



**PUTUSAN**  
**NOMOR 81/G/2023/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 dengan acara biasa telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :

**IMANI INDAH YULIATI**, pekerjaan : Karyawan Swasta, alamat : Cipinang Bali II Rt 007/013 No. 10, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Jenis kelamin : Perempuan, kewarganegaraan Indonesia. Dalam perkara ini memberi kuasa kepada : Edward Mission Sihombing, S.H., M.H. dan Anggapan Sormin, S.H., M.H., keduanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat/ Konsultan hukum/Mediator pada Kantor Hukum "PERMATA INDONESIA & REKAN", beralamat di Perumahan Puri Permai I Blok K-3 No:11 Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA**

**TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno Pulo Gebang, Cakung Jakarta Timur. Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :

1. **Hamdani Azmi, S.H., M.H.**  
Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. **Ivan Novianto, S.E., M.H.**  
Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
3. **Oktabri, S.E.**  
Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

Halaman 1 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Esther Lina, S.Si., M.A.P.  
Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada  
Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
5. Fakhri Husni Fuadi, S.H.  
Analisis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan  
Penanganan Sengketa;
6. Paskalis Paska Yudha, S.P.  
Analisis Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan  
Sengketa;
7. Agung Kristi Setiawan  
Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
8. Agustian Dwi P  
Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
9. Agus Dwi Winarno  
Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
10. Bendito Manuel Marcos  
Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
11. Meizan Rezza Diviawan  
Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
12. Rizki Setiyo Putro  
Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, yang bekerja pada Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Jalan Dr.  
Sumarno Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, e-mail:  
skpjaktim@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
1018/SKU-31.75.MP.02.01/IV/2023 tanggal 4 April 2023, selanjutnya

Halaman 2 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 81/PEN-DIS/2023/PTUN.JKT tanggal 10 Maret 2023 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan acara biasa;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 81/PEN-MH/2023/PTUN.JKT tanggal 10 Maret 2023 dan tanggal 10 Mei 2023 tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 81/PEN.PP.JS/023/PTUN.JKT tanggal 10 Maret 2023 tentang Penetapan Penunjukan Panitera Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 81/PEN-PP/2023/PTUN.JKT tanggal 10 Maret 2023 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 81/PEN-HS/2023/PTUN.JKT tanggal 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: : 81/PEN-HS/2023/PTUN.JKT tanggal 17 April 2023 tentang Penetapan Pergantian Majelis Hakim;
- Memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak serta mendengar keterangan saksi yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUKNYA SENGKETA**

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dengan surat gugatan tertanggal 10 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Maret 2023, dengan Register Perkara Nomor : 81/G/2023/PTUN.JKT, dan telah diperbaiki pada tahap pemeriksaan persiapan tanggal 17 April 2023, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 3 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



**I. OBJEK GUGATAN**

1. Bahwa Adapun yang menjadi objek gugatan dalam gugatan a quo ini adalah : Keputusan Tata Usaha Negara, "Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4-11-2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama : Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur.

**II. SYARAT KEWENANGAN PENGADILAN**

Objek Gugatan Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu 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 bersifat konkret, individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

Bahwa keputusan TERGUGAT tersebut diatas telah memenuhi unsur unsur objek gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur pada pasal 1 angka 9 Undang undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:-

**a. Penetapan Tertulis.**

Bahwa keputusan tersebut dikeluarkan dalam bentuk Sertipikat hak Guna Bangunan dengan Nomor : 3752 Luas 609 M2 dikeluarkan tertanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/ Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur.

**b. Dikeluarkan oleh TERGUGAT dalam kapasitasnya selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara**

Halaman 4 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keputusan tersebut dikeluarkan oleh TERGUGAT dalam kapasitasnya selaku badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yaitu: Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional kotamadya Jakarta Timur .

c. Berisikan Tindakan hukum Tata Usaha Negara

Bahwa keputusan TERGUGAT tersebut berisikan Tindakan hukum Tata Usaha Negara yaitu: Tindakan dalam rangka melaksanakan fungsi atau penjelasan pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut:

"Tata Usaha Negara adalah Administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintah, baik di Pusat maupun di daerah.

## Konkrit

Bahwa keputusan TERGUGAT tersebut bersifat konkrit, artinya berwujud tertentu atau dapat ditentukan yang dalam hal ini: dengan dikeluarkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3752 Luas 609 M2 dikeluarkan tertanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur diatas

## Individual

Bahwa keputusan TERGUGAT tersebut bersifat individual, artinya tidak ditujukan untuk umum, melainkan kepada orang atau badan hukum perdata tertentu yang dalam hal ini tanah tersebut telah diberikan kepada yang tidak berhak yaitu: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto

## Final

Bahwa keputusan TERGUGAT tersebut adalah final artinya tidak membutuhkan lagi persetujuan dari instansi diatasnya dan meninggalkan akibat hukum bagi Penggugat, akibat hukumnya menimbulkan kerugian

Halaman 5 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/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)



bagi PENGGUGAT

1. Bahwa Tindakan TERGUGAT (In Casu Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur) yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M2 tanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto (objek Sengketa) adalah perbuatan yang merugikan kepentingan PENGGUGAT hal ini sesuai dengan pasal 53 Undang undang No. 5 tahun 1986 jo Undang undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan dan seterusnya., hal inipun sesuai dengan adagium yang merupakan hukum acara yang tidak tertulis yang menyatakan bahwa: POINT D'INTERO, POINT D'ACTION atau yang mempunyai kepentingan yang dapat bertindak sebagai PENGGUGAT.

### III. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA.

1. Menerima, Memeriksa, Memutus dan Menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara (TUN) Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta (PTUN Jakarta), Dengan Berpedoman Pada Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009.

2. Sengketa yang diajukan adalah sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 12 Undang undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang undang Nomor 5 tahun 1986.

3. TERGUGAT adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata.

Halaman 6 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT





4. Bahwa Pejabat yang menerbitkan objek sengketa merupakan TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 12 UU Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang Undang Nomor 5 tahun 1986.

Berdasarkan uraian diatas maka sengketa a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa, memutuskan dan menyelesaikannya.

**IV. TENGGANG WAKTU OBJEK GUGATAN UNDANG-UNDANG NO.5 TAHUN 1986 PASAL 55 Jo UNDANG UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA**

1. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2023 PENGGUGAT mengajukan surat Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3752 Luas 609 M2 dikeluarkan tertanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur kepada TERGUGAT.

2. Bahwa Adapun alasan PENGGUGAT mengajukan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:- 3752 tertanggal 10 Maret 2023 berdasarkan Putusan Yudisial yang sudah berkekuatan hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde).

3. Bahwa keterangan TERGUGAT menganjurkan agar PENGGUGAT mengajukan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

4. Bahwa kemudian pada tanggal 10 Maret 2023 PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Maka dengan demikian objek gugatan dalam perkara aquo masih dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut tata cara yang ditentukan hukum dan perundang undangan yang berlaku khususnya pasal 55 Undang undang No.9 tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang No.5 tahun



1986 tentang peradilan Tata usaha Negara.

“Berdasarkan Undang-undang No.5 tahun 1986 pasal 55 Jo Undang undang Nomor 9 tahun 2004 tentang peradilan tata usaha negara maka sangat beralasan gugatan PENGGUGAT masih dalam tenggang waktu 90 hari”.

**V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN SEBAGAI BERIKUT:**

1. Bahwa pada awalnya objek sengketa tersebut adalah milik H.NAMAN Bin LONDOR semenjak Tahun 1977 dan dikuasai secara terus menerus sampai saat dilakukan Jual beli dengan PENGGUGAT oleh ahli Warisnya. Hajjah Rodiyah/istri H.NAMAN Bin LONDOR berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 92 tanggal 13 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H yang beralamat di Jl. Komplek Perkantoran Harmoni Mas Jalan Kunir Blok A/3. Jakarta Pusat dengan batas batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Gang (Jl. MHT);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Rumah Tampubolon;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Rumah H. Sukur;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Cipinang Bali II

2. Bahwa berdasarkan surat keterangan Lurah Nomor 40/1.711.1/2012 menyakinkan PENGGUGAT bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.

3. Bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli beritikad baik yang telah membeli sebidang tanah dari H.NAMAN Bin LONDOR dengan alas hak girik C No: 406 Persil 466 Blok D.I dengan Luas-521 M2 dengan batas batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Gang (Jl. MHT);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Rumah Tampubolon;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Rumah H. Sukur;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Cipinang Bali II.

“Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 berbunyi “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”

4. Bahwa PENGGUGAT mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas tanah PENGGUGAT, setelah pada tanggal 03 Januari





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013, TERGUGAT memberikan keterangan keabsahan penerbitan Sertipikat Nomor: 3752 Cipinang Muara.

5. Bahwa akibat dikeluarkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M2 tertanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto membuat PENGGUGAT mengalami kerugian sebagaimana diatur dalam Undang undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

6. Bahwa secara tehnik posedural TERGUGAT telah lalai dengan semena mena telah mengeluarkan Sertipikat hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M2 tertanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku yaitu bab II pasal 3 peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang telah menerbitkan sertipikat diatas tanah PENGGUGAT-

7. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 3752 yang berasal dari Girik C 1917 Persil 1014 Blok D.I bekas tanah Partikelir (BTP) a/n HOEDADI asal pecahan dari Girik C 1669 Persil 1014 Blok D.I Bekas Tanah Partikelir (BTP) a/n ABDUL HAMIT DIATAS TANAH PENGGUGAT, telah melanggar ketentuan pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang berbunyi :

“Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani.

8. Bahwa TERGUGAT tidak pernah melakukan penelitian terlebih dahulu apakah si pemohon sertipikat tanah adalah benar benar sebagai pihak

Halaman 9 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/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)



yang berhak atas objek yang dimohonkannya hal ini bertentangan dengan pasal 3 ayat 2 peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961.

9. Bahwa semenjak dikuasai PENGUGAT, PENGUGAT tidak pernah melihat petugas ukur untuk melakukan pengukuran dari TERGUGAT dalam melakukan pengukuran tentang batas batas ataupun dalam bentuk pengumuman dari TERGUGAT atas penerbitan Sertipikat hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M2 yang dikeluarkan 14 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto, Perbuatan TERGUGAT telah melanggar Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga Seritifikat yang dikeluarkan oleh TERGUGAT adalah Batal Demi Hukum.

"Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

10. Bahwa terbukti TERGUGAT selaku pejabat Tata Usaha Negara yang melakukan layanan publik dalam kaitannya menerbitkan surat keputusan aquo tidak berpedoman pada azas azas hukum pemerintahan yang baik.

11. Bahwa dengan demikian keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT telah memenuhi unsur pasal 53 ayat 2 huruf a dan b undang nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

12. Bahwa Untuk itu Pengadilan Tata Usaha Negara wajib menyatakan Batal/Tidak Sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M2 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT pada tanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto.



13. Bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh TERGUGAT pada tanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto, TERGUGAT tidak memberikan informasi yang baik dan benar, tidak jujur serta diskriminatif dengan demikian tindakan TERGUGAT yang telah menerbitkan objek sengketa ini casu bertentangan dengan azas azas penyelenggaraan pemerintahan yang baik (Algemene beginselen van behoorlijk bestuur) .

14. Bahwa TERGUGAT telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam penjelasan pasal 53 ayat 2 huruf b Undang Undang nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara”

“Yang dimaksud dengan azas asas umum pemerintahan yang baik meliputi asas :

- a. Azas kepastian hukum
- b. Tertib penyelenggaraan negara
- c. Keterbukaan
- d. Proporsionalitas
- e. Profesionalitas dan
- f. Akuntabilitas

Undang-undang Nomor 28 tahun 1999 tentang penyelenggaraan pemerintahan yang baik yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.

Bahwa mengenai kepastian hukum, tertib penyelenggaraan negara keterbukaan proporsionalitas profesionalitas dan akuntabilitas telah dijelaskan didalam penjelasan Undang undang Nomor 28 tahun 1999 tentang penyelenggaraan pemerintahan yang baik yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme yaitu ASAS KEPASTIAN HUKUM.

1. Asas kepastian hukum (principle of legal security) ; adalah asas kepastian negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan



perundang undangan,kepatutan,dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara.

2. Bahwa dengan adanya putusan Yudisial yang sudah berkekuatan hukum tetap TERGUGAT seharusnya membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M2 pada tanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto,

3. Bahwa dengan tidak dibatakkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana dalam putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap menyebabkan tidak adanya kepastian hukum.

4. Bahwa TERGUGAT telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam penjelasan pasal 53 ayat 2 huruf b Undang Undang nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara”

“Yang dimaksud dengan azas asas umum pememrintahan yang baik meliputi asas :

- a. Azas kepastian hukum
- b. Tertib penyelenggaraan negara
- c. Keterbukaan
- d. Proporsionalitas
- e. Profesionalitas dan
- f. Akuntabilitas

❖ Azas Tertib Penyelenggaraan Negara (The principle of orderly administration of the state): Adalah azas yang menjadi landasan keteraturan keselarasan dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara-

Adapun yang dimaksud dengan pengertian ini adalah bahwa TERGUGAT seharusnya dalam mengeluarkan sebuah keputusanharus selaras dengan hukum dan tidak menabrak ataupun meniadakan sebuah putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap.



❖ Azas Keterbukaan (The principle of openness) Yang dimaksud dengan azas keterbukaan adalah azas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak pribadi dan rahasia negara.

Adapun yang dimaksud dengan asas keterbukaan ini adalah bahwa TERGUGAT sudah mengetahui adanya putusan hukum yang sudah berkekuatan hukum tetap dimana TERGUGAT adalah institusi yang diberikan wewenang oleh Undang undang untuk menerbitkan sebuah Sertifikat dan juga membatalkannya berdasarkan wewenang yang ada.

❖ Azas Proporsionalitas (The principle of proportionality) adalah azas yang mengutamakan keseimbangan antar hak dan kewajiban penyelenggara negara.

Adapun yang dimaksud dan pengertian ini adalah bahwa TERGUGAT sebagai pihak eksekutif yang menangani pendaftaran tanah perseorangan ataupun badan hukum seharusnya mengutamakan juga kewajibannya untuk tunduk dan taat pada badan Yudikatif yang telah memutus objek sengkata dan sudah berkekuatan hukum tetap.

❖ Asas Profesionalitas(-Principles of Professionalism) adalah azas yang mengutamakan keahlian berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Adapun yang dimaksud dari pengertian ini adalah bahwa TERGUGAT dari segala tindakannya harus berlandaskan peraturan hukum petunjuk hukum dan atau pengangan hukum yang berlaku namun pada kenyataannya TERGUGAT yang merupakan suatu badan dengan Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tidak taat kepada Undang undang yang mengaturnya serta putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

❖ Azas Akuntabilita (Principle of Accountability).adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada



masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi  
Negara

Adapun yang dimaksud dengan pengertian ini adalah bahwa penyelenggara negara dalam hal ini TERGUGAT harus dapat mempertanggungjawabkan segala Tindakannya kepada PENGGUGAT sebab akibat tindakannya PENGGUGAT mengalami kerugian untuk kepengurusan haknya sampai saat ini.

5. Bahwa untuk menjamin keabsahan Akta Jual beli No.92 tertanggal 13 Mei 2013 serta kepemilikan objek sengketa, PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan perkara Nomor: 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM, Jo Nomor: 607/PDT/2019/PT.DKI Jo Nomor: -1124 K/PDT/2022 .

**PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR DENGAN PERKARA  
NOMOR: 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM**

Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur:

- Dalam Eksepsi: Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III seluruhnya;
- Dalam Provisi: Menolak Tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya;-
- Dalam Pokok perkara:
  1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
  2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  3. Menyatakan bahwa PEMILIK SAH dari obyek / OBJEK PERKARA adalah PENGGUGAT dengan bukti kepemilikan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak atas Tanah Nomor: 92 Tanggal 13 Mei 2013 dihadapan TURUT TERGUGAT II DENGAN OBJEK JUAL BELI SEBAHAGIAN DARI TANAH Girik (BTP) C. 406 Persil 466 Blok D.I seluas 521 M2 atas nama NAMAN Bin LONDOR;
  4. Menyatakan sah dan berharga atas Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak atas Tanah Nomor: 92 tanggal 13 Mei 2013 dihadapan TURUT TERGUGAT II dengan objek jual beli sebahagian dari tanah Girik (BTP)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C 406 Persil 466 Blok D.I seluas 521 M2 atas nama NAMAN Bin LODOR.

5. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.

6. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) serta Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III) secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.6.636.000,-(enam juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya.

PUTUSAN PENGADILAN TINGGI JAKARTA, NO: 607/PDT/2019/PT.DKI

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, Tergugat III.

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 04/Pdt.G/20176/PN.Jkt.Tim tanggal 16 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I, Terbanding III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah).

4. Bahwa selanjutnya atas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta PARA TERGUGAT mengajukan Upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan putusan sebagai berikut:

P U T U S A N MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 1124 K/PDT/2022

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:

i. Siti Rochani Handayaningsih

ii. Hudiono Handoyo

iii. Hutoro Rahmanto.

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)

Halaman 15 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/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)



3. Bahwa jika diperhatikan tentang Amar dalam putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa objek sengketa adalah milik dari PENGUGAT serta Para TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan hukum

4. Bahwa keputusan TERGUGAT diatas,PENGUGAT dalam hal sengketa Pertanahan ini,telah melakukan upaya hukum Administrasi dan Yudisial pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur sampai dengan Tingkat KASASI Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Berdasarkan uraian diatas ditemukan fakta sebagai berikut.

a) Bahwa terhadap objek sengketa aquo PENGUGAT telah melakukan upaya hukum Administrasi sebagaimana diatur dengan Perma No. 6 Tahun 2018 ,tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi.

b) Bahwa atas keputusan Yudisial tersebut, PENGUGAT adalah orang yang berhak atas Objek Sengketa dimaksud, maka fakta Notoir atau tidak terbantahkan TERGUGAT telah salah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor, 3752 Luas 609 M2 tertanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto, sehingga Sertifikat tersebut telah hilang causa-nya sehingga mengharuskan Sertifikat tersebut adalah Batal Demi Hukum.

c) Bahwa berdasarkan atas fakta putusan Yudisial objek sengketa adalah milik PENGUGAT berdasarkan Akta jual beli nomor: 92 tanggal 13 Mei 2013 Jo Nomor: 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM, Jo Nomor: 607/PDT/2019/PT.DKI Jo Nomor: -1124 K/PDT/2022 maka secara otomatis keberadaan objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor, 3752 Luas 609 M2 tertanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto adalah Batal Demi Hukum.

d) Bahwa telah terbukti berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM, Jo Nomor:

Halaman 16 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



607/PDT/2019/PT.DKI Jo Nomor: -1124 K/PDT/2022penerbitan  
Sertipikat hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M2 tertanggal  
4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara  
tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih,  
Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto oleh TERGUGAT secara  
Yuridis telah cacat hukum dan atau kehilangan causa-nya sehingga  
harus dibatalkan.

e) Bahwa secara jelas dan terang dalam gugatan aquo,tindakan  
TERGUGAT yang mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan  
Nomor 3752 Luas 609 M2 tertanggal 4 November 2010 dengan  
Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas  
nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro  
Rahmanto tidak berdasarkan Asas-asas umum pemerintahan yang  
baik (AAUPB).

#### VI. KEPENTINGAN MENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara  
Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999  
tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara  
dan Hak Pengelolaan ("Permen Agraria/BPN 9/1999") menjelaskan :

1. Bahwa pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan  
keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas  
tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum  
administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan  
Pengadilan yang telah ((Inkracht Van Gewijsde).
2. Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena  
melaksanakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
3. Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal  
104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, diterbitkan apabila  
terdapat: Cacat hukum Administratif dan/atau melaksanakan putusan  
Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.



4. Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:

1. Surat keputusan pemberian hak atas tanah.
2. Sertifikat hak atas tanah.
3. Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

5. Bahwa berdasarkan kewenangan tersebut diatas TERGUGAT bisa membatalkan Sertifikat tersebut berdasarkan:

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No: 04/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim
2. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No:607/Pdt/2019/PT.DKI
3. Putusan Mahkamah Agung No:1124 K/Pdt/2022 yang sudah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde).

6. Bahwa terhadap objek sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memutuskan tanah objek sengketa adalah milik PENGUGAT.

7. Bahwa berdasarkan Peraturan dan wewenang yang diberikan Kepada TERGUGAT sudah seharusnya TERGUGAT melaksanakan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap tetapi dalam hal ini TERGUGAT telah mengingkari dan tidak patuh terhadap hukum/tidak melaksanakan sebagaimana diatur dalam 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN9/1999, sehingga PENGUGAT tidak mendapatkan kepastian hukum.

8. Bahwa TERGUGAT telah melanggar ketentuan Undang undang Dasar 1945 Pasal 28D ayat (1)  
"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Berdasarkan dalil dalil diatas maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa,mengadili perkara aquo sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara imperative dalam pasal 53 ayat 2 Undang undang nomor 09 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang undang nomor 05 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berkenaan bahwa TERGUGAT telah melanggar azas azas umum pemerintahan (AAUPB) yang baik dengan keputusannya yang merugikan PENGUGAT.

## TUNTUTAN/PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh dalil dalil uraian PENGUGAT diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Melalui Majelis Pemeriksa, Mengadili, Memutus perkara Aquo memberikan Putusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membatalkan/tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa: Keputusan Tata Usaha Negara, "Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4-11-2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur.
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencoret/Mencabut dalam daftar buku tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Keputusan Tata Usaha Negara, "Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4-11-2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur.

Halaman 19 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/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)



4. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Keputusan Tata Usaha Negara, "Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27 September 2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur.

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul  
Atau  
Apabila yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara cq Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara aquo berpendapat lain, maka dalam Peradilan yang baik dan jujur berwibawa dan berdasarkan keTuhanan yang Maha Esa mohon putusan yang seadil -adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban dalam persidangan secara elektronik pada tanggal 19 Mei 2023 yang isinya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

Bahwa TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT sebagaimana dalam surat gugatan PENGGUGAT No.01/PTUN-Jkt/III-2023 tanggal 10 Maret 2023 yang diperbaiki tanggal 17 April 2023, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT sepanjang tidak merugikan kepentingan TERGUGAT.

**A. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU:**

A.1. Bahwa sebagaimana Posita gugatan PENGGUGAT pada Halaman 6 dan 7, yang menyatakan:

**IV. TENGGANG WAKTU OBJEK GUGATAN UNDANG-UNDANG NO.5 TAHUN 1986 PASAL 55 Jo UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA**

1. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2023 PENGGUGAT mengajukan surat Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 3752 Luas 609 M<sup>2</sup> dikeluarkan tertanggal 4 November 2010 dengan Surat Ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt.001/Rw.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur kepada TERGUGAT.

2. Bahwa Adapun alasan PENGUGAT mengajukan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:- 3752 tertanggal 10 Maret 2023 berdasarkan Putusan Yudisial yang sudah berkekuatan hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde).

3. Bahwa keterangan TERGUGAT menganjurkan agar PENGUGAT mengajukan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

4. Bahwa kemudian pada tanggal 10 Maret 2023 PENGUGAT mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Maka dengan demikian objek gugatan dalam perkara aquo masih dalam tenggang waktu dan diajukan menurut tata cara yang ditentukan hukum dan perundang undangan yang berlaku khususnya pasal 55 Undang undang No.9 tahun 2004 tentang Perubahan Undang – undang No.5 tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara.

“Berdasarkan Undang-undang No.5 tahun 1986 pasal 55 Jo Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang peradilan tata usaha negara maka sangat beralasan gugatan PENGUGAT masih dalam tenggang waktu 90 hari”.

### V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN SEBAGAI BERIKUT:

4. Bahwa PENGUGAT mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas tanah PENGUGAT, setelah pada tanggal 03 Januari

Halaman 21 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/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)



2013, TERGUGAT memberikan keterangan keabsahan penerbitan Sertipikat Nomor: 3752 Cipinang Muara.

A.2. Bahwa berdasarkan pada dalil Posita gugatan PENGGUGAT pada point A.1. Romawi IV "TENGANG WAKTU OBJEK GUGATAN UNDANG – UNDANG NO.5 TAHUN 1986 PASAL 55 Jo UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA", PENGGUGAT tidak menjelaskan mengenai sejak kapan PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa perkara a quo, namun pada Romawi V "DASAR DAN ALASAN GUGATAN SEBAGAI BERIKUT" Angka 4, dengan jelas PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui adanya objek sengketa perkara a quo setelah pada tanggal 03 Januari 2013 saat TERGUGAT memberikan keterangan keabsahan penerbitan Sertipikat Nomor: 3752 Cipinang Muara.

A.3. Bahwa disisi lain ditemukan fakta hukum pada "Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 04/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim tanggal 16 Oktober 2017, dimana Imani Indah Yulianti sebagai Penggugat (PENGUGAT dalam perkara a quo), pada Petitum Angka 6 surat gugatannya tanggal 4 Januari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 5 Januari 2017, Penggugat meminta "Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 3752/Cipinang Muara Luas 609 M<sup>2</sup> (Enam ratus Sembilan Meter Persegi) TIDAK SAH/BATAL DEMI HUKUM atau CACAT HUKUM SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP".

A.4. Bahwa berdasarkan kedua informasi pada point A.2. dan A.3. di atas, telah jelas membuktikan bahwa gugatan PENGUGAT telah lewat waktu apabila dihitung sejak PENGUGAT mengetahui adanya objek sengketa perkara a quo setelah pada tanggal 03 Januari 2013 maupun sejak diajukannya gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 04/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim sebagaimana surat gugatan tanggal 4 Januari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 5 Januari 2017.

Halaman 22 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



A.5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang berbunyi : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”, maka demi hukum Majelis Hakim harus menyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

**B. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BELUM BERWENANG MEMERIKSA GUGATAN A QUO**

B.1. Bahwa sebagaimana Posita gugatan PENGGUGAT pada Halaman 6, yang menyatakan:

**VI. TENGGANG WAKTU OBJEK GUGATAN UNDANG-UNDANG NO.5 TAHUN 1986 PASAL 55 Jo UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA**

1. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2023 PENGGUGAT mengajukan surat Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3752 Luas 609 M<sup>2</sup> dikeluarkan tertanggal 4 November 2010 dengan Surat Ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt.001/Rw.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur kepada TERGUGAT.

2. Bahwa Adapun alasan PENGGUGAT mengajukan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:- 3752 tertanggal 10 Maret 2023 berdasarkan Putusan Yudisial yang sudah berkekuatan hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde).

3. Bahwa keterangan TERGUGAT menganjurkan agar PENGGUGAT mengajukan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 23 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



B.2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 48 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi "Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan".

B.3. Berikut TERGUGAT sampaikan ketentuan mengenai upaya administratif sebelum diajukannya gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan mempedomani Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

**BAB X**

**UPAYA ADMINISTRATIF**

**Bagian Kesatu**

**Umum**

**Pasal 75**

(1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.

(2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. keberatan; dan
- b. banding.

**Pasal 76**

(1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.

(2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.

**Bagian Kedua**



**Keberatan**

**Pasal 77**

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

(2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.

(4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

B.4. Bahwa dapat TERGUGAT jelaskan mengenai perbedaan antara pembatalan yang dimohonkan oleh PENGUGAT dengan upaya administratif yang menjadikan syarat formil dalam diajukannya gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara:

a. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan:

**Pasal 1**

13. Produk Hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya yang selanjutnya disebut Produk Hukum adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan.

14. Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

b. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan:

**Pasal 1**

16. Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi



Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan.

Upaya Administratif tersebut berupa Keberatan dan Banding, yang harus terlebih dahulu ditempuh sebagai syarat formil untuk dapat diajukannya gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

B.5. Bahwa surat permohonan pembatalan dari PENGGUGAT tanggal 24 Februari 2023, menurut TERGUGAT bukanlah suatu bentuk upaya administratif sebagaimana ketentuan Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta belum berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa perkara a quo. Dengan demikian terhadap gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

A. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan TERGUGAT mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo apa yang disampaikan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

B. Bahwa sebagaimana dalil Posita gugatan PENGGUGAT pada Halaman 8 dan 9, yang berbunyi:

6. Bahwa secara tehnik prosedural TERGUGAT telah lalai dengan semena mena telah mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M<sup>2</sup> tertanggal 4 November 2010 dengan Surat Ukur No.00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku yaitu bab II pasal 3 peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang telah menerbitkan sertipikat diatas tanah PENGGUGAT.

Halaman 26 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT





7. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 3752 yang berasal dari Girik C 1917 Persil 1014 Blok D.I bekas tanah Partikelir (BTP) a/n HOEDADI asal pecahan dari Girik C 1669 Persil 1014 Blok D.I Bekas Tanah Partikelir (BTP) a/n ABDUL HAMIT DIATAS TANAH PENGUGAT, telah melanggar ketentuan pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang..... dst.

8. Bahwa TERGUGAT tidak pernah melakukan penelitian terlebih dahulu apakah di pemohon sertipikat tanah adalah benar benar sebagai pihak yang berhak atas objek yang dimohonkannya hal ini bertentangan dengan pasal 3 ayat 2 peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961.

9. Bahwa semenjak dikuasai PENGUGAT, PENGUGAT tidak pernah melihat petugas ukur untuk melakukan pengukuran dari TERGUGAT dalam melakukan pengukuran tentang batas batas ataupun dalam bentuk pengumuman dari TERGUGAT atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan 4 November 2010 dengan Surat Ukur No.00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto, Perbuatan TERGUGAT telah melanggar Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga Sertipikat yang dikeluarkan oleh TERGUGAT adalah Batal Demi Hukum.

Tanggapan TERGUGAT (KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR):

1. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.3752/Cipinang Muara:

a. Bahwa Hak Guna Bangunan No.3752/Cipinang Muara atas nama Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto diterbitkan pada tanggal 04 November 2010,

Halaman 27 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



seluas 609 M<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No.439/HGB/BPN.31.75.2010 tanggal 26 Agustus 2010, tanggal berakhirnya hak 03 November 2040, dalam kolom i) Penunjuk Tanah Negara, yang terletak di Jalan Cipinang Bali II RT.007 RW.013, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00164/Cipinang Muara/2010 tanggal 27 September 2010;

b. Terdapat catatan blokir dari Siti Rochani Handayaningsih pemilik sertifikat surat tanggal – Des 2012. Terhitung sejak tanggal 07 Januari 2013 (tanggal diterimanya surat).

2. Warkah penerbitan Hak Guna Bangunan No.3752/Cipinang Muara:

a. Akta Pelepasan Hak Nomor 5 tanggal 06 Juli 1978, yang dibuat di hadapan Sri Rahayu selaku Notaris di Jakarta, pada intinya menerangkan Haji Mohamad Latif (Pihak Pertama) telah melepaskan semua hak dengan nama apapun atas sebagian yang luasnya 804 M<sup>2</sup> dari tanah bekas hak Eigendom (bekas tanah partikulier) dengan nomor Verponding 6633 sisa, yang merupakan sebagian dari persil nomor 1014/B2PS yang luasnya 1.360 M<sup>2</sup>, sebagaimana dimaksud dalam girik nomor C.1669 tertanggal 17 Maret 1978 yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Cipinang Muara, RT.001 RW.01 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Wilayah Jakarta Timur, kepada Doctorandus Hoedadi (Pihak Kedua).

b. Fotokopi Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan IPEDA Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tanggal 12 April 1979 No. C 1917 Persil No.1014 Persil 32 Blok D.I. atas nama Doktorandus Hoedadi, tanggal 12 April 1979, terletak di RT.001 RW.01 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara.

Halaman 28 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



c. Surat Pernyataan tanggal 10 Maret 2003 yang dicatat di Kelurahan Cipinang Muara No.36/1.755.03 tanggal 17 Juni 2003, dibuat oleh Siti Rochani Handayaningsih, pada intinya menyatakan dirinya adalah Ahli Waris dari Alm. Drs. Hoedadi selaku pemilik sebidang tanah seluas  $\pm 804 \text{ M}^2$  berdasarkan Akta Pelepasan Hak No.5 tanggal 6 Juli 1978 yang dibuat Sri Rahayu Notaris di Jakarta, terletak di RT.007/013 Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : H. Muslim Day
- Sebelah Timur : Tampubolon
- Sebelah Selatan : Johannes
- Sebelah Barat : Jl. Cip. Bali II

tanah tersebut di atas sampai saat ini saya miliki serta belum pernah dijual/dihibahkan/diwariskan, tidak dalam sengketa, tidak menjadi suatu hutang/tidak digadaikan dan belum diajukan permohonan sertipikat.

d. Surat Keterangan dari Lurah Cipinang Muara Nomor: 26/1.713.3 tanggal 17 Juni 2003, pada intinya menerangkan berdasarkan buku letter C Kelurahan Cipinang Muara bahwa Girik C.1669 Persil 1014 Blok D.I atas nama Abdul Hamit adalah sebagai wahib pajak, dan pada tanggal 6 Juli 1978 telah dialihkan kepada Sdr Drs. Hoedadi  $\pm 804 \text{ M}^2$  berdasarkan Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Sri Rahayu Notaris di Jakarta No.5, sampai hari ini masih tercatat atas nama Sdr Drs. Hoedadi.

e. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No.439/HGB/BPN.31.75.2010 tanggal 26 Agustus 2010, pada diktum Memutuskan - Menetapkan:

PERTAMA : Menegaskan Bekas Tanah Partikelir  
Girik C No.1917 Persil No.1014 Blok



D.I. tercatat atas nama Doktorandus Hoedadi seluas 609 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Cipinang Bali II Rt.007/13, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kota Administrasi Jakarta Timur, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan menyatakan tidak berlaku lagi Bekas Tanah Partikelir Girik C No.1917 Persil No.1014 Blok D.I. tercatat atas nama Doktorandus Hoedadi.

KEDUA

: Memerintahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur untuk menarik/menyimpan asli Bekas Tanah Partikelir Girik C No.1917 Persil No.1014 Blok D.I. tersebut pada Diktum PERTAMA diatas berikut surat-surat tanah lainnya untuk dijadikan satu dalam warkah pendaftaran hak atas dasar Surat Keputusan ini.

KETIGA

: Memberikan kepada SITI ROCHANI HANDAYANINGSIH lahir tanggal 4-8-1946 Kartu Tanda Penduduk No.09.5303.440846.0100 dkk (3 orang) sesuai daftar lampiran Hak Guna Bangunan untuk Jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun atas sebidang tanah seluas 609 M<sup>2</sup>

Halaman 30 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



(enam ratus sembilan meter persegi)  
sebagaimana diuraikan dalam Peta  
Bidang Tanah tanggal 27-8-2009  
Nomor 2320/2009  
NIB.09.04.01.08.06270 terletak di  
Jalan Cipinang Bali II Rt.007/13,  
Kelurahan Cipinang Muara,  
Kecamatan Jatinegara, Kota  
Administrasi Jakarta Timur, Propinsi  
Daerah Khusus Ibukota Jakarta,  
yang di atasnya berupa tanah kosong  
dengan ketentuan-ketentuan serta  
syarat-syarat ..... dst

3. Bahwa penerbitan Hak Guna Bangunan  
No.3752/Cipinang Muara atas nama Siti Rochani  
Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto  
berasal dari pembuktian hak lama, hal tersebut telah sesuai  
dengan:

a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah

Paragraf 2

Pembuktian Hak Lama

Pasal 24

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah  
yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan  
dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut  
berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau  
pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya  
oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara  
sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam  
pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk  
mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang  
membebaninya.

Halaman 31 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 76

(1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b) grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c) surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- d) sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e) surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau

Halaman 32 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT





- f) petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g) akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h) akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i) akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j) risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k) surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l) surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m) lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

4. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 04/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 16 Oktober 2017 dengan Imani Indah Yulianti sebagai Penggugat (PENGGUGAT dalam perkara a quo), pada Petitum angka 6 surat gugatannya tanggal 4 Januari

Halaman 33 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 5 Januari 2017, pada Petitumnya Penggugat meminta antara lain “Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 3752/Cipinang Muara Luas 609 M<sup>2</sup> (Enam ratus Sembilan Meter Persegi) TIDAK SAH/BATAL DEMI HUKUM atau CACAT HUKUM SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP.” Namun Petitum tersebut ditolak oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan sebagai berikut “Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat agar Pengadilan menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 3752/Cipinang Muara Luas 609 M<sup>2</sup> (enam ratus Sembilan meter persegi) TIDAK SAH/BATAL DEMI HUKUM atau CACAT HUKUM SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUUM TETAP, bahwa setelah Majelis Hakim mengkaji secara seksama tuntutan tersebut, dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu Bukti P-1 sampai dengan P-9 dan keterangan saksi : Marhasan, Viktor AMD Engel, Sukur. Ternyata tidak ada satupun buktu-bukti tersebut yang dapat dijadikan dasar hukum untuk membatalkan sertipikat tersebut dan Pengadilan Negeri tidak berwenang membatalkan Putusan/Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara (Putusan Mahkamah Agung RI No.319 K/Sip/1968, Tanggal 11 Maret 1970) sehingga oleh karenanya menurut hukum petitum Gugatan Penggugat angka 6 tersebut harus ditolak”.

C. Bahwa sebagaimana dalil Posita gugatan PENGUGAT pada Halaman 10, yang berbunyi:

13. Bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3752 Luas 609 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh TERGUGAT pada tanggal 4 November 2010 dengan Surat Ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto, TERGUGAT tidak memberikan informasi yang baik dan benar, tidak jujur serta diskriminatif dengan demikian tindakan TERGUGAT yang telah

Halaman 34 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan objek sengketa in casu bertentangan dengan azas azas penyelenggaraan pemerintah yang baik (algemene beginselen van behoorlijk bestuur).

Tanggapan TERGUGAT (KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR):

1. Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT tersebut di atas, dapat TERGUGAT jelaskan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2021 tentang Layanan Informasi Publik, sebagai berikut:

## Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

2. Informasi Publik adalah informasi yang dihasilkan, disimpan, dikelola, dikirim, dan/atau diterima oleh suatu badan publik yang berkaitan dengan penyelenggara dan penyelenggaraan negara dan/atau penyelenggara dan penyelenggaraan badan public lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta informasi lain yang berkaitan dengan kepentingan publik.

13. Informasi Publik yang Dikecualikan adalah informasi yang tidak dapat diakses oleh Pemohon Informasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.

## Pasal 20

Informasi Publik yang tidak dapat diberikan terdiri atas:

- Informasi yang dapat membahayakan negara;
- Informasi yang berkaitan dengan kepentingan perlindungan usaha dari persaingan usaha tidak sehat;
- Informasi yang berkaitan dengan hak pribadi;
- Informasi yang berkaitan dengan rahasia jabatan;
- Informasi yang diminta belum dikuasai atau didokumentasikan; dan/atau
- Informasi Publik yang Dikecualikan.

Halaman 35 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/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)



**Pasal 21**

(1) Informasi Publik yang Dikecualikan sebagaimana dalam Pasal 20 huruf f bersifat:

- a. **ketat dan terbatas; dan**
- b. **rahasia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan kepentingan umum didasarkan pada Pengujian Konsekuensi yang timbul apabila suatu informasi diberikan kepada masyarakat serta setelah dipertimbangkan dengan seksama bahwa menutup Informasi Publik dapat melindungi kepentingan yang lebih besar daripada membukanya atau sebaliknya.**

(2) Informasi Publik yang Dikecualikan di lingkungan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup pula Informasi Publik yang Dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang mengenai keterbukaan Informasi Publik.

(3) Pengklasifikasian Informasi Publik yang Dikecualikan ditetapkan oleh PPID Kementerian.

(4) Daftar Informasi Publik yang Dikecualikan di lingkungan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

(5) Dalam hal terdapat informasi yang akan dikecualikan di luar Daftar Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4), PPID Kementerian melakukan Pengujian Konsekuensi Informasi.

**LAMPIRAN II**

**PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/**

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**NOMOR 32 TAHUN 2021**

**TENTANG**

**LAYANAN INFORMASI PUBLIK**

**DAFTAR INFORMASI PUBLIK YANG DIKECUALIKAN**

**DI LINGKUNGAN KEMENTERIAN**

**Informasi Publik yang Dikecualikan**

Halaman 36 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



INFORMASI PERTANAHAN DAN TATA RUANG.

1. Buku Tanah, Surat Ukur, dan Warkah termasuk:
  - a. Surat Keputusan Penegasan Tanah Negara Bekas Tanah Partikelir;
  - b. Surat Keputusan Kesiadaan/Surat Keputusan Persetujuan Pembayaran Ganti Kerugian Tanah Partikelir;
  - c. Surat Keputusan Pembayaran Ganti Kerugian Tanah Partikelir, Tanah Kelebihan Maksimum dan Tanah Absentee;
  - d. Surat Keputusan Penegasan Tanah Objek Landreform;
  - e. Surat Keputusan Redistribusi Tanah.

2. Bahwa sebagaimana ketentuan tersebut di atas, sangat jelas bila TERGUGAT tidak memberikan informasi yang diminta oleh PENGUGAT terkait Hak Guna Bangunan No.3752/Cipinang Muara atas nama Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto karena informasi yang diminta oleh PENGUGAT tersebut termasuk kedalam Daftar Informasi Publik yang Dikecualikan di lingkungan Kementerian sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2021 tentang Layanan Informasi Publik, terlebih lagi PENGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa perkara a quo yang dimohonkan informasinya.

D. Bahwa dengan telah sesuainya tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan Hak Guna Bangunan No.3752/Cipinang Muara atas nama Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka terhadap dalil Petitem PENGUGAT yang menyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Hak Guna Bangunan No.3752/Cipinang Muara atas nama Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto harus dikesampingkan dan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo harus menyatakan MENOLAK GUGATAN PENGUGAT UNTUK SELURUHNYA



atau setidaknya menyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai-berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Maka TERGUGAT memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Bahwa Penggugat mengajukan replik dalam persidangan secara elektronik pada tanggal 25 Mei 2023;

Bahwa Tergugat mengajukan duplik dalam persidangan secara elektronik pada tanggal 8 Juni 2023;

Bahwa di dalam persidangan Pengadilan telah beberapa kali memanggil pihak yang namanya tercantum di dalam obyek sengketa a quo secara patut sebagaimana identitas serta alamat yang disampaikan oleh Tergugat serta berkas yang diajukan namun terhadap surat pemanggilan tersebut dikembalikan oleh karena yang bersangkutan tidak lagi diketahui keberadaannya;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah diberi materai cukup yaitu P-1 sampai dengan P-17 dan telah dicocokkan dengan asli/fotokopinya sehingga dapat dijadikan bukti yang sah dalam perkara ini yang perinciannya sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Kartu Tanda Penduduk (fotokopi sesuai dengan asli);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P – 2 : Surat Girik/Surat untuk penetapan Ipeda daerah khusus Ibukota Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P – 3 : Surat Akta Jual Beli (AJB) dan Pengoperasian Hak atas Tanah Nomor 92 tanggal 13 Mei 2013 dihadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H. (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P – 4 : Surat Keterangan No. 40/1.7/11.1/2012 tanggal 9 Oktober 2012 oleh Kelurahan Cipinang Muara Jakarta Timur (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P – 5 : Surat Pernyataan Hj Rodiah/Istri Almarhum Naman bin Londor tertanggal 3 Oktober 2012 yang menyatakan tanah tersebut belum pernah dijual kepada siapapun (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P – 6 : Surat Keterangan Waris tertanggal 31 Agustus 2012 (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P – 7 : Surat Keterangan Silsilah Keturunan H. Naman bin Londor (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P – 8 : Surat Rencana Tata Kota No. 1766/GSR/KT/JN/XI/12 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P – 9 : Surat Jawaban Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur yang menyatakan tanah tersebut telah dikeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan No. 06/7.31.75/II/2013 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti P – 10 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Nomor : 04/Pdt.G/2017/PN.JKT.Tim (fotokopi sesuai dengan salinan);
11. Bukti P – 11 : Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 607/PDT/2019/PT DKI (fotokopi sesuai dengan salinan);
12. Bukti P – 12 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1124 K/Pdt/2022 (fotokopi sesuai dengan salinan);
13. Bukti P – 13 : Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor 3752 tertanggal 4-11-2010 oleh

Halaman 39 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT

### Disclaimer

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



Penggugat yang diwakili oleh kuasanya dari Kantor Hukum Permata Indonesia & Rekan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Timur (fotokopi sesuai dengan asli);

14. Bukti P – 14 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yang ditujukan kepada Edward Sihombing, S.H., M.H., Nomor : MP.01.01/594-31.75/IV/2023 tanggal 13 April 2023 Hal Tanggapan terhadap Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3752 atas nama Siti Rochani Handayaningsih, dkk. (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P – 15 : Kuasa Penguat mengirim surat Kepada Notaris Netty Maria Machdar, S.H., tanggal 16 Juni 2023 Hal Permohonan diperlihatkan asli dan atau Legalisir Minute Akte Jual Beli 92 tertanggal 13 Mei 2013 dihadapan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 22 Juni 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti P – 16 : Jual Beli Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 91 Notaris Netty Maria Machdar, S.H. di Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P – 17 : Surat Kuasa dari Ahli waris kepada Hj. Rodiyah (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah diberi materai cukup yaitu T-1 sampai dengan T-9 dan telah dicocokkan dengan asli/fotokopinya sehingga dapat dijadikan bukti yang sah dalam perkara ini yang perinciannya sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.3752/Cipinang Muara (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T – 2 : Surat Ukur No.00164/Cipinang Muara/2010 tanggal 27 September 2010 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T – 3 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi



Jakarta Timur No.439/HGB/BPN.31.75.2010 tanggal 26 Agustus 2010 (fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti T – 4 : Surat Kuasa bulan Agustus 2010 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T – 5 : Surat Permohonan bulan Agustus 2010 (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T – 6 : Akta Pelepasan Hak Nomor 5 tanggal 06 Juli 1978 (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T – 7 : Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan Untuk Penetapan IPEDA Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 12 April 1979 No.C 1917 Persil No.1014 Persil 32 Blok D.1 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti T – 8 : Surat Pernyataan tanggal 10 Maret 2003 yang dicatat di Kelurahan Cipinang Muara No.36/1.755.03 tanggal 17 Juni 2003, dibuat oleh Siti Rochani Handayaningsih (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T – 9 : Surat Keterangan dari Lurah Cipinang Muara Nomor : 26/1.713.3 tanggal 17 Juni 2003 (fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa selain bukti surat, Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saksi fakta yang telah memberikan keterangan di persidangan antara lain :

1. Saksi fakta Sukur :

- Bahwa saksi membeli asal tanah dari Hj. Rodiah, suaminya bernama H. Naman;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut langsung ke istrinya, karena H. Naman sudah meninggal seluas 160 meter;
- Bahwa batas-batas tanahnya adalah sebelah timur berbatasan dengan Bapak H. Ranta, sebelah barat jalan raya, sebelah selatan gang kecil, jalan juga dan sebelah utara berbatasan dengan Ibu Imani;
- Bahwa setahu saksi ibu Imani membeli tanah dari Hj. Rodiah, sama seperti saksi juga tetapi membelinya sendiri-sendiri atau tidak bersamaan;

Halaman 41 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi, tanah yang dibeli oleh Ibu Imani kalau tidak salah seluas 521 meter tetapi saksi lupa kapan dibelinya. Saksi tahu hal tersebut karena diberitahu oleh Hj. Rodiah, seingat saksi tahun 2013;
- Bahwa terkait dengan pembelian tanah oleh Ibu Imani kepada Ibu Hj. Rodiah, setahu saksi tidak ada yang keberatan terhadap pembelian tersebut, termasuk tanah yang saksi beli;
- Bahwa tanah yang saksi beli dari Hj. Rodiah langsung dibangun ruko begitu juga tanah Ibu Imani. Pada saat pembelian, tanah tersebut dalam keadaan kosong;
- Bahwa saksi sudah tinggal disana kalau tidak salah sejak tahun 1999, berdekatan dengan tanah yang saat ini sedang digugat;
- Bahwa yang membeli tanah terlebih dahulu dari Hj. Rodiah adalah Ibu Imani dibandingkan dengan saksi;
- Bahwa setelah tanah dibeli, dalam perjalanannya tidak pernah ada masalah. Tanah pernah masuk menjadi perkara di Pengadilan, termasuk saksi sebagai saksinya. Proses hukum di Pengadilan Negeri itu sudah selesai, hasilnya menang;
- Bahwa perkara di Pengadilan Negeri terkait dengan kasus tanah itu karena saat akan membuat surat tidak bisa, PPB kalau tidak salah. Saat itu ada yang mengklaim, karena itu Ibu Imani menggugat. Yang mengklaim itu tidak menguasai tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada yang mengklaim tanah yang dibeli oleh Ibu Imani dari Ibu Hj. Rodiah dikuasai sendiri oleh Ibu Imani;
- Bahwa saat saksi membeli tanah dari Hj. Rodiah semua ahli waris ikut huga menandatangani, cucu-cucunya. Saksinya ada semua itu, tandatangan semua. Kemudian waktu ada yang mengklaim bahwa tanah itu katanya sebagai miliknya, ternyata nomornya beda bukan di daerah itu, saksi tidak mengerti sekali masalah seperti ini;
- Bahwa saksi tidak kenal Siti Rohani Handaningsih sebagai pihak intervensi, tetapi dengan Ibu Imani saksi kenal. Tidak ada orang lain selain Ibu Imani yang mengelola dan menguasai tanah itu sejak tahun 2013;

## 2. Saksi fakta Marhasan :

Halaman 42 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT sejak tahun 2002 sampai dengan saat ini selama 4 (empat) periode. Saat pemeriksaan setempat saksi hadir;
- Bahwa setahu saksi secara lisan atau pendengaran, tanah yang didatangi saat pemeriksaan setempat awalnya milik Hudadi, istrinya bernama Siti Rohani. Secara administrasi saksi tidak tahu tanah itu punya siapa, bukan milik Hj. Rodiah tetapi orang tuanya;
- Bahwa Hj. Rodiah mengetahui tentang tanah itu, secara lisan juga katanya tanah itu punya dia. Saksi tidak tahu persis luas tanah milik Hj. Rodiah termasuk juga tanah milik Hudadi yang secara fisik saat ini dikuasai oleh Imani;
- Bahwa secara pribadi saksi tidak pernah menanyakan Ibu Imani membeli tanah dari siapa, tetapi kita tahu bahwa dia membeli dari Ibu Hj. Rodiah. Selain Ibu Imani, yang membeli tanah dari Ibu Hj. Rodiah di sebelahnya adalah H. Sukur;
- Bahwa terkait pembelian tanah tersebut, tidak pernah secara langsung yang melapor, tetapi kita melihat. Tidak khusus datang untuk izin membeli;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Siti Rohani dan Hudadi tidak menguasai tanah tersebut. Setelah dikuasai oleh Ibu Imani, ada pihak yang keberatan terhadap penguasaan tanah tersebut oleh Ibu Imani yaitu Siti Rohani. Waktu persisnya keberatan saksi kurang faham, terkadang dia datang ke lokasi, saksi tidak ada;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa bidang tanah tersebut pernah berperkara di Pengadilan Negeri. Ibu Rohani berkali-kali datang baik sebelum maupun sesudah berperkara di Pengadilan Negeri;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi saat perkara tanah tersebut diperiksa di Pengadilan Negeri, yang menggugat adalah Ibu Imani, yang digugat ada 3 (tiga) termasuk Ibu Rohani namun saksi tidak tahu hasil putusannya seperti apa karena tidak mengikuti lagi;
- Bahwa secara fisik saksi pernah bertemu langsung dengan Ibu Rohani sekali atau dua kali, yang dibicarakan adalah dia memohon izin untuk memasang plang belum lama ini sesudah putusan perkaranya di Pengadilan Negeri. Saksi mengijinkan dia memaasang plang karena dia

Halaman 43 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



merasa punya, sebagai pengurus Rukun Warga saksi tidak bisa mencegah itu;

- Bahwa ketika itu saksi tidak memanggil Ibu Imani karena hanya memasang plang. Ketika pemeriksaan setempat, plangnya ada atas nama Ibu Rohani;
- Bahwa saksi tidak bertanya kepada Ibu Rohani dari mana asal usul tanahnya, Ibu Imani juga mengaku tanahnya disitu pada saat bertemu dengan saksi.
- Bahwa saksi tidak menjelaskan kepada Ibu Rohani bahwa Ibu Imani juga mengaku tanahnya disitu. Setahu saksi, tanah itu awalnya milik Hudadi, kemudian secara surat di Pengadilan punya Ibu Imani;
- Bahwa saksi selaku RT tidak pernah mempertemukan antara Ibu Rohani dengan Ibu Imani. Ada datang pihak Pengadilan ke lokasi tanah namun sebagai RT, tidak pernah bersurat sebelum kedatangannya. Tetapi saksi dipanggil saat itu, acaranya sidang lapangan kalau tidak salah.
- Bahwa tidak pernah ada sidang eksekusi seperti ada Jurusita yang membaca Berita Acara Eksekusi;

Bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli walaupun kesempatan tersebut telah diberikan oleh Pengadilan ;

Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini telah dilakukan pula sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 23 Juni 2023 di data fisik/lokasi objek sengketa;

Bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya dalam persidangan secara elektronik pada tanggal 18 Juli 2023;

Bahwa segala sesuatu yang tercatat pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan perkara ini merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam tentang duduknya perkara di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa untuk dinyatakan





batal dan/atau tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan alasan yang pada pokoknya bertentangan dengan Peraturan Perundang - Undangan serta Asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah, "Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4-11-2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama : Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur (*vide* bukti T-1=P-13)

Menimbang bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawaban tertanggal 19 Mei 2023 melalui *e court*, yang memuat dalil - dalil bantahan dalam eksepsi maupun pokok perkara, adapun yang menjadi materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat berkaitan dengan eksepsi kompetensi absolut Pengadilan dan eksepsi berkaitan dengan tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa dengan adanya dalil eksepsi dari Tergugat, maka sistematika dari uraian pertimbangan hukum dalam putusan ini adalah;

- I. Pertimbangan Hukum dalam Eksepsi;
- II. Pertimbangan Hukum dalam Pokok Sengketa;

Dengan batasan, manakala di dalam pertimbangan hukum terkait dengan eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Pengadilan tidak akan melanjutkan untuk mempertimbangkan pokok sengketa, akan tetapi bilamana Pengadilan mempertimbangkan sebaliknya yaitu eksepsi tidak dikabulkan, maka Pengadilan tentunya akan memberikan penilaian / mempertimbangkan materi pokok sengketa *a quo*;

#### **DALAM EKSEPSI:**

Bahwa dalil eksepsi yang diajukan Tergugat di dalam jawabannya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut, dimana Pengadilan Tata Usaha belum berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo* sebab surat permohonan pembatalan dari Penggugat tanggal 24 Februari 2023 bukanlah suatu bentuk Upaya administratif;



2. Eksepsi tentang gugatan melewati tenggang waktu, bahwa pengajuan gugatan Penggugat telah lewat waktu sebagaimana pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dalil eksepsi-eksepsi tersebut, maka pihak Tergugat, mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa, "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara*";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah *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 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara)*;

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1 angka 10 dan Pasal 47 tersebut di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara hanya berwenang memeriksa, memutus sengketa tata usaha negara yang obyek sengketanya berupa Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah obyek merupakan klasifikasi sebuah Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan:

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu 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 konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."*

Menimbang bahwa perluasan makna Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dinyatakan :

*"..., Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:*

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat."*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas yang dihubungkan dengan obyek sengketa *a quo*, maka Pengadilan berpendapat jika obyek sengketa *a quo* merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara in casu Tergugat, yang menjalankan salah satu fungsi pemerintahan dalam administrasi pertanahan, berisi tindakan hukum tata usaha negara yang telah diatur dalam Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku dibidang pertanahan, **bersifat konkrit**, karena obyek sengketa yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata / diterbitkan serta di tanda tangani oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, mengenai hal tertentu atau dapat ditentukan yakni berisi penetapan hak atas sebuah tanah dengan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4-11-2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama : Siti Rochani



Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur (*vide* bukti T-1=P-13) **bersifat individual** karena tidak ditujukan untuk umum tetapi terhadap subjek hukum tertentu yang namanya tercantum dalam obyek sengketa *a quo* yakni Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto, **bersifat final** karena telah definitif dan tidak memerlukan persetujuan atasan atau instansi lainnya, serta menimbulkan atau berpotensi menimbulkan akibat hukum terkait hak dan kewajiban;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Pengadilan berkesimpulan jika obyek sengketa *a quo* merupakan klasifikasi keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang memberikan makna lebih luas, yang bisa di gugat di Pengadilan Tata Usaha Negara dan tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan/pembatasan sebagaimana Pasal 2 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian, sengketanya pun merupakan sengketa tata usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*, dimana menurut dalil Tergugat jika surat permohonan pembatalan dari Penggugat tanggal 24 Februari 2023 bukanlah suatu bentuk upaya administratif;

Menimbang bahwa berdasarkan jawab jinawab dan bukti surat yang diajukan oleh para pihak maka di temukan fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 24 Februari 2023 telah mengajukan permohonan pembatalan obyek sengketa *a quo* (*vide* bukti P-13);
2. Bahwa permohonan pembatalan obyek sengketa *a quo* diajukan ke Tergugat oleh karena adanya Putusan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor : 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM. jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 607/PDT/209/PT.DKI jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1124 K/Pdt/2022 dan telah berkekuatan hukum yang tetap / *Inkracht van gewijsde* (*vide* bukti P-10,P-11,dan P-12, P-14,P-15,);

3. Bahwa terhadap permohonan pembatalan yang diajukan oleh Penggugat, maka Tergugat melalui Surat Nomor : MP.01.01/ 594-31.75/ IV/2023, Perihal tanggapan terhadap permohonan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 atas nama Siti Rochani Handayaningsih dkk. Telah menanggapi permohonan tersebut yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembatalan sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan dapat di tindak lanjuti apabila jika amarnya menyatakan batal/tidak sah / tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ...dst (*vide* bukti P-14, P-15)

4. Bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan para pihak yang bersengketa di dalam Perkara Perdata dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor: 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM. jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 607/PDT/209/PT.DKI jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1124 K/Pdt/2022 dan telah berkekuatan hukum yang tetap / *Inkracht van gewijsde* (*vide* bukti P-10, P-11,dan P-12,);

5. Bahwa Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor: 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM. jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 607/PDT/209/PT.DKI jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1124 K/Pdt/2022 dan telah berkekuatan hukum yang tetap / *Inkracht van gewijsde* dinyatakan sebagai Pemilik sah dari obyek perkara dengan bukti kepemilikan akta jual beli dan pengoperan hak atas tanah nomor 92 tanggal 13 Mei 2013 dengan objek jual beli sebahagian dari tanah girik (BTP) C.406 persil 466 Blok D.1 seluas 521 M2 atas nama Naman Bin

Halaman 49 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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





londor; serta menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. (*vide* bukti P-10, P-11, dan P-12, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8)

6. Bahwa salah satu pertimbangan hukum dalam putusan perdata dalam kaitan dengan sengketa kepemilikan tersebut, dimana *in casu* obyek sengketa *a quo* di terbitkan di atas hamparan tanah yang seharusnya berbeda dengan persil Penggugat yakni diterbitkan / berada di persil 1014 Cipinang Muara. Jln Cipinang Bali II. RT.007/13 dan terhadap tindakan penerbitan *in casu* obyek sengketa *a quo* Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*vide* bukti T-3, T-4, T-6 dan T-9, P-10 hal 57 dan hal 61);

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 7 PERMA Nomor : 6 Tahun 2018, yang dimaksud upaya administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan yang merugikan;

Menimbang, bahwa Pasal 2 PERMA Nomor : 6 Tahun 2018 menyatakan bahwa Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan mengenai apakah Penggugat sudah melakukan upaya administratif atau belum, maka Pengadilan berpendapat dengan mencermati bukti T-1=P-13, P-10, P-11, dan P-12, P-14, P-15 berupa obyek sengketa *a quo*, Putusan pengadilan dengan Nomor : 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM. *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 607/PDT/209/PT.DKI *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1124 K/Pdt/2022 dan telah berkekuatan hukum yang tetap / *Inkracht van gewijsde* serta permohonan dan tanggapan Tergugat atas permohonan yang diajukan oleh Penggugat menunjukan bahwa Upaya administratif sebagai prasyarat formal pengajuan gugatan tidak di perlukan lagi sebab terkait dengan penerbitan obyek sengketa *a quo* tersebut telah menjadi bahagian dari penilaian serta pertimbangan dalam sengketa kepemilikan dan para pihak





merupakan pihak yang sama dengan sengketa *a quo* yang telah mendapatkan kepastian hukum melalui putusan Pengadilan dan telah berkekuatan hukum yang tetap. Bahwa selain itu dengan memperhatikan Sertifikat *a quo* maka Pengadilan menemukan fakta bahwa jika keputusan tersebut benar diterbitkan dan ditetapkan oleh Tergugat dalam rangka melakukan tindakan administrasi dalam konteks penerbitan sertifikasi tanah, sehingga untuk menentukan jika sengketa *a quo* merupakan sengketa dalam kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan berpendapat, jika hal itu haruslah dilihat dari 2 (dua) aspek yakni **pertama** pokok perselisihannya dan pengujian dari permasalahan yang tentunya tidak didasarkan pada ketentuan hukum perdata melainkan penyelesaiannya tunduk pada ketentuan hukum publik dan **kedua** terlihat pada tuntutan pokok dari pengajuan gugatan itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan yang diajukan Penggugat maka secara hukum pengujian keabsahan penerbitan obyek sengketa *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara didasarkan pada pengkajian ketentuan hukum publik dalam lapangan hukum administrasi di bidang pertanahan yang dalam penerbitannya berkaitan dengan aspek kewenangan, prosedural dan substansi bukan didasarkan pada ketentuan hukum perdata dalam rangka mengetahui kepemilikan hak maupun sengketa yang bersifat keperdataan sebagaimana sebagaimana yang telah di putuskan oleh Putusan pengadilan dengan Nomor : 04/PDT.G/2017/PN. JKT.TIM. *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 607/PDT/209/ PT. DKI *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1124 K/Pdt/2022 (vide bukti P-10, P-11 dan P-12)

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka Pengadilan berkesimpulan jika sengketa *a quo* termasuk dalam lingkup sengketa tata usaha negara berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo*. Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 angka 9, dengan demikian Pengajuan gugatan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sudah tepat dan benar sehingga terhadap dalil eksepsi dari Tergugat yang berkaitan dengan kompetensi absolut Pengadilan secara hukum patut untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan terkait dengan tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat, apakah telah sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau tidak ?;

Menimbang bahwa dalam menguji tenggang waktu dan upaya administratif, Pengadilan berpedoman pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 75-77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang mengatur tentang Tenggang Waktu dan Mekanisme Upaya Administratif. Bahwa implementasi konsep penghitungan tenggang waktu dan upaya administratif dalam kedua Undang-Undang tersebut telah diatur secara teknis dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi ( Baca : Perma 06/2018);

Menimbang bahwa dalam Perma Nomor 6 tahun 2018 pada pokoknya menerangkan bahwa 1. Sebelum melakukan gugatan ke PTUN, warga terlebih dahulu mengajukan upaya administratif berupa keberatan dan banding; 2. Upaya Administrasi dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya. Apabila tidak diatur secara khusus, maka pengaturan Upaya Administratif merujuk pada UU Administrasi Pemerintahan; 3. Bahwa penghitungan tenggang waktu selama upaya administrasi menjadi terbantarkan;

Menimbang bahwa kriteria pengujian tentang tenggang waktu diatur juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2021 tentang Hasil Rumusan Kamar Tahun 2021 yang salah satu pointnya mengatur bahwa:

Halaman 52 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/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)



" Upaya Administratif berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi yang dilakukan melebihi tenggang waktu 21 (dua puluh satu ) hari kerja sejak diterima atau diumumkannya surat keputusan dan/atau tindakan, tidak menghilangkan hak untuk mengajukan gugatan apabila gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan tersebut."

Menimbang bahwa sementara konsep "mengetahui" Keputusan dan/atau tindakan bagi pihak ketiga/pihak yang tidak dituju langsung oleh Keputusan diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 yang berbunyi: " Tentang Tenggang waktu pengajuan gugatan Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung "sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara tersebut" diubah menjadi "sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya".

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, Pengadilan menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4-11-2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama : Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur



(*vide* bukti T-1=P-13) tidak mencantumkan nama Penggugat sebagai pihak yang tuju oleh keputusan tersebut;

- Bahwa permohonan pembatalan obyek sengketa *a quo* diajukan ke Tergugat pada tanggal 24 Februari 2023 sebagai akibat adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor : 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM. *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 607/PDT/209/PT.DKI *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1124 K/Pdt/2022 dan telah berkekuatan hukum yang tetap / Inkracht van gewijsde (*vide* bukti P-10,P-11,dan P-12, P-13, P-14,P-15,);

- Bahwa terhadap permohonan pembatalan yang diajukan oleh Penggugat, maka Tergugat melalui Surat Nomor : MP.01.01/ 594-31.75/IV/2023, tanggal 13 April 2023, Perihal tanggapan terhadap permohonan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 atas nama Siti Rochani Handayaningsih dkk. Telah menanggapi permohonan tersebut yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembatalan sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan dapat di tindak lanjuti apabila jika amarnya menyatakan batal/tidak sah / tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ..dst (*vide* bukti P-14, P-15)

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat mengetahui dengan jelas dan pasti keberadaan obyek sengketa dan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa pada tanggal 13 April 2023 yakni ketika Tergugat mengajukan tanggapan atas permohonan yang diajukan Penggugat pada tanggal 24 Februari 2023 sebagai akibat adanya Putusan Pengadilan dalam sengketa perdata dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor : 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM. *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 607/PDT/209/PT.DKI *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1124 K/Pdt/2022 dan telah berkekuatan hukum yang tetap / Inkracht van gewijsde (*vide* bukti P-10,P-11,dan P-12, P-13, P-14,P-15), bahwa selain itu Pengadilan berpendapat terhadap hal ini tidak di perlukannya upaya administratif sebagai syarat formal di dalam pengajuan gugatan dalam

Halaman 54 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



sengketa *a quo* dengan mengingat bahwa obyek sengketa *a quo* tersebut telah menjadi bahagian dari penilaian serta pertimbangan dalam sengketa kepemilikan dan para pihak merupakan pihak yang sama dengan sengketa *a quo* yang telah mendapatkan kepastian hukum melalui putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap, oleh karena itu jika dihubungkan dengan Penggugat yang telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Maret 2023, dengan Register Perkara Nomor : 81/G/2023/ PTUN. JKT, dan telah diperbaiki pada tahap pemeriksaan persiapan tanggal 17 April 2023, maka Pengadilan berkesimpulan jika dalam rentang waktu Penggugat mengetahui objek sengketa *a quo* secara jelas dan pasti sehingga berakibat kepentingannya di rugikan yakni pada tanggal 13 April 2023 dengan waktu mengajukan gugatan yang diawali dengan pengajuan permohonan pembatalan obyek sengketa sebagai akibat adanya Putusangan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka tentunya secara hukum pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu 90 hari sejak diketahuinya obyek sengketa *a quo*, sehingga terhadap eksepsi Tergugat tentang tenggang waktu secara hukum dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat tidak diterima maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkara, dengan pertimbangan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama, maka terhadap dalil yang menjadi alasan gugatan Pengugat dan dalil yang menjadi alasan jawaban Tergugat dalam pertimbangan hukum pokok sengketa tidak perlu lagi diuraikan, oleh karena secara lengkap telah termuat di dalam duduk sengketa;

Menimbang bahwa dalam menguji pokok perkara dalam sengketa *a quo*, Pengadilan akan akan mempertimbangkan 3 (tiga) elemen pengujian, yakni 1. Kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Objek sengketa *a quo*, 2.

Halaman 55 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prosedur penerbitan Objek sengketa *a quo*, 3. Substansi penerbitan Objek sengketa *a quo*;

Menimbang bahwa terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Tergugat memiliki kewenangan secara hukum Perundang-Undangan dalam menerbitkan obyek sengketa *a quo* yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4-11-2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama : Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur (*vide* bukti T-1=P-13);

Menimbang, bahwa secara konsepsional di dalam kaidah hukum administrasi suatu kewenangan yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha negara jika disejajarkan dengan istilah *bevoegheid* dalam bahasa Belanda dan istilah *authority* dalam *law dictionary*, diartikan sebagai kekuasaan untuk mengatur sendiri dan /atau hak untuk melakukan tindakan hukum, sedangkan untuk kewajiban memiliki pengertian, kekuasaan menyelenggarakan urusan pemerintahan yang harus didasarkan pada aturan hukum serta asas hukum yang merupakan prinsip dasar dari negara hukum, dimana pejabat tersebut dikehendaki di dalam segala tindakannya didasarkan pada Peraturan Perundang – Undangan serta Asas - Asas hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa :

*“Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah”;*

Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 5, Pasal 6 angka 1, Pasal 9 angka 1 (b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa :

Halaman 56 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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





Pasal 5 : Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional

Pasal 6 angka (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;

Pasal 9 :

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;

Menimbang , bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara khususnya BAB II tentang Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Pasal 6 disebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai semua perubahan hak atas tanah, kecuali perubahan Hak Guna Usaha menjadi hak lain."

Menimbang bahwa berdasarkan pada uraian ketentuan Peraturan perundang-undangan di atas, maka Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan untuk pertama kali maka tentunya secara hukum baik ditinjau dari temporis, lokus dan materil dari Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertipikat yang menjadi obyek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa sertipikat obyek sengketa diterbitkan oleh Tergugat sesuai dengan kewenangannya maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan tentang prosedural formal dan sekaligus substansi diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHGB) Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4-11-2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama : Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur (vide bukti T-1=P-13) sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa " Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah";

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa " kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; penyimpanan daftar umum dan dokumen";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Pasal 13 sampai dengan pasal 31 terdapat beberapa prosedur yang berkaitan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, antara lain:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi :

- Pengukuran dan pemetaan;
- Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- Penetapan batas bidang-bidang tanah;
  - Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan Peta pendaftaran;
- Pembuatan daftar tanah;
- Pembuatan surat ukur;

2. Pembuktian hak dan pembukuannya meliputi :

- Pembuktian hak baru;

Halaman 58 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembuktian hak lama;
  - Pembukuan hak;
3. Penerbitan sertifikat;

Menimbang, bahwa masih berkaitan dengan prosedur terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan secara hukum haruslah memenuhi syarat-syarat yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang dalam

Pasal 9 dinyatakan bahwa ;

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara diajukan secara tertulis;

(1) Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - a. apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan...dst;
  - b. apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau aturan pendiriannya...dst;
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kaveling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah susun dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi disebutkan tanggal dan nomornya);;
  - c. jenis tanah (pertanian/non pertanian);
  - d. rencana penggunaan tanah;
  - e. status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
3. lain-lain;

Halaman 59 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/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

a keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

b. keterangan lain yang dianggap perlu;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa " untuk memperoleh data fisik yang di perlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan di petakan diukur, setelah di ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda – tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;

Menimbang bahwa memperhatikan bukti P-10,P-11,dan P-12, P-4,P-5,P-6,P-7 dan P-8 menunjukan bahwa Penggugat di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor : 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM. jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 607/PDT/209/PT.DKI jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1124 K/Pdt/2022 dan telah berkekuatan hukum yang tetap / *Inkracht van gewijsde* dinyatakan sebagai Pemilik sah dari obyek perkara dengan bukti kepemilikan akta jual beli dan pengoperan hak atas tanah nomor 92 tanggal 13 Mei 2013 dengan objek jual beli sebahagian dari tanah girik (BTP) C.406 dengan persil 466 Blok D.1 seluas 521 M2 atas nama Naman Bin londor; serta menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbnag, bahwa salah satu pertimbangan hukum dalam putusan perdata dalam kaitan dengan sengketa kepemilikan tersebut, dimana *in casu* obyek sengketa *a quo* di terbitkan di atas hamparan tanah yang seharusnya berbeda, tidak berada di dalam persil Penggugat yakni berada di persil 1014 Cipinang Muara. Jln Cipinang Bali II. RT.007/13 dan terhadap tindakan penerbitan *in casu* obyek sengketa *a quo*, oleh Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*vide* bukti T-3,T-4, T-6 dan T-9);

Menimbang, bahwa mencermati bukti T-3 berupa Keputusan Kepala Kantor Administrasi Jakarta Timur Nomor 439/HGB/BPN.3175.2010 tentang

Halaman 60 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian HGB kepada Sitti Rochani Handayaningsih, dkk yang merupakan dasar terbitnya obyek sengketa *a quo* dimana dalam konsiderannya menyatakan pada pokoknya bahwa bidang tanah yang dimohonkan adalah bekas tanah Partikelir Girik C Nomor 1917, Persil No 1014 Blok D.I tercatat atas nama Doktorandus Hoedadi, hal mana terkait dengan fakta ini berkesesuaian dengan bukti tertulis T-9 serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur (P-10 hal 58) dimana telah di pertimbangkan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah dari obyek perkara dengan bukti kepemilikan akta jual beli dan pengoperan hak atas tanah nomor 92 tanggal 13 Mei 2013 dengan objek jual beli sebahagian dari tanah girik (BTP) C.406 dengan persil 466 Blok D.1 seluas 521 M2 atas nama Naman Bin londo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka Pengadilan berkesimpulan jika terdapat kekeliruan yang secara jelas di lakukan oleh Tergugat sehingga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait dengan data yuridis dan data fisik yang tidak berkesesuaian dengan hak penguasaan, letak batas - batas tanah serta luas bidang tanah yang secara hukum tindakan dengan menerbitkan obyek sengketa *a quo* di atas bidang tanah dengan status kepemilikan orang lain telah bertentangan dengan ketentuan hukum dalam pertimbangan di atas, oleh karena itu setelah mempertimbangkan dari aspek formal/prosedural dan sekaligus substansi/materiil terkait dengan tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan menunjukkan adanya ketidak cermatan Tergugat di dalam menerima dan mevalidasi baik data fisik ataupun data yuridis dari pengajuan permohonan penerbitan sertifikat sebagaimana bukti T-4 dan T-5, sehingga hal tersebut membawa ketidak pastian hukum sebagaimana yang diprasyarkan di dalam ketentuan Pasal 11, Pasal 12 (1), Pasal 17, Pasal 13 s/d Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, oleh karenanya dengan mengambil alih seluruh pertimbangan aspek hukum penerbitan obyek sengketa dari segi prodsedur

Halaman 61 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



formal sebagaimana yang telah diuraikan maka tentunya menurut Pengadilan tindakan Tergugat di dalam memproses penerbitan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) khususnya asas Kecermatan (*zorgvulige voorbereiding*) yang menghendaki Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa senantiasa bertindak secara hati – hati agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa seharusnya Tergugat memiliki dan/atau berdasar pada prosedur dari ketentuan hukum yang menjadi dasar tindakannya dengan melakukan pengkajian secara cermat dengan mengingat dan mempertimbangkan hak dan kewajiban Penggugat; Bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum yakni Tergugat senantiasa dikehendaki dalam merumuskan obyek sengketa harus secara jelas dan tegas mengurai hal yang menjadi dasar tindakan dengan tentunya berdasar pada prosedur yang tertuang di dalam peraturan yang menjadi dasar tindakannya agar tidak menimbulkan bermacam penafsiran, oleh karena itu Pengadilan berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa mengandung cacat hukum dari aspek prosedural sekaligus substansi penerbitan obyek sengketa sehingga secara hukum harus dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa dengan dibatalkannya obyek sengketa *a quo* di dalam pertimbangan putusan ini, maka Tergugat diwajibkan untuk mencoret dan mencabut obyek sengketa *a quo* seperti semula sebelum adanya keputusan yang disengketakan;

Menimbang bahwa terhadap permohonan pembatalan obyek sengketa *a quo* yang diajukan kepada Tergugat pada tanggal 24 Februari 2023 sebagai akibat adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor : 04/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM. *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 607/PDT/209/PT.DKI *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1124 K/Pdt/2022 dan telah berkekuatan hukum yang tetap / Inkracht van gewijsde sebagaimana bukti P-10,P-11,dan P-12,P-13,P-14,P-15, maka





Pengadilan berpendapat bahwa hal tersebut memiliki keterkaitan satu sama lain yang secara hukum tidaklah terpisah dalam konteks hubungan hukum kausalitas sebab-akibat sehingga hal tersebut haruslah dipertimbangkan sebagai wujud penyelesaian terhadap sengketa *a quo* yang tentunya dengan berpedoman pada Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("Permen Agraria/BPN 9/1999") menjelaskan :

1. Bahwa pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah (*Inkracht Van Gewijsde*);
2. Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
3. Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, diterbitkan apabila terdapat: Cacat hukum Administratif dan/atau melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
4. Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:
  1. Surat keputusan pemberian hak atas tanah.
  2. Sertifikat hak atas tanah.
  3. Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Menimbang Bahwa berdasarkan ketentuan terhadap kewenangan yang diberikan kepada Tergugat maka sudah seharusnya Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, pengingkaran tetap hal tersebut menunjukkan ketidak patuhan terhadap hukum itu sendiri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat di kabulkan seluruhnya maka Tergugat berada di pihak yang kalah dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka segala biaya perkara dibebankan secara kepada Tergugat yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasar ketentuan dalam Pasal 107 dan Pasal 109 UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap alat bukti selebihnya, setelah dipertimbangkan ternyata tidak ada relevansinya, oleh karena itu haruslah dikesampingkan akan tetapi alat bukti tersebut tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan berkas perkara;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan telah tercatat dalam berita acara persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik menentukan pada pokoknya Putusan yang diucapkan Hakim/Hakim Ketua secara elektronik, secara hukum telah dilaksanakan dengan menyampaikan salinan putusan elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan juga secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak serta dilakukan dalam sidang terbuka untuk umum;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya;

## MENGADILI

Halaman 64 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/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

## DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima

## DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4-11-2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara. Jakarta Timur;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret / mencabut dalam daftar buku tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4-11-2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27/09/2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan Surat Keputusan Tata Usaha Negara, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3752 dengan Luas 609 M2 tertanggal 4 November 2010 dengan Surat ukur No. 00164/Cipinang Muara tanggal 27 September 2010 atas nama: Siti Rochani Handayaningsih, Hudiono Handoyo dan Hutoro Rahmanto dahulu berlokasi di Jalan Cipinang Bali II Rt: 001/ RW.001 sekarang menjadi RT 07/RW 013 No: 14 Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.490.000 (*Dua Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah*)

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim

Halaman 65 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada Hari **Kamis, tanggal 20 Juli 2023** oleh Kami Arifuddin, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Estiningtyas Diana Mandagi, S.H., M.H. dan Irvan Mawardi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum pada Hari **Senin, tanggal 7 Agustus 2023** yang disampaikan kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Anitha Syahrini, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

Estiningtyas Diana Mandagi, S.H., M.H.

Arifuddin, S.H., M.H.

TTD

Irvan Mawardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Anitha Syahrini, S.H.

## Rincian Biaya perkara:

-

Pendaftaran : Rp. 30.000

Halaman 66 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT



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

-	ATK	:	Rp.	125.000
-	Surat Panggilan	:	Rp.	159.000
-	Lain-lain	:	Rp.	-
-	Sumpah (2 orang)	:	Rp.	20.000
-	Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	2.126.000
-	Meterai Putusan	:	Rp.	10.000
-	Redaksi Putusan	:	Rp.	10.000
-	Leges Putusan	:	<u>Rp.</u>	<u>10.000</u>
Jumlah		:	Rp.	2.490.000
(Dua Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah)				

Halaman 67 dari 67 halaman. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.JKT