



P U T U S A N

Nomor : 41/B/2013/PT.TUN.JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara dalam tingkat banding, bersidang di Gedung Sekretariat Mahkamah Agung RI, Lantai 12, Jalan Jend. A. Yani Kav. 58, Jakarta Pusat, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

TONY ANG, Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Gilimanuk Blok JC No.12-B, RT.004/RW.017, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat. -----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 055/DJRP/SKK/III/2012 tanggal 19 Maret 2012 memberikan Kuasa kepada : Dr. J. DJOHANSJAH, S.H., M.H., RATNAWATI W. PRASODJO, S.H., M.H., dan SUSY TAN, S.H., M.H., masing-masing Warga Negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Djohansjah, Ratnawati & Partners, beralamat di Wisma Slipi Lt.4, Ruang 408, Jalan Letjend. S. Parman Kav.12, Jakarta Barat . -----

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT/PEMBANDING ; ---

M e l a w a n :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama Jakarta Barat. -----

Hlm. 1 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
2606/600-31.73/IX/2012 tanggal 13 September 2012,
memberikan Kuasa kepada : -----

1. N a m a : JAKWAN HADINATA, S.H. -----

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara ;---

2. N a m a : KETUT NGURAH SUTEJA, S.Sos., MAP. -----

Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan; -----

3. N a m a : DJOKO TAUFIK, S.H. -----

Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ; -----

4. N a m a : MUZAINI CHAIR. -----

Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ; -----

Masing - masing berkewarganegaraan Indonesia dan beralamat
pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, di
Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama
Jakarta Barat. -----

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT/TERBANDING ;-----

2. WIDAJATI, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga,
bertempat tinggal di Perum Citra Garden 2 Blok F8 No.8,
RT.006/RW.019, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kali
Deres, Jakarta Barat. -----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
074/SKK/RA&A/IX/2012, tertanggal 11 September 2012,
memberi kuasa kepada RACHMATIN ARTITA, S.H., M.H. dan
BAHYUNI ZAILI, S.H., masing-masing berkewarganegaraan
Indonesia, pekerjaan Advokat dan Legal Consultants pada Law

Hlm. 2 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Office Rachmatin Artita, S.H., M.H. & Associates, beralamat di
Surapati Core M.10 Jalan PHH. Mustofa No.39 Bandung. -----

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI
/TERBANDING ;-----

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
41/B/2013/PT.TUN.JKT. tanggal 01 April 2013 tentang Penunjukan
Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa di tingkat
banding ; -----
2. Salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
111/G/2012/PTUN.JKT tanggal 11 Desember 2012; -----
3. Berkas perkara Nomor : 111/G/2012/PTUN.JKT yang dimohonkan
banding dan surat-surat lain yang berhubungan dengan sengketa ini ; ----

TENTANG DUDUK SENKETA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduk
sengketa seperti tertera dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara
Jakarta tanggal 11 Desember 2012 Nomor : 111/G/2012/PTUN.JKT, yang
amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

M E N G A D I L I :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi ;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;

Hlm. 3 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 468.000,- (empat ratus enam puluh delapan ribu rupiah) ;

Bahwa putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 11 Desember 2012 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat/Pembanding, Kuasa Tergugat II Intervensi/Terbanding tanpa dihadiri oleh Tergugat/Terbanding atau kuasanya;-----

Bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat/Terbanding pada tanggal 12 Desember 2012;-----

Bahwa terhadap putusan tersebut Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan banding di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 14 Desember 2012 sebagaimana dalam Akta Permohonan Banding Nomor : 111/G/2012/PTUN.JKT. tertanggal 14 Desember 2012, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat/Terbanding dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi/Terbanding dengan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding tertanggal 19 Desember 2012; -----

Bahwa Kuasa Penggugat/Pembanding mengajukan Memori Banding tertanggal 12 Februari 2013 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 12 Februari 2013 dan telah diberitahukan kepada para pihak masing-masing pada tanggal 14 Februari 2013, yang pada pokoknya menyatakan:-----

- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru didalam mengambil keputusan, karena menerima eksepsi Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding yang menyatakan gugatan a quo bukan merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara ;-----
- Bahwa jelas dalam gugatan yang dipermasalahkan oleh Penggugat/Pembanding adalah tindakan Tergugat/Terbanding yang telah

Hlm. 4 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan 2 (dua) sertifikat bukti atas tanah kepada 2 (dua) pemilik yang berbeda diatas satu bidang tanah yang sama;-----

- Bahwa Tergugat/Terbanding tidak memberikan informasi yang sebenarnya kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III tentang adanya tumpang tindih/overlap sertifikat;-----

Bahwa Kuasa Tergugat II Intervensi /Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 6 Maret 2013 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 6 Maret 2013 dan telah diberitahukan kepada para pihak masing-masing pada tanggal 11 Maret 2013, yang pada pokoknya menyatakan: -----

- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah tepat dan benar didalam mengambil keputusan, karena penerbitan dua sertifikat tersebut diterbitkan dengan alas hak yang berbeda, sehingga terdapat sengketa kepemilikan yang bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Bahwa sampai dengan sengketa ini diputus di tingkat banding Kuasa Tergugat/Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding; -----

Bahwa sebelum berkas banding perkara *a quo* di kirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, kepada para pihak yang bersengketa telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara, masing masing diberitahu dengan surat pemberitahuan untuk melihat berkas perkara tertanggal 8 Januari 2013; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor. 111/G/2012/PTUN.JKT yang dimohon banding, telah diucapkan pada

Hlm. 5 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 11 Desember 2012 dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat/Pembanding dan kuasa Tergugat II Intervensi/Terbanding, tanpa dihadiri oleh Tergugat/Terbanding atau kuasanya;-----

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, Penggugat/Pembanding melalui kuasa hukumnya bernama Susy Tan, S.H., M.H. telah mengajukan permohonan banding sebagaimana terlihat dalam Akte Permohonan Banding tertanggal 14 Desember 2012 yang disusuli dengan penyerahan memori bandingnya kepada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 12 Pebruari 2013;-----

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding hadir pada saat sidang pengucapan putusan yang dimohon banding, oleh karena itu sesuai dengan hukum acara yang berlaku tenggang waktu pengajuan permohonan banding dari Penggugat/Pembanding haruslah diajukan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan itu diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;-----

Menimbang bahwa putusan yang dimohonkan banding telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 11 Desember 2012, sedangkan permohonan banding Penggugat/ Pembanding diajukan pada tanggal 14 Desember 2012, oleh karenanya permohonan banding tersebut masih belum melebihi tenggang waktu 14 hari sebagaimana ditentukan Pasal 123 Undang-Undang Nomor. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian secara formal permohonan banding dari Penggugat/Pembanding dapat diterima;-----

Hlm. 6 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam memori bandingnya telah mengajukan alasan-alasan keberatannya yang pada pokoknya memohon pembatalan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dimohonkan banding tersebut; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor. 111/G/2012/PTUN.JKT tanggal 11 Desember 2012 yang dimohon banding tersebut, memori banding dari Penggugat/Pembanding dan Kontra memori banding dari Tergugat/Terbanding beserta seluruh berkas perkaranya, Majelis Hakim pengadilan tingkat banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut: -----

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya telah mengabulkan eksepsi Tergugat/Terbanding dengan alasan dan pertimbangan hukum yang pada intinya menyatakan: "..... karena ternyata kepemilikan atau hak atas tanah dari objek sengketa terjadi sengketa, dan sengketa tersebut adalah menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk mengadilinya, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta harus menyatakan secara absolut tidak berwenang mengadili mengenai keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara Objek sengketa" (Pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada halaman 68);-----
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah keliru dalam menentukan kewenangan pengadilan karena hanya mendasarkan pertimbangannya pada adanya sengketa kepemilikan atas tanah, tanpa memperhatikan dan mempertimbangkan esensi persengketaan bagi pihak yang berperkara;-----

Hlm. 7 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat/Pembanding serta Jawaban Tergugat/Terbanding maupun dalil-dalil intervensi dari Tergugat II Intervensi/Terbanding dalam perkara ini, dapat disimpulkan bahwa yang disengketakan penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding bukanlah persoalan hak milik, melainkan sengketa tata usaha negara, dengan alasan: *Yang pertama*, bahwa pihak yang digugat (yang menjadi tergugat) dalam perkara ini adalah Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan obyek sengketa. *Yang kedua*, bahwa apabila gugatan Penggugat menyangkut sengketa milik atas tanah, maka Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat tidak tepat dijadikan sebagai Tergugat, melainkan dengan pemilik sertipikat obyek sengketa, karena gugatan tentang hak milik hanya dimungkinkan antara Penggugat/Pembanding dengan pemilik sertipikat obyek sengketa. *Yang ketiga*, bahwa dalil yang dibangun Penggugat/Pembanding sebagai alasan gugatannya didasarkan pada alasan-alasan hukum yang ditentukan dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara (Pasal 53 (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) yakni menyatakan bahwa obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat/Terbanding telah melanggar peraturan perundang-undangan dan asas umum pemerintahan yang baik. *Yang keempat*, bahwa petitum gugatan Penggugat bukan menyangkut tuntutan hak milik atas tanah, melainkan tuntutan agar keputusan obyek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah, sebagaimana yang ditentukan dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara (Pasal 53 (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

Hlm. 8 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa meskipun dalam uraian gugatan Penggugat/Pembanding menyinggung persoalan hak milik, akan tetapi hal itu hanyalah dalam rangka menjelaskan kepentingannya untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena menurut Pasal 53 (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara disyaratkan adanya suatu kepentingan untuk mengajukan gugatan. Oleh karena itu uraian mengenai hak milik dalam gugatan Penggugat/Pembanding haruslah disimpulkan bahwa kerugian kepentingannya adalah menyangkut status sertifikat atas tanah yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3546/Kamal, karena diatas tanah tersebut oleh Tergugat/Terbanding menerbitkan lagi sertifikat (obyek sengketa) atas nama pihak lain;-----
5. Bahwa dengan alasan pertimbangan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim Tinggi berkesimpulan bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak diterima dengan alasan karena terdapat sengketa hak milik, haruslah dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya harus dibatalkan;-----

Menimbang, bahwa dengan dibatalkannya putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka selanjutnya Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan hukum sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian gugatan Penggugat/Pembanding, dapat disimpulkan bahwa maksud dan tujuannya mengajukan gugatan ini adalah untuk memohon pembatalan terhadap keputusan tata usaha negara yang diterbitkan Tergugat/Terbanding yakni; ---

Hlm. 9 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Nomor. 01/01-550.1-09.03-AJD-2003 tanggal 11 Desember 2003 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Widajati ; -----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738 / Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor: 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2 (T-2, T.II-3);-----

Menimbang, bahwa alasan Penggugat/Pembanding untuk memohon pembatalan atau dinyatakan tidak sah terhadap keputusan Tergugat/Terbanding, karena menurut Penggugat/Pembanding penerbitan keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tuntutan pembatalan obyek sengketa, pertama-tama akan dipertimbangkan tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding sebagai berikut;-----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding pada pokoknya memiliki kesamaan dalil sebagai berikut: -----

1. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa), dengan alasan, bahwa jika dihitung sejak Penggugat menerima surat dari Tergugat/Terbanding yaitu tanggal 15 Maret 2012 sampai dengan Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu tanggal 6 Juli 2012, maka gugatan Penggugat tersebut telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari. Selain hal itu Tergugat II Intervensi/Terbanding juga menambahkan alasan

Hlm. 10 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Pengajuan gugatan penggugat/Pembanding telah daluarsa, karena Gugatan Penggugat tertanggal 6 Juli 2012, namun baru didaftar dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta pada tanggal 5 September 2012;-----

2. Kompetensi Absolut, dengan alasan, bahwa mengingat kedua sertipikat tersebut diterbitkan oleh Tergugat/Terbanding, namun dasar atau alas hak penerbitan masing-masing sertipikat tersebut adalah berbeda, sehingga untuk menguji siapa yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut, maka harus diuji di Lembaga Peradilan Umum/Perdata;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sependapat dengan pertimbangan hukum terhadap eksepsi tentang daluarsa pengajuan gugatan yang diajukan Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding, oleh karena itu untuk mempersingkat uraian putusan ini pertimbangan hukum tersebut secara mutatis mutandis diambil alih sebagai pertimbangan hukum dalam eksepsi ini. Dengan demikian eksepsi tentang kadaluarsa pengajuan gugatan yang diajukan Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi /Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Menimbang, tentang eksepsi Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi / Terbanding tentang kompetensi pengadilan. Alasan Tergugat/Terbanding dan tergugat II Intervensi/Terbanding menyatakan, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena terdapat sengketa kepemilikan atas tanah yang seharusnya menjadi kewenangan Pengadilan Umum;-----

Hlm. 11 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa materi eksepsi ini telah dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan menyatakan menerima eksepsi tersebut, akan tetapi Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan tersebut sebagaimana dipertimbangkan sebelum pertimbangan eksepsi ini. Oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut diatas, secara mutatis mutandis dijadikan sebagai bagian dari pertimbangan eksepsi ini. Dengan demikian eksepsi Tergugat/Terbanding dan Tergugat II intervensi/Terbanding mengenai hal ini harus dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat/Terbanding dan eksepsi tergugat II Intervensi/Terbanding telah dinyatakan tidak diterima, maka Pengadilan tingkat banding akan mempertimbangkan pokok perkara sebagaimana dalam pertimbangan hukum berikut ini.;-----

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang bahwa gugatan Penggugat/Pembanding adalah sebagai mana diuraikan dalam duduk perkara;-----

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Penggugat/Pembanding mengajukan gugatan ini adalah untuk memohon pembatalan atau dinyatakan tidak sah keputusan Tergugat/Terbanding yaitu keputusan: -----

1. Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Nomor. 01/01-550.1-09.03-AJD-2003 tanggal 11 Desember 2003 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Widajati ; -----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor: 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2 (T-2, T.II-3);-----

Hlm. 12 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, tentang obyek sengketa ke-1 yakni Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Nomor. 01/01-550.1-09.03-AJD-2003 tanggal 11 Desember 2003 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Widajati

Menimbang bahwa Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data juridis dan data fisik mengenai suatu obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1979 Tentang Pendaftaran tanah). Selanjutnya dalam Pasal 8 (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1979 Tentang Pendaftaran tanah dinyatakan bahwa, Panitia Ajudikasi hanyalah merupakan satuan kerja yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Keputusan yang diterbitkan Ketua Ajudikasi adalah keputusan dalam rangka mempersiapkan data fisik dan data juridis dalam proses pendaftaran tanah. Oleh karena itu sudah barang tentu keputusan tersebut belum bersifat final, karena keputusan akhirnya baru timbul setelah proses pendaftaran tanah selesai yakni setelah data fisik dan data juridis yang telah dipersiapkan panitia adjudikasi dimuat dalam sertifikat atas tanah. Dengan demikian Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Nomor. 01/01-550.1-09.03-AJD-2003 tanggal 11 Desember 2003 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Widajati belumlah bersifat final, sehingga haruslah dinyatakan sebagai surat yang tidak memenuhi syarat sebagai suatu keputusan tata usaha negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor. 51 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Hlm. 13 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa yang digugat penggugat/pembanding sebagaimana dipertimbangkan diatas belum memenuhi syarat sebagai keputusan tata usaha negara, maka gugatan terhadap keputusan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian petitum gugatan penggugat pada angka 3 dan angka 4 b dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, tentang gugatan penggugat terhadap obyek sengketa yang kedua yakni, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor: 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m2 (T-2, T.II-3);--

Menimbang bahwa menurut hemat Majelis Hakim Tinggi, Sertipikat Hak Bangunan obyek sengketa (keputusan in litis) yang diterbiitkan Tergugat/Terbanding dan digugat Penggugat/Pembanding dalam perkara ini telah memenuhi syarat sebagai keputusan tata usaha negara, oleh karenanya akan dipertimbangkan apakah keputusan itu bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku atau bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P- 9 dan Bukti P- 17 sd. P- 22 maupun dalil gugatan Penggugat/Pembanding, serta pengakuan Tergugat/Terbanding dalam jawabannya, bahwa ternyata data fisik atas tanah yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal (obyek sengketa) telah tumpang tindih (overlapping) dengan data fisik tanah yang dipertahankan Penggugat/Pembanding (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3536/Kamal).

Menimbang bahwa berdasarkan asas dan tujuan pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah

Hlm. 14 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana ditentukan bahwa tujuan pendaftaran adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Menurut hemat majelis hakim, kepastian hukum haruslah diartikan meliputi kepastian hukum mengenai data fisik dan data juridis serta kepastian mengenai pihak yang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut. Sedangkan perlindungan hukum mengandung pengertian bahwa dengan terdaptarnya tanah tersebut akan memberi jaminan perlindungan hukum bagi pemiliknya untuk mempertahankan haknya terhadap pihak lain. Berdasarkan asas dan tujuan pendaftaran tanah seperti diuraikan tersebut, pendaftaran tanah secara overlapping (tumpang tindih) akan bertentangan dengan asas dan tujuan pendaftaran tanah. Karena pendaftaran tanah secara overlapping akan mengakibatkan ketidakpastian hukum mengenai data fisik dan data juridis serta siapa pemiliknya sehingga dengan sendirinya tidak lagi memberi perlindungan hukum bagi pemiliknya;-

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P- 1 yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3546/Kel. Kamal, diperoleh fakta hukum bahwa tanah yang diuraikan dalam sertipikat itu telah dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya atas nama pemegang hak bernama Leliana Widjaya pada tanggal 29 Maret 2000;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P- 9, P- 17, Bukti P- 18, Bukti P- 19, Bukti P- 20, Bukti P- 21, Bukti P- 22 didapati fakta bahwa tanah obyek sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.3546/kel. Kamal dengan tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7739/Kel.Kamal adalah tumpang tindih/overlap. Keadaan overlapping tanah ini juga secara tegas dinyatakan penggugat/pembanding dalam gugatannya sebagaimana juga diakui oleh Tergugat/Terbanding dalam surat jawabannya. Adanya fakta mengenai overlap/tumpang tindih yang demikian ini telah menyalahi asas

Hlm. 15 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran tanah karena dengan terbitnya dua sertipikat atas obyek tanah yang sama sudah jelas bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tanggal penerbitan kedua sertipikat yang overlap/tumpang tindih tersebut yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.7739/Kel.Kamal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3546/kel. Kamal, sebagaimana terlihat pada Bukti P- 1 dan P- 2, ternyata yang diterbitkan tergugat/terbanding terlebih dahulu adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3546/kel. Kamal, yakni pada tanggal 29 Maret 2000. Sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7739/Kel.Kamal diterbitkan kemudian yakni pada tanggal 5 November 2008;-

Menimbang, bahwa guna melaksanakan asas pendaftaran tanah sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dan untuk menghindari terjadinya tumpang tindih/overlapping dua sertipikat tanah, seharusnya Tergugat/Terbanding ketika menerima permohonan pendaftaran atas tanah dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7739/Kel.Kamal tertanggal 5 November 2008, haruslah meneliti terlebih dahulu apakah tanah yang dimohon pendaftarannya telah terdaftar sebelumnya. Oleh karena didapati fakta bahwa atas tanah yang sama dengan tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7739/Kel.Kamal tertanggal 5 November 2008 telah diterbitkan terlebih dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3546/kel. Kamal pada tanggal 29 Maret 2000, maka pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat yang dilakukan kemudian atas tanah yang sama tersebut harus dinyatakan telah bertentangan dengan peraturan perundangan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan pasal 3

Hlm. 16 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tentang Pendaftaran tanah. Oleh karena terbukti bahwa penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor. 7739/Kel.Kamal tertanggal 5 November 2008 dilakukan setelah penerbitan Seritipikat Nomor. 3546/Kel.Kamal, maka sertipikat yang diterbitkan terakhir ini (yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7739/Kel.Kamal tertanggal 5 November 2008) telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga haruslah dinyatakan batal. Oleh karena itu pula gugatan penggugat/Pembanding yang memohon pembatalan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 7739/Kel.Kamal tertanggal 5 November 2008 telah dikabulkan, sehingga Tergugat/Terbanding diperintahkan untuk mencabut keputusan yang dibatalkan tersebut. Dengan demikian petitum gugatan penggugat pada angka 2 dan angka 4 a telah dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan permohonan Penggugat/Pembanding pada petitum gugatannya angka 5, yang memohon agar Pengadilan mewajibkan Tergugat/Terbanding untuk memproses permohonan Penggugat/Pembanding yang telah diajukan pada tanggal 18 Januari 2012, Nomor urut berkas: 2292/2012, yaitu dengan cara mencatatkan peralihan hak dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor. 3546/Kamal, dari nama Leliana Widjaya menjadi nama Penggugat/Pembanding;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P- 4 berupa Berita Acara Sita Eksekusi tertanggal 15 maret 2010, diperoleh fakta hukum bahwa tanah yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3546/Kel. kamal telah dilakukan sita eksekusi yang didasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Pebruari 2010 Nomor. 61/2009 Eks. Jo. Nomor. 336/2008;-----

Hlm. 17 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P- 3, atas tanah yang disita sebagaimana pada Bukti P-4 tersebut diatas, kemudian telah dilakukan pelelangan didepan umum pada tanggal 15 Desember 2011 yang ternyata dimenangkan oleh Penggugat/Pembanding (Toni Ang). Selanjutnya berdasarkan Bukti P- 5 terbukti bahwa kepada Penggugat/Pembanding (Tony Ang) selaku Pembeli lelang atas tanah obyek sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3546/Kel.Kamal telah menerima dokumen berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3546/Kel.Kamal dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa Penggugat/Pembanding adalah selaku pemilik tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3546/Kel.kamal yang diperoleh dengan cara membeli lelang;-----

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa Penggugat/Pembanding adalah selaku pembeli lelang atas tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 3546/Kel.Kamal, maka sudah seharusnya menurut hukum ia berhak untuk mendaftarkan atas namanya sendiri, sehingga permohonannya untuk balik nama sertipikat atas tanah yang telah diajukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 18 Januari 2012, Nomor urut berkas: 2292/2012 tidak bertentangan dengan hukum. Dengan demikian Tergugat/Terbanding diwajibkan untuk memproses permohonan Penggugat/Pembanding tersebut;-----

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan hukum diatas maka permohonan Penggugat/Pembanding pada petitum gugatannya pada angka 5 telah dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum tersebut diatas, dimana tuntutan Penggugat/Pembanding pada petitum gugatannya pada angka 3 dan angka 4 b telah dinyatakan tidak diterima,

Hlm. 18 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan tuntutan pada petitum angka 2, angka 4a dan angka 5, telah dikabulkan, maka dengan demikian gugatan Penggugat/Pembanding akan dinyatakan dikabulkan sebagian;-----

Menimbang bahwa meskipun gugatan Penggugat/Pembanding dikabulkan sebagian, akan tetapi oleh karena tuntutan pokok ada yang dikabulkan, maka Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan oleh karena mana dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;-----

Mengingat Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Peraturan Perundangan lain yang terkait;-----

Mengingat pasal 111 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkenaan dan bersangkutan dengan perkara ini; -----

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat/Pembanding;-----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor. 111/G/ 2012/PTUN. JKT tanggal 11 Desember 2012 yang dimohon banding;-----

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

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat/Terbanding dan Eksepsi Tergugat II Intervensi/Terbanding tidak diterima;-----

Hlm. 19 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sebagian;-----
2. Menyatakan Batal Keputusan Tergugat/Terbanding berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor: 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m²;-----
3. Memerintahkan Tergugat/Terbanding untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7738/Kamal, tanggal 12 Desember 2003 atas nama Widajati, Surat Ukur Nomor: 07858/Kamal/2003 tanggal 5 Nopember 2003, Luas 3.910 m²;-----
4. Mewajibkan Tergugat/Terbanding untuk melanjutkan proses permohonan Penggugat yang telah diajukan pada tanggal 18 Januari 2012, Nomor urut berkas: 2292/2012, yaitu dengan cara mencatatkan peralihan hak dalam buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor. 3546/Kamal, dari nama Leliana Widjaya menjadi nama Penggugat/Pembanding;-----
5. Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya tidak diterima;-----
6. Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan sengketa ini secara tanggung renteng, yang pada peradilan tingkat banding ditentukan sebesar Rp. 250.000, (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);-----

Demikianlah diputus pada hari Rabu tanggal 31 Juli 2013 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang terdiri dari DR. ARIFIN MARPAUNG, S.H., M.Hum. selaku Ketua Majelis Hakim serta Hj. ELLY HADIDJAH, S.H. dan H.M. ARIF NURDU'A, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana telah diucapkan dalam persidangan

Hlm. 20 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Sdr. LALA DEWI, S.H. Selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan tidak dihadiri oleh Penggugat / Pembanding, Tergugat / Terbanding, dan Tergugat II Intervensi / Terbandingi maupun kuasanya masing-masing.

HAKIM ANGGOTA I

Ttd

Hj. ELLY HADIDJAH, S.H.

HAKIM ANGGOTA II

Ttd

H.M. ARIF NURDU'A, S.H.,M.H.

KETUA MAJELIS

Ttd

Dr. ARIFIN MARPAUNG, S.H.,M.Hum

PANITERA PENGGANTI

Ttd

LALA DEWI, S.H.,

Perincian Biaya Perkara :

1. Redaksi	: Rp 5.000.-
2. Materai	: Rp 6.000.-
3. Leges	: Rp 5.000.-
4. Surat Pemberitahuan	: Rp 41.500.-
5. Biaya proses banding	: <u>Rp 192.500.-</u>
Jumlah	: Rp 250.000.-

Terbilang : dua ratus lima puluh ribu rupiah

Catatan :

- * Copy putusan ini disampaikan untuk kepentingan dinas, memenuhi ketentuan Pasal 51 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- * Pengajuan tenggang waktu upaya hukum dihitung sejak tanggal pemberitahuan putusan, yang akan diberitahukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta kepada para pihak.

Hlm. 21 dari 21 hlm. Putusan No.41/B/2013/PT.TUN.JKT.