertemu dengan saksi pada saat pembuatan akta adalah Haji Ulfi yang masih kerabat saksi ;
 - Bahwa menurut saksi akta tersebut pajaknya sudah dibayarkan melalui Pak Fikri dan saksi mengetahui dari BPHTB yang hanya fotokopi;
 - Bahwa menurut saksi belum pernah melihat sertifikat aslinya, saksi hanya diberikan fotokopinya saja;
 - Bahwa saksi menyatakan menyimpan berkas termasuk fotokopi warkah tersebut namun sekarang kantor saksi sedang tutup;
 - Bahwa menurut saksi PPJB hanya melihat fotokopinya saja pada waktu menandatangani akta, PPJB itu yang bertanda tangan Pak Munandar

Halaman 26 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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)



dan Pak Philip, dan untuk PPJB yang baru itu atas nama Ibu Djuju dan Ibu Djuju berdasarkan PPJB yang lama, karena itu saksi keberatan, jadi saksi tidak terlalu memperlumahkan oleh karena itu sudah dikordinasikan dengan pihak BPN, dan saksi yakin tidak ada masalah di kemudian hari ;

3. Saksi SAHRUDIN :

- Bahwa menurut saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1982, karena tanah itu dibeli Penggugat dari Tan Cen Pie jual belinya tahun 1983;
- Bahwa menurut saksi lokasi tanah tersebut Di Kamal Muara;
- Bahwa menurut saksi luas tanahnya 2 Hektar 8000;
- Bahwa menurut saksi yang menggarap tanah tersebut adalah saksi sejak tahun 1983 sampai sekarang;
- Bahwa menurut saksi pernah melihat sertifikatnya ditunjukkan oleh Penggugat pada tahun 1995;
- Bahwa menurut saksi yang memerintahkan saksi untuk menjaga dan menggarap tanah tersebut Pak Munandar, dan tidak ada perjanjian apapun ;
- Bahwa menurut saksi Ibu Djuju tidak pernah datang;
- Bahwa menurut saksi ada batas tanah tersebut berupa beton dan yang memasang beton tersebut adalah saksi atas perintah Pak Munandar ;
- Bahwa menurut saksi Ada pengukuran ulang tahun 1994;

Bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli di persidangan meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup dan patut ;

Bahwa atas permohonan pihak Penggugat, pada hari Jum'at tanggal 30 Juli 2021 Majelis Hakim bersama-sama dengan para pihak telah melakukan Pemeriksaan Setempat dilokasi tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa yang terletak di Kamal Muara RT. 007/RW. 001, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara;

Bahwa keterangan selengkapnya terkait dengan Pemeriksaan Setempat tersebut termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Juli 2021 dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini ;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan yang disampaikan secara elektronik pada persidangan tanggal 4 Agustus 2021, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Putusan ini ;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini ;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan ;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam pertimbangan mengenai duduk sengketa di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan tersebut diatas, pada pokoknya Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat dan oleh karenanya menjadi objek sengketa berupa:

Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 m²

Menimbang, bahwa Penggugat melalui gugatannya pada pokoknya mendalilkan terbitnya objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sehingga haruslah dinyatakan batal atau tidak sah dan diwajibkan untuk dicabut oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya melalui persidangan *e-court* pada tanggal 31 Mei 2021 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat serta di dalam Jawabannya memuat pula Eksepsi-eksepsi Tergugat;

Halaman 28 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dan Eksepsi Tergugat tersebut telah dibantah oleh Penggugat melalui Repliknya yang diajukan melalui *e-court* pada 7 Juni 2021, yang kemudian terhadap Replik tersebut dibantah oleh Tergugat dalam Dupliknya yang diajukan melalui *e-court* pada tanggal 14 Juni 2021;

Menimbang, bahwa didasarkan pada ketentuan Pasal 83 UU No. 5 Tahun 1986 Majelis Hakim telah memanggil secara formal dan patut pihak ketiga yang namanya tersebut dalam objek sengketa *a quo* untuk diminta keterangan atau pernyataannya terkait kepentingannya atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, namun sampai saat putusan ini dibacakan pihak ketiga tersebut tidak datang menghadap Majelis Hakim di persidangan atau menyampaikan keterangan secara tertulis atas panggilan tersebut, dan oleh karenanya terhadap pihak ketiga tersebut menurut Majelis Hakim tidak mempergunakan hak nya untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa *a quo* untuk mempertahankan kepentingannya;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lokasi dan penguasaan tanah yang diterbitkan objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 30 Juli 2021 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, selengkapnya mengenai Pemeriksaan Setempat sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa didasarkan pada ketentuan Pasal 80 dan Pasal 100 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta didasarkan pada asas dominis litis terhadap para pihak telah diberikan kesempatan untuk mengajukan buktinya masing-masing serta telah dibebankan pembuktian oleh Majelis Hakim sebagaimana ketentuan perundang-undangan, dan para pihak telah pula mengajukan kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan sebagaimana terurai di atas oleh karena Tergugat mengajukan Eksepsi, maka didasarkan pada ketentuan Pasal 77 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan kewenangan yang ada pada Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa *a quo* haruslah

Halaman 29 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



dipertimbangkan Eksepsi Tergugat terlebih dahulu dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Gugatan Lewat Waktu (Daluarsa);
2. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut;
3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa untuk selengkapnya dalil-dalil Eksepsi Tergugat sebagaimana disebut dalam pertimbangan mengenai duduk sengketa perkara *a quo* diambil alih dan dianggap tersebut pula dalam pertimbangan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 77 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

- (1) *“Eksepsi tentang Kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan”;*
- (2) *Eksepsi tentang Kewenangan Relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus di putus sebelum pokok sengketa di periksa;*
- (3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat di putus Bersama dengan pokok sengketa;*

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat berpedoman pada ketentuan Pasal 77 UU No. 5 Tahun 1986 menurut Majelis Hakim Eksepsi Tergugat tersebut tergolong Eksepsi Absolut tentang kompetensi Pengadilan dan Eksepsi Lain, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (3) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



Menimbang, bahwa didasarkan pada ketentuan Pasal 77 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk formalitas pertimbangan putusan ini maka terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai Eksepsi tentang Kompetensi Absolut dengan pertimbangan sebagai berikut:

1) Eksepsi tentang Kompetensi Absolut

Menimbang, bahwa terkait pemeriksaan sengketa *a quo* untuk mempertimbangkan mengenai kompetensi absolut Pengadilan, menurut Majelis Hakim haruslah didapatkan keyakinan yang didasarkan pada pembuktian yang tuntas sehingga putusan tentang kewenangan absolut haruslah diputus setelah selesai segala tahapan pemeriksaan persidangan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa yang dimaksud sebagai 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 (vide Pasal 1 angka 10 UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);*

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi objek dalam gugatan sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah *Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (vide Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara), serta perluasan pemaknaan tentang*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 4 UU No. 30 Tahun 2014 menyatakan:

(1) Ruang lingkup pengaturan Administrasi Pemerintahan dalam Undang-Undang ini meliputi semua aktifitas:

- a. *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dalam lingkup lembaga eksekutif;*
- b. *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dalam lingkup lembaga yudikatif;*
- c. *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dalam lingkup lembaga legeslatif; dan*
- d. *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan yang disebutkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau Undang-Undang;*

(2) Pengaturan Administrasi Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tentang hak dan kewajiban pejabat pemerintahan, kewenangan pemerintahan, diskresi, penyelenggaraan administrasi pemerintahan, prosedur administrasi pemerintahan, keputusan pemerintahan, keputusan pemerintahan, upaya adminsitratif, pembinaan dan pengembangan administrasi pemerintahan, dan sanksi administratif;

Menimbang, bahwa didasarkan pada ketentuan Pasal 4 UU No. 30 Tahun 2014 dapat dipahami pada pokoknya yang dimaksud ruang lingkup adminstrasi pemerintahan adalah penyelenggaraan Negara oleh lembaga eksekutif, yudikatif dan legeslatif serta lembaga yang disebutkan di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan/atau Undang-Undang dalam

Halaman 32 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



pelaksanaan fungsi pemerintahan yang mencakup tentang hak dan kewajiban pejabat pemerintahan, diskresi, penyelenggaraan administrasi pemerintahan, prosedur administrasi pemerintahan, keputusan pemerintahan, upaya administrative, pembinaan dan pengembangan administrasi pemerintahan dan sanksi administrasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan batasan formal Sengketa Tata Usaha Negara tersebut, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi unsur penting dari suatu Sengketa Tata Usaha Negara adalah sekurang-kurangnya memenuhi unsur di bawah ini;

1. Objek dari sengketanya haruslah selalu berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara atau Tindakan Badan/Pejabat Pemerintahan;
2. Subjek dari sengketanya haruslah selalu berhadapan antara orang atau badan hukum perdata (selaku pihak Penggugat) dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara atau Tindakan Pemerintah yang digugat (selaku pihak Tergugat);
3. Sifat sengketanya haruslah selalu persoalan hukum dalam ranah Tata Usaha Negara yang berupa perbedaan pendapat mengenai penerapan Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara) mengenai diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara atau Tindakan Pemerintah yang dijadikan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, dihubungkan dengan surat keputusan obyek sengketa berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik *in Casu* obyek sengketa, diketahui pada pokoknya bahwa Surat Keputusan berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik *In casu* obyek sengketa tersebut merupakan Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di bidang pertanahan, yang bersifat konkret; bahwa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik *in casu* obyek sengketa tidak abstrak tetapi berwujud tertentu atau dapat di tentukan. Kemudian bersifat Individual; Bahwa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik *in casu* obyek sengketa tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu dengan mencantumkan adanya peralihan atau perubahan nama pemegang hak, serta bersifat final; bahwa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik *in*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

casu obyek sengketa sudah definitive, dapat menimbulkan akibat hukum karena tidak lagi memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain dan terakhir tercatat atas nama 1. Nonya DJUDJU HARIATI TJAWINOTO, 2. HUGO WIJAYA, 3. CONAN WIJAYA, dan 4. SHANON WINONA, sehingga Objek Sengketa *a quo* menurut Majelis Hakim telah memenuhi unsur suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam sengketa *a quo* adalah Munandar yang merasa kepentingannya dirugikan akibat diterbitkan keputusan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat dalam kedudukan Pejabat Pemerintah dalam jabatan sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Adminsitrasi Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil para pihak serta bukti-bukti selama persidangan, menurut Majelis Hakim permasalahan pokok sengketa *a quo* sehingga diajukan gugatan oleh Penggugat pada pokoknya adalah terkait keabsahan Tindakan Tergugat melakukan Pencatatan Peralihan Sertifikat *in cassu* sehingga menimbulkan akibat hukum hilangnya hak Penggugat secara administratif atas bidang tanah yang tercatat dalam sertipikat tersebut, yang mana hal tersebut merupakan permasalahan hukum dalam ranah hukum administrasi, dalam pelaksanaan fungsi pemerintahan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan sebagaimana terurai di atas, menurut Majelis Hakim gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi unsur sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009, dan oleh karenanya didasarkan pada ketentuan Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka terhadap dalil eksepsi tergugat mengenai kompetensi absolut Pengadilan telah beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Halaman 34 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Lewat Waktu (Daluarsa) sebagai berikut:

2) Eksepsi Tentang Gugatan Lewat Waktu (Daluarsa)

Menimbang, bahwa di dalam Eksepsinya Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat menolak dengan tegas **GUGATAN** yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 2 s.d 3 yang antara lain Penggugat mendalilkan baru mengetahui obyek sengketa *a quo* berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas 5352/2021 tanggal 05 Februari 2021. Penggugat mencoba menghitung masa daluarasa 90 hari sejak surat tersebut dan upaya administrasi kepada Tergugat Pada tanggal 12 April 2021 Perihal Keberatan atas Terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara NIB 0905023.11302 Tanggal 23 September 2020, seluas 28190 m² atas nama **Tergugat II Intervensi**. Berdasarkan Surat kuasa tanggal 22 Februari 2021. Hal ini jelas bertentangan dengan fakta yang ada bahwa Penggugat telah mengetahui obyek *aquo* sejak tanggal 23 September 2020 melalui NTPN 020210205128694 yang dikeluarkan oleh kantor pajak. Bahwa berdasarkan data warkah yang ada pada kantor Tergugat, sebenarnya Penggugat sudah tahu objek *aquo* sejak lama, hal ini berdasarkan adanya Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli No. 108 tanggal 24 Juni 1998 antara Munandar (Penggugat) dengan Flip Widjajanto, maka proses peralihan saat itu sudah mulai terjadi, namun tidak dilaksanakan dengan Akta Jual Beli dikarenakan surat ijin untuk peralihan hak atas bidang tanah tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang maka jual-beli resminya belum dapat dilaksanakan (sesuai Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli No. 108 tanggal 24 Juni 1998 pada hal. 3 paragraf pertama), hal ini pula diakui oleh Penggugat dalam dalil nya pada hal. 5 angka 8. Maka jelas bahwa Penggugat sudah mengetahui objek *a quo* dan peralihannya sejak tahun 1998. Sehingga dalil Penggugat pada halaman 2 dan 3 yang mencoba menghubungkan tenggang waktu gugatan sejak upaya administrasi Penggugat tanggal 12 April 2021 sangat tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat tersebut dibantah oleh Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar **PENGGUGAT** baru mengetahui **TERGUGAT** menerbitkan

Halaman 35 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 m² yakni melalui Surat Keterangan Pendaftaran Tanah NTPN.020210205128694 No. Berkas 5352/2021 tertanggal 5 Februari 2021. Oleh karena masih dalam tenggang waktu sebagaimana dalam Pasal 5 PERMA No. 6 Tahun 2018 dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka sudah cukup beralasan untuk PENGGUGAT mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan dalil para pihak mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menyatakan:

- (1) *Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;*
- (2) *Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau Tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;*

Halaman 36 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menyatakan:

Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

Menimbang, bahwa didasarkan pada hasil pemeriksaan selama persidangan terkait tenggang waktu mengajukan gugatan ditemukan fakta hukum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung oleh terbitnya objek sengketa *a quo*, namun Penggugat merupakan pihak yang namanya tercatat dalam Sertipikat *in cassu* yang menjadi objek sengketa *a quo* sebelum diterbitkannya keputusan Pencatatan Peralihan sertipikat *in cassu* kepada pihak ketiga yang Namanya tersebut dalam sertipikat *in cassu*; (vide bukti: P-7 dan T.1)
2. Bahwa objek sengketa *a quo* berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat *in cassu* diterbitkan pada tanggal 23 September 2020; (vide bukti: P-7 dan T.1)
3. Bahwa Tergugat menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 5 Februari 2021 atas permohonan Subuh Priyambodo selaku PPAT terkait sebidang tanah yang tercatat dalam sertipikat *in cassu* atas nama DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA dan SHANON WIJAYA; (vide bukti: P-2)
4. Bahwa selanjutnya Tergugat menerbitkan surat Nomor: HP.02.02/4190-31.72/III/2021 tanggal 10 Maret 2021 Perihal: Permohonan Informasi yang ditujukan kepada Subuh Priyambodo, S.H. selaku PPAT yang pada pokoknya menanggapi surat Subuh Priyambodo tertanggal 24 Februari 2021 Nomor: 1282/PPAT/II/2021 perihal Permohonan tersebut; (vide bukti: P-3)

Halaman 37 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



5. Bahwa selanjutnya Penggugat melalui kuasanya mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat melalui Surat No. 199/S.Keb-BPN/IV/2021 tanggal 12 April 2021 Perihal: Keberatan atas Terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara NIB: 0905023 tanggal 23 September 2020 atas nama: 1. DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, 2. HUGO WIJAYA, 3. CONAN WIJAYA, dan 4. SHANON WINONA; (vide bukti: P-4)
6. Bahwa terhadap keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat, dan selanjutnya Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 April 2021;
7. Bahwa para pihak sama-sama mengakui tentang adanya Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli No. 108 tanggal 24 Juni 1998 antara Munandar (Penggugat) dengan Filip Widjajanto, proses peralihan saat itu sudah mulai terjadi, namun tidak dilaksanakan dengan Akta Jual Beli dikarenakan surat izin untuk peralihan hak atas bidang tanah tersebut belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang maka jual-beli resminya belum dapat dilaksanakan sesuai Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli No. 108 tanggal 24 Juni 1998 pada hal. 3 paragraf pertama; (vide dalil gugatan Penggugat dan dalil Eksepsi Tergugat);

Menimbang, bahwa didasarkan pada ketentuan perundang-undangan dan fakta hukum sebagaimana terurai di atas akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait adanya Akta Pengikatan Untuk Menjual Dan Membeli No. 108 tanggal 24 Juni 1998 antara Munandar (Penggugat) dengan Filip Widjajanto menurut Majelis Hakim belum terjadi pendaftaran secara administrasi dan belum diterbitkan keputusan yang bersifat final tentang Pencatatan Peralihan atas sertipikat *in cassu*, dan oleh karenanya terhadap dalil Tergugat mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan yang pada pokoknya mengacu pada tanggal adanya akta tersebut haruslah dikesampingkan dari pertimbangan mengenai tenggang waktu untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya didasarkan pada fakta hukum persidangan diketahui pada pokoknya bahwa Penggugat setidaknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui diterbitkan objek sengketa *a quo* didasarkan pada Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 5 Februari 2021 atas permohonan Subuh Priyambodo selaku PPAT, yang kemudian diajukan permohonan informasi kepada Tergugat melalui Surat PPAT Subuh Priyambodo, S.H. Nomor: 1282/PPAT/II/2021 tanggal 24 Februari 2021 yang ditanggapi oleh Tergugat melalui surat Nomor: HP.02.02/4190-31.72/III/2021 tanggal 10 Maret 2021 Perihal: Permohonan Informasi yang ditujukan kepada Subuh Priyambodo, S.H. selaku PPAT. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan keberatan tertulis melalui Kuasanya dengan Surat No. 199/S.Keb-BPN/IV/2021 tanggal 12 April 2021 yang tidak ditanggapi oleh Tergugat, dan selanjutnya Penggugat mendaftarkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 28 April 2021;

Menimbang, bahwa didasarkan pada ketentuan Pasal 3 Perma No. 6 Tahun 2018 untuk pengajuan Upaya Adminsitratif haruslah berpedoman pada peraturan dasar yang mengatur tentang Upaya Administratif dan apabila peraturan dasar tidak mengatur adanya Upaya Adminstratif maka Pengadilan menggunakan Upaya Administratif sebagaimana diatur dalam UU No. 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung oleh terbitnya objek sengketa *a quo* yang diterbitkan pada tanggal 23 September 2020, Penggugat mengetahui adanya objek sengketa *a quo* pada tanggal 5 Februari 2021 dan mengajukan Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 12 April 2021, oleh karenanya menurut Majelis Hakim bahwasanya Upaya Administratif berupa Keberatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat masih dalam tenggang waktu 21 hari kerja sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat bukanlah pihak yang dituju langsung oleh terbitnya objek sengketa *a quo*, menurut Majelis Hakim gugatan yang didaftarkan oleh Penggugat di Pengadilan tanggal 28 April 2021 setelah menempuh Upaya Administratif masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 jo. Pasal 5 Perma No. 6 Tahun 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, maka terhadap Eksepsi

Halaman 39 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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)



Tergugat mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) beralasan hukum dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) sebagai berikut:

3) Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa dalil Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat kabur pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan antara lain tidak menyebutkan secara jelas batas-batas bidang tanah yang menjadi objek aquo dan tidak menjelaskan secara jelas kerugian Penggugat atas keputusan Tergugat, serta bahwa Penggugat juga telah keliru dalam dalil nya yang menyatakan upaya administrasi ke Tergugat, bahwa dalam surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 12 April 2021 adalah keberatan atas terbitnya sertipikat bukan masalah peralihannya, hal ini jelas tidak selaras dengan dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya yang menitik beratkan permasalahan catatan peralihan objek aquo;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut dibantah oleh Pengugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat sangat tegas, jelas dan tidak kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan dalil para pihak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguji jelas atau kaburnya suatu gugatan yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai salah satu syarat formil untuk mengajukan gugatan, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 56 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

1) Gugatan harus memuat:

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat atau kuasanya;
- b. Nama jabatan; tempat kedudukan tergugat;



c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;

2) Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah;

3) Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa didasarkan pada ketentuan Pasal 56 UU No. 5 Tahun 1986 dapat diketahui pada pokoknya syarat formil suatu gugatan secara limitative diatur haruslah memuat identitas Penggugat yang terdiri dari: nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan beserta identitas kuasanya, identitas Tergugat yang terdiri dari: nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat, dan adanya dasar gugatan yang jelas sesuai perundang-undangan dan keselarasan dengan apa yang dituntut atau diminta dalam gugatan tersebut, serta persyaratan formil atas adanya pemberian kuasa untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah diperiksa oleh Majelis Hakim baik sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan persiapan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 63 UU Peratun sampai pada dilanjutkan dengan persidangan yang terbuka untuk umum, dan terhadap gugatan tersebut setelah ditelaah dan dicermati telah memenuhi persyaratan formil gugatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 56 UU Peratun, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak bersifat kabur sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat di dalam Eksepsinya, sedangkan terkait dalil-dalil Tergugat lainnya di dalam Eksepsi mengenai dasar hukum gugatan yang digunakan oleh Penggugat menurut Majelis Hakim sebagaimana asas *Dominis Litis* merupakan permasalahan hukum terkait pokok sengketa mengenai keabsahan terbitnya objek sengketa *a quo* yang harus dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum mengenai pokok sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil gugatan serta tidak bersifat kabur (*obscuur libel*) sebagaimana dalil Eksepsi Tergugat, maka terhadap Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*) telah beralasan hukum dinyatakan tidak diterima;



Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Tergugat dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan, serta setelah Majelis Hakim cermati terhadap gugatan Penggugat sesuai dengan kewenangan yang ada pada Majelis Hakim dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 UU Peratun, menurut Majelis Hakim tidak terdapat lagi hal-hal yang bersifat Ekseptif yang harus dipertimbangkan, dan oleh karena itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa *a quo* dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa didasarkan pada hasil pemeriksaan persidangan dari dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat serta pembuktiannya, menurut Majelis Hakim yang menjadi permasalahan hukum administrasi yang harus dipertimbangkan dalam sengketa *aquo* adalah apakah objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau telah pula menerapkan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau tidak? ;

Menimbang, bahwa dasar pengujian Peradilan Tata Usaha Negara terhadap permasalahan hukum diatas meliputi Aspek Kewenangan yaitu Apakah Tergugat memiliki kewenangan untuk menerbitkan keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa, Aspek Prosedur dan substansi yaitu apakah prosedur dan substansi pengambilan keputusan telah sesuai dengan ketentuan - ketentuan hukum/peraturan perundang - undangan yang berlaku dan/atau telah menerapkan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik atau tidak? Yang ketiga aspek tersebut dapat diperiksa secara kumulatif ataupun alternatif, yang berarti bahwa apabila cacat salah satunya menimbulkan akibat hukum batal atau tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai di atas, terlebih dahulu akan dipertimbangkan keabsahan terbitnya objek sengketa dari segi kewenangan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pemahaman tentang keabsahan kewenangan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara untuk menerbitkan suatu Keputusan dalam doktrin hukum dipahami haruslah terpenuhinya keabsahan kewenangan yang dibatasi dari segi isi (*materie*), tempat (*locus*) dan waktu (*temporis*) yang diperoleh dari kewenangan atributif, delegatif atau mandat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan:

(1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19;

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tertentu;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

(2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Menimbang, bahwa didasarkan pada ketentuan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas diketahui pada pokoknya Kepala Kantor Pertanahan merupakan Pejabat yang berwenang yang didasarkan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan atributif untuk melakukan Pendaftaran Tanah berupa pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang termasuk pula setiap peralihannya;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan sebagaimana terurai di atas menurut Majelis Hakim terbitnya objek sengketa *a quo* pada pokoknya merupakan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh Tergugat tentang Pencatatan Peralihan hak milik atas tanah sebagaimana tercatat dalam sertifikat *in cassu* di wilayah administrasi Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Utara, secara isi (*materie*), tempat (*locus*) dan waktu (*temporis*) telah sesuai dengan kewenangan yang ada pada Tergugat, sehingga telah beralasan yuridis untuk dinyatakan sah dari segi kewenangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan keabsahan penerbitan objek sengketa *a quo* dari segi prosedur dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 36, 37, 38 dan 45 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 37

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas

Halaman 44 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

(1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

(2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 45

(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.*
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).*
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;*
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*
- e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;*



- f. *Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau*
- g. *perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat(1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.*

(2) *Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.*

(3) *Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengambilan berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.*

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 94, Pasal 95 dan Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

Pasal 94

(1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.*

(2) *Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :*

- a. *peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;*
- b. *peralihan hak karena pewarisan;*
- c. *peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;*
- d. *pembebanan Hak Tanggungan;*
- e. *peralihan Hak Tanggungan;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. *hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;*
 - g. *pembagian hak bersama;*
 - h. *perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;*
 - i. *perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;*
 - j. *perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.*
- (3) *Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :*
- a. *pemecahan bidang tanah;*
 - b. *pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;*
 - c. *penggabungan dua atau lebih bidang tanah.*

Pasal 95

(1) *Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:*

- a. *Akta Jual Beli;*
- b. *Akta Tukar Menukar;*
- c. *Akta Hibah;*
- d. *Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;*
- e. *Akta Pembagian Hak Bersama;*
- f. *Akta Pemberian Hak Tanggungan;*
- g. *Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.*
- h. *Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.*

(2) *Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.*

Pasal 103

Halaman 47 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



(1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

(2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. bukti identitas penerima hak;
- f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Menimbang, bahwa didasarkan pada ketentuan Perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas diketahui prosedur pencatatan peralihan hak atas tanah pada pokoknya berupa pemegang hak wajib mendaftarkan



kepada Kantor Pertanahan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis objek tanah yang telah terdaftar dengan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, dalam hal peralihan hak karena jual beli maka akta jual beli dibuat dengan dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan sekurang-kurangnya dua orang saksi atau Surat Kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak, Kepala Kantor Pertanahan dapat menerbitkan surat yang isinya menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang disampaikan kepada yang berkepentingan disertakan pengembalian berkas permohonan apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhi sebagaimana ketentuan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Permohonan Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah harus disertai dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 103 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa didasarkan hasil pemeriksaan persidangan terkait prosedur Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah dalam sengketa *a quo* ditemukan fakta hukum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. bahwa Penggugat merupakan pemegang hak atas tanah yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik No. 260 Desa Kamal Muara yang diterbitkan pada 8 Juni 1983 Gambar Situasi No. 1511 tt. 28-5-1983 yang diperoleh dari pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah atas dasar Akta Jual Beli No. 49/1984 yang dibuat PPAT Willy Silitonga tanggal 27 Juli 1984; (vide bukti: P-7, P-9, P-14, P-16 s/d P-20 dan T-1)
2. bahwa telah dilakukan perjanjian tertulis sebagaimana Surat Perjanjian tertanggal 1 Desember 1995 di atas materai antara PT. Panah Indo Mas beralamat di Perkantoran Grogol Permai Block C Nomor 51/52 Jakarta Barat sebagai pihak kesatu yang diwakili oleh Filip Widjanto dengan PT. Mutiara Sanjaya beralamat di Jl. Boulevard FX 1 Nomor 1-2 Kelapa Gading Permai Jakarta Utara sebagai pihak kedua yang diwakili oleh Munandar (Penggugat *in cassu*) yang pada pokoknya di dalam perjanjian tersebut menyatakan bahwa untuk menjamin cairnya giro-giro mundur tersebut, maka pihak



- kedua menyerahkan kepada pihak kesatu sebuah sertipikat nomor 1511 Tahun 1983 hak milik Nomor 260 tertulis atas nama pihak kedua (Sertipikat *in cassu*) sebagai jaminan; (vide bukti: P-12 dan P-13)
3. bahwa telah dilakukan Pengikatan untuk Menjual dan Membeli antara Munandar (Penggugat *in cassu*) sebagai Pihak Pertama dengan Filip Widjanto sebagai Pihak Kedua yang didasarkan pada Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli No. 108 tanggal 24 Juni 1998 dihadapan Listiyani, S.H. pengganti Notaris DR. Lieke L. Tugali S.H., M.H., M.Kn., yang pada pokoknya Pihak Pertama mengikat dirinya kepada Pihak Kedua untuk menjual dan menyerahkan bidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat *in cassu* dan Pihak Kedua wajib dan terikat untuk membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama, dibuatnya akta tersebut oleh karena pengalihan hak atas tanah dengan luas 28.190 meter persegi yang tercatat dalam Sertipikat *in cassu* belum diterbitkan surat izin oleh instansi yang berwenang; (vide bukti: P-15 = T.4)
 4. bahwa Filip Widjanto telah meninggal dunia pada tanggal 8 April 2005 dan atas keadaan tersebut telah diterbitkan akta keterangan hak waris No. 283/2009 tanggal 28 April 2009 Notaris Hilda Sari Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta, yang pada pokoknya menyebutkan Pewaris dari Filip Widjanto terdiri dari Djudju Harjati Tjawinoto, Hugo Wijaya, Conan Wijaya dan Shannon Winona; (vide bukti: T.5, T.7 dan T.8)
 5. bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan blokir atas Sertipikat *in cassu* kepada Tergugat melalui surat tertanggal 27 Januari 2017 yang ditanggapi oleh Tergugat melalui Surat Nomor: 391/31.72-300.7/II/2017 tanggal 10 Februari 2017 Hal: Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 260/Kamal Muara; (vide bukti: P-55)
 6. bahwa telah dilakukan Jual Beli antara Nyonya Djudju Harjati Tjawinoto, Hugo Wijaya, Conan Wijaya serta Shanon Wijaya diwakili oleh walinya berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 November 2018 yang kesemuanya bertindak berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli Nomor 108 tanggal 24 Juni 1998 dibuat di hadapan Listiyani S.H. selaku Notaris Pengganti dari Lieke Lianadevi



Tugkali, S.H. bertindak untuk dan atas nama Munandar (Penggugat *in cassu*) sebagai Pihak Pertama dengan para pihak yang sama sebagai Pihak Kedua yang pada pokoknya melakukan Jual Beli atas bidang tanah yang terdaftar dalam Sertipikat *in cassu* yang tercatat dalam Akta Jual Beli No. 25/2018 tanggal 7 Desember 2018 di hadapan PPAT Amaliyah, S.H., M.Kn.; (vide bukti: P-57 = T-3, dan T.15)

7. bahwa Djudju Harjati Tjawinoto telah mengajukan permohonan tertulis tertanggal – Desember 2018 atas bidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat *in cassu* disertai dokumen berupa Akta Jual beli tanggal 7 Desember 2018 Nomor 25/2018, Asli Sertipikat Hak Milik No. 260/Kamal Muara, bukti setor BPHTB, Fotocopy PBB 2018, serta Fotocopy identitas Penjual dan Pembeli; (vide bukti: T.6, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.14, T.16, T.17 dan T.18)
8. bahwa telah terjadi perubahan data surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
9. bahwa selanjutnya Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 m²;

Menimbang, bahwa didasarkan pada fakta hukum sebagaimana terurai di atas diketahui pada pokoknya diterbitkannya objek sengketa *a quo* didasarkan pada adanya peralihan hak yang tercatat dalam Akta Jual Beli No. 25/2018 tanggal 7 Desember 2018 PPAT Amaliyah, S.H., M.Kn. yang dilakukan antara Nyonya DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA sebagai ahli waris dari Filip Widjajanto bertindak untuk dan atas nama Munandar (Penggugat *in cassu*) berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Menjual dan Membeli No. 108 tanggal 24 Juni 1998 dihadapan Listiyani S.H. pengganti Notaris DR. Lieke L. Tugkali S.H., M.H., M.Kn.;

Menimbang, bahwa sebelum diajukannya permohonan Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah atas Sertipikat *in cassu*, Penggugat



telah mengajukan permohonan blokir atas Sertipikat *in cassu* kepada Tergugat yang pada pokoknya diketahui adanya permasalahan hukum antara Penggugat dengan para ahli waris dari Filip Widjajanto, serta didasarkan pada bukti-bukti yang diajukan para pihak tidak ditemukan adanya fakta hukum pemberitahuan oleh Tergugat kepada Penggugat tentang adanya permohonan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah atas nama Penggugat sebelum diterbitkannya objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya ditemukan fakta telah terjadi perubahan data surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan dari yang sebelumnya tercatat atas nama Munandar (*Penggugat in cassu*) kepada Nyonya Djudju Harjati Tjawinoto, dkk sebagaimana merujuk pada ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf a PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa didasarkan pada prosedur Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah sebagaimana dipertimbangkan di atas pada pokoknya diketahui diantaranya bahwa dalam hal peralihan hak karena jual beli maka akta jual beli dibuat dengan dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan sekurang-kurangnya dua orang saksi, serta apabila ditemukan adanya perubahan data surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah yang tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan maka haruslah ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran peralihan;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan sebagaimana terurai di atas, menurut Majelis Hakim sebelum diterbitkannya objek sengketa *a quo*, Penggugat masih terdaftar sebagai pihak yang namanya tercatat sebagai pemegang hak atas bidang tanah yang terdaftar dalam Sertipikat *in cassu*, sedangkan permohonan blokir yang diajukan oleh Penggugat menunjuk adanya permasalahan hukum antara Penggugat dengan Filip Widjajanto yang merujuk pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 sehingga seharusnya menjadi dasar yuridis bagi Tergugat untuk menolak permohonan tersebut dengan merujuk pada ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf g PP 24 Tahun 1997;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya asas keterbukaan yang pada pokoknya bermakna bahwa masyarakat berhak untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara;

Menimbang, bahwa asas kecermatan pada pokoknya bermakna bahwa suatu Keputusan atau Tindakan haruslah didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

Menimbang, bahwa didasarkan pada fakta hukum persidangan diketahui pokoknya proses diterbitkannya objek sengketa *a quo* telah nyata tidak diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai subjek hukum yang Namanya tercatat dalam Sertipikat *in cassu* meskipun pengajuan permohonan Pendaftaran Peralihan dilakukan oleh Pihak lain yang mana dalam Akta Jual Beli telah berubah data hak atas tanah sebagaimana yang tercatat pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap hal tersebut telah nyata Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* bertentangan dengan Asas Keterbukaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat tidak memanggil PPAT Amaliyah, S.H., M.Kn. yang pada pokoknya mengetahui tentang terbitnya Akta Jual Beli Nomor 25/2018 tanggal 7 Desember 2018, yang mana dalam persidangan pada pokoknya memberikan keterangan tentang para pihak yang membuat kesepakatan jual beli tanpa ada hadir di hadapan Amaliah, S.H., M.Kn. kecuali hanya meminta nomor akta saja, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap hal tersebut telah nyata Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Asas Kecermatan;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan sebagaimana terurai di atas menurut Majelis Hakim terbitnya objek sengketa *a quo* telah terbukti tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 37 dan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta telah melanggar Asas Keterbukaan dan Asas Kecermatan, sehingga

Halaman 53 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap terbitnya objek sengketa *a quo* telah nyata cacat prosedur dan oleh karenanya telah beralasan hukum untuk dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa *a quo* telah dinyatakan cacat prosedur dan dinyatakan batal oleh Pengadilan, maka keabsahan penerbitannya dari segi substansi menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa *a quo* dinyatakan batal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 97 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan oleh Pengadilan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar Putusan ini ;

Menimbang, bahwa didasarkan pada pertimbangan sebagaimana terurai di atas, maka terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah beralasan hukum untuk dinyatakan dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*Vrijs bewijs*) sebagaimana terkandung dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim telah menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya ;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang

Halaman 54 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik dengan diucapkan putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan secara terbuka untuk umum;

Mengingat, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 *junctis* Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tergugat berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Ny. DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190m²;
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Keputusan Tergugat berupa Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 260 Kelurahan Kamal Muara, atas nama Ny. DJUDJU HARJATI TJAWINOTO, HUGO WIJAYA, CONAN WIJAYA, dan SHANNON WINONA Tanggal 23 September 2020, Surat Ukur No. 04206/Kamal Muara/2020 Tanggal 04/09/2020, Luas: 28.190 m²;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara sejumlah Rp. 2.711.000,- (Dua Juta Tujuh Ratus Sebelas Ribu Rupiah);

Halaman 55 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis tanggal 5 Agustus 2021 oleh IRHAMTO, SH., Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. NASRIFAL, SH., MH., dan AKHDIAT SASTRODINATA, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Aplikasi *e-court* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam persidangan elektronik, pada hari Kamis, tanggal 12 Agustus 2021, oleh Dr. NASRIFAL, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, AKHDIAT SASTRODINATA, S.H., M.H., dan BUDIAMIN RODDING, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh SRIWIDATI, S.H., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara

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

Jakarta, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat,
dan Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

AKHDIAT SASTRODINATA, S.H., M.H.

Dr. NASRIFAL, S.H., M.H.

BUDIAMIN RODDING, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SRIWIDATI, S.H.

Rincian Biaya Perkara Nomor : 108/G/2021/PTUN-JKT:

- Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000;
- Biaya ATK Perkara	: Rp.	125.000;
- Biaya Panggilan	: Rp.	370.000;
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	2.126.000;
- Meterai	: Rp.	10.000;
- Redaksi	: Rp.	10.000;
- Sumpah	: Rp.	30.000;
- Leges	: Rp.	10.000;

Jumlah : Rp. 2.711..000;

(Dua Juta Tujuh Ratus Sebelas Ribu Rupiah)

Halaman 57 dari 54 Halaman Putusan e court Nomor 108/G/2021/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)