



**PUTUSAN**  
**NOMO: 12/G/2021/PTUN.JKT**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara, pada tingkat pertama dengan acara biasa secara elektronik (*e-court*), telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara:

H. RAJUNG, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Kandang Besar, Rt.003. Rw.001. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Haetami.,S.H.,CLA., Mohamad Syarief Khafil,S.H.,M.KN. dan Muhammad Aryadillah,S.H., Semuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Ibnu Hazar Haetami & Partners, beralamat kantor di Komplek Bizpoint Modern Multi Business Jl. Penda Tigaraksa, Ruko Bizpoint Blok. R5. No. 28. Kelurahan Sukamulya, Kecamatan Cikupa. Kabupaten Tangerang – Banten. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Desember 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jl. Dr. Sumarno, Rt.03. Rw.08, Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur. DKI Jakarta. 13950, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Arthamaji Widodo, S.H.,M.H.,Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Sutiko, S.H.,M.H., Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa., Yuniarto, S.H.,M.H., Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa., Eko Budi Setiawan, S.H.,M.Kn.,Analisis Hukum Pertanahan Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada seksi Pengendalian dan Penganan Sengketa., Tri Agus Chandra Widagdo, S.Sit Analisis Hukum Pertanahan Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada seksi Pengendalian

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penanganan Sengketa dan Norta Simanjuntak, S.H., Analisis Hukum Pertanahan Kelaompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa., kesemuanya warganegara Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 463/SKU-31.75.MP.02.01/2021, tanggal 17 Februari 2021, Untuk selanjutnya disebut TERGUGAT;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Plt. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 12/PEN-DIS/2021/PTUN-JKT, tanggal 25 Januari 2021, tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Plt. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 12/PEN-MH/2021/PTUN-JKT, tanggal 25 Januari 2021, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 12/G/2021/PTUN-JKT, tanggal 25 Januari 2021, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 12/PEN-PP/2021/PTUN-JKT, tanggal 26 Januari 2021, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 12/PEN-HS/2021/PTUN-JKT, tanggal 10 Februari 2021, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan, mendengar Keterangan saksi Penggugat dan keterangan Para Pihak yang bersengketa dalam Persidangan;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat dengan suratnya tertanggal 14 Januari 2021 yang telah didaftarkan dengan cara Gugatan E-Court di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada tanggal 14 Januari 2021, di bawah Register Nomor: 12/G/2021/PTUN-JKT., sebagaimana telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 10 Februari 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. OBJEK SENGKETA

1. Bahwa obyek sengketa gugatan a quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :

- Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01968. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Terbit tanggal 2 Desember 2003, Surat Ukur No. 02998/Uj.Mtg/03. Luas 1273. M2. Tanggal 1 Desember 2003. atas nama H. Rajung beralih ke atas nama Paulus Saputra, tanggal 15 Agustus 2006;
- Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01967. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Terbit tanggal 2 Desember 2003, Surat Ukur No. 02994/Uj.Mtg/03. Luas 1235. M2. Tanggal 1 Desember 2003 atas nama H. Rajung beralih ke atas nama Paulus Saputra, tanggal 15 Agustus 2006;

## II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama sebagaimana dimaksud pada pasal 50 Undang undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 1 angka 9 Undang undnag Nomor. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
2. Bahwa gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang yang meliputi tempat kedudukan Tergugat sebagaimana diatur dalam pasal 54 Undang undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang undang Nomor. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Jo. Undang undang Nomor. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
3. Bahwa dalam pasal 87 Undang undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan bahwa 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 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai huruf a yaitu penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan factual dan huruf b yaitu Keputusan badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislative, yudikatif dan penyelenggara Negara lainnya, serta huruf e yaitu Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum. dan Undang undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada pasal 47 mengatur

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam system peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara

4. Bahwa kedua objek Tata Usaha Negara a quo merupakan salah satu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dan atau berdasarkan pasal 1 angka 9 UU. No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi

“ 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 konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Oleh karena kedua objek gugatan Tata Usaha Negara merupakan salah satu Keputusan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang untuk memeriksa dan memutus kedua objek Tata Usaha Negara a quo.

5. Bahwa pasal 1 huruf F Undang undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan Tergugat adalah Badan Tata Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, sehingga Tergugat sudah dikualifikasikan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud pada pasal 1 butir 8 Undang undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
6. Bahwa Tergugat adalah kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yang menerbitkan objek sengketa Tata Usaha Negara termasuk berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, maka secara hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang memeriksa dan memutus kedua objek Tata Usaha Negara a quo.
7. Bahwa sebelum Penggugat mendaftarkan gugatan sengketa TUN ke Pengadilan Tata Usaha Negera Jakarta, Penggugat telah mengajukan upaya administrasi terhadap perkara a quo sebagaimana perintah Undang undang No. 30. Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 6 tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa
8. Bahwa upaya proses administrasi dalam perkara sengketa TUN a quo tidak berhasil, karena Tergugat tidak merespon dan / atau tidak melakukan tindakan administrasi apapun terhadap keberatan yang diajukan oleh Penggugat.

## III. TENGGANG WAKTU GUGATAN

Halaman 4 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Yang berbunyi :

“ Gugatan dapat diajukan hanya dalam waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara “
2. Bahwa Jurisprudensi tetap yakni Putusan MA. RI. Nomor : 5K/tun/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo. Putusan MA RI Nomor : 41K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 Jo. Putusan MA. RI. Nomor: 270K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, yang substansinya mengatur mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan secara kasuistis selama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak pihak ketiga mengetahui adanya keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya, oleh karena itu gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Bahwa dalam pasal 71 ayat (2) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan disebutkan bahwa “cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa keterangan dari Penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah. Dalam proses penerbitan kedua objek sengketa oleh Tergugat terdapat tindak pidana pemalsuan tandatangan pada Akta Jual Beli No. 88/2006 Tanggal 15 Agustus 2006 dan Akta Jual Beli No. 89/2006 Tanggal 15 Agustus 2006. Oleh karena itu Penggugat melaporkan tindak pidana Pemalsuan ke Kepolisian Polda Metro Jaya.
4. Bahwa secara kasuistis Penggugat mengetahui tentang telah diterbitkannya objek Tata Usaha Negara, berawal Penggugat membuat laporan tindak pidana pemalsuan tandatangan yang dilakukan oleh Paulus Saputra di Polda Metro Jaya DKI Jakarta.
5. Bahwa sebagaimana diatur dalam Perma No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif Jo. Undang Undang No.30 Tahun 2014 Tentang Adminstrasi Pemerintahan.
  - Setelah penyidik Polda Metro Jaya menetapkan Tersangka kepada Terlapor Paulus Saputra dan Riki Leo Nardi, Penggugat pada tanggal 30 Januari

Halaman 5 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 mengajukan Keberatan kepada Tergugat, Keberatan diantar langsung dan telah di Terima oleh Tergugat melalui bagian tata usaha sebagaimana tanda terima yang terima oleh Penggugat

- Terhadap keberatan yang diajukan Penggugat tersebut, Tergugat tidak menjawab keberatan dan atau tidak menindak lanjuti proses keberatan, dan secara hukum Tergugat tidak menindak lanjuti atau memproses menyelesaikan keberatan dalam waktu 10 hari, maka keberatan dianggap dikabulkan Tergugat sebagaimana diatur dalam pasal 77 ayat 4 dan 5 UU No. 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.
  - Pada tanggal 24 Desember 2020 Penggugat menyampaikan Banding Kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta, namun Banding tersebut tidak diproses oleh Kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta;
6. Bahwa oleh karena angka 4 (empat) di atas in casu 10 (sepuluh) hari setelah tanggal 24 Desember 2020 yaitu pada tanggal 04 Januari 2021, Maka gugatan a quo masih dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Jo. Undang undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
7. Bahwa Penggugat telah melaksanakan upaya Administrasi untuk menyelesaikan sengketa objek perkara sebagaimana diatur dalam Undang Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. Jo. Pasal 48 ayat (1) UU No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun upaya tersebut tidak berhasil menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Dengan secara hukum 90 (Sembilan puluh) hari dihitung sepuluh hari setelah tanggal 24 Desember 2020. Yaitu pada tanggal 4 Januari 2021

#### IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa dalam pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Peradilan Tata Usaha Negara. Jo. Undang undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa

(1) orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan

Halaman 6 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan /atau rehabilitasi.

(2) Alasan – alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asa – asa umum pemerintahan yang baik.

2. Bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) bidang tanah dan di atasnya berdiri bangunan yaitu

- Terletak di Jalan. Kandang Besar Rt.03. Rw.04 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur,. Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 01967. Dengan luas 1235. M2. Atas nama H. Rajung (Penggugat)
- Terletak di Jalan. Kandang Besar Rt.03. Rw.04 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur,. Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 01968. Dengan luas 1273. M2. Atas nama H. Rajung (Penggugat)

3. Bahwa tanah dan di atasnya berdiri bangunan tersebut sejak dimiliki Penggugat sampai saat ini dikuasai dan dirawat oleh Penggugat, kedua bidang tanah tersebut tidak dijual kepada dan /atau beralih hak kepemilikan kepada pihak lain.

4. Bahwa pada saat ini tanpa ijin Penggugat dan dengan tanpa melalui proses peralihan kepemilikan sebagaimana diatur dalam peraturan No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (ilegal) kedua Sertipikat Hak Milik No. 01967 / Ujung Menteng Dengan luas 1235. M2. Dan Sertipikat Hak Milik No. 01968. Dengan luas 1273. M2. Telah beralih kepemilikannya menjadi atas Nama Paulus Saputra. Hal ini tentunya merugikan secara materil maupun immaterial bagi Penggugat. Maka Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

5. Bahwa Keputusan Tergugat terhadap peralihan kedua sertipikat hak milik (SHM) milik Penggugat menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat dan Tentunya merugikan Penggugat. Sebagaimana dimaksud pasal 87 huruf e Undang undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

## V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah dan di atasnya berdiri bangunan yaitu :

- a. Terletak di Jl. Kandang Besar Rt.03. Rw.04. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur,. Berdasarkan

Halaman 7 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik No. 01967. Dengan luas 1235. M2. Atas nama H. Rajung (Penggugat) dan terakhir atas nama Paulus saputra

- b. Terletak di Jl. Kandang Besar Rt.03. Rw.04. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur,. Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 01968. Dengan luas 1273. M2. Atas nama H. Rajung (Penggugat) dan terakhir atas nama Paulus Saputra.

2. Bahwa Sebidang Tanah di atasnya berdiri bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milki No. 01967. Dengan luas 1235. M2. Atas nama H. Rajung telah berubah / beralih atas nama Paulus Saputra *batas-batas sebagai berikut:*

Sebelah Utara : Tanah milik H. Rajung  
Sebelah Selatan : Jl. Satria  
Sebelah Timur : Bengkel Kusuma  
Sebelah Barat : Tanah milik H. Mudatsir

3. Bahwa Sebidang Tanah di atasnya berdiri bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milki No. 01968. / Ujung Menteng dengan luas 1273. M2. Atas nama H. Rajung telah berubah / beralih atas nama Paulus Saputra *batas-batas sebagai berikut:*

Sebelah Utara : Tanah milik Rosidah HR  
Sebelah Selatan : Tanah milik H. Rajung / Bengkel Kusuma.  
Sebelah Timur : H. Rajung / Waroh  
Sebelah Barat : H. Rajung / Waroh

4. Bahwa pada sekira bulan Agustus 2006 Penggugat meminjam uang kepada Riki Leo Nardi sebesar Rp. 520.000.000, (lima ratus dua puluh juta rupiah) dengan persyaratan dikenakan bunga 2.5 %. Dan jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01967. / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01968 / Ujung Menteng.

5. Bahwa Penggugat selaku pihak yang mempunyai hutang selalu tepat dalam melaksanakan kewajiban membayar hutang setiap bulan sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) kepada Riki Leo Nardi selama 36 bulan.

6. Bahwa selanjutnya Penggugat mendapat informasi dari Pegawai Bank Swasta bahwa kedua sertipikat milik Penggugat telah menjadi jaminan hutang di Bank dan telah berganti kepemilikan menjadi Paulus Saputra. Sedangkan Penggugat tidak kenal dan tidak pernah melakukan tindakan hukum apapun dengan Paulus Saputra dan termasuk menjual kedua sertipikat tersebut. Selanjutnya Penggugat dengan membutuhkan waktu lama mencari kebenaran informasi tersebut. Agar yakin dan tidak merupakan informasi yang tidak benar.

7. Bahwa atas hal tersebut Penggugat pada tanggal 18 Februari 2015 telah membuat laporan Tindak Pidana Pemalsuan Tandatangan Penggugat dan

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tandatangan Istri Penggugat ke Kepolisian Polda Metro Jaya DKI Jakarta. Dengan laporan Polisi Nomor : LP/639/II/2015/PMJ/Ditreskrimum. Terhadap Paulus Saputra dan Riki Leo Nardi.

8. Bahwa atas laporan Penggugat, Pihak Penyidik Polda Metro Jaya Jakarta telah melakukan serangkaian proses hukum in casu Penyelidikan, Penyidikan dan tahap pemeriksaan terhadap pihak pelapor, saksi - saksi, pelapor, terlapor serta mengumpulkan barang bukti. Dan akhirnya Penyidik kepolisian Polda Metro Jaya telah menetapkan Paulus Saputra dan Riki Leo Nardi sebagai Tersangka dalam perkara tindak pidana penggelapan dan pemalsuan tandatangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 Jo. 263 KUHP.
9. Bahwa Penyidik telah melakukan pemeriksaan terhadap tandatangan Penggugat (H.Rajung) dan Istri Penggugat ( Hj. Marhanih) di Laboratorium Forensik No. 1350/DTF/2015. Dan hasilnya tandatangan H. Rajung (Penggugat) pada Akta Jual Beli No. 88/2006 dan Akta Jual Beli No. 89/2006 merupakan tandatangan karangan atau Sitious Signature dan tandatangan HJ. Marhanih (Istri Penggugat) pada Akta jual Beli No. 88/2006 dan Akta Jual Beli No. 89/2006 merupakan tandatangan Non Identik atau tandatangan yang berbeda
10. Bahwa Kedua tersangka Paulus Saputra dan Riki Leo Nardi telah merekayasa adanya jual beli atas kedua objek TUN, dengan cara menghadirkan Figure orang lain berperan seolah olah sebagai Pihak Penjual in casu Penggugat dan Istri Penggugat (Quad Non)
11. Bahwa selanjutnya Penyidik Kepolisian Polda Metro Jaya DKI Jakarta telah memanggil Tersangka Paulus Saputra dan Riki Leo Nardi untuk menjalani proses hukum, dan kedua tersangka tersebut tidak memenuhi panggilan pihak kepolisian. Dan setelah beberapa kali dipanggil, kedua tersangka tersebut tidak hadir dan pada saat ini telah pihak penyidik Polda Metro Jaya melakukan pencarian. Kedua tersangka Paulus Saputra dan Riki Leo Nardi telah menjadi buronan kepolisian Polda Metro Jaya dan /atau telah menjadi daftar orang yang dicari pihak kepolisian.
12. Bahwa kedua tersangka Paulus Saputra dan Riki Leo Nardi telah melakukan pemalsuan tandatangan di Akta Jual Beli No. 88/2006 dan Akta Jual Beli No. 89/2006. Akta Jual Beli tersebut sebagai dasar berpindahnya dan / atau peralihan kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 01967/Ujung Menteng dan No. 01968 / Ujung Menteng menajdi atas nama Paulus Saputra
13. Bahwa Tergugat telah menggunakan Akta Jual Beli No. 88/2006 dan Akta Jual Beli No. 89/2006. Akta Jual Beli sebagai dasar berpindahnya dan / atau peralihan kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 01967/Ujung Menteng dan No. 01968 /

Halaman 9 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ujung Menteng. semula atas nama H. Rajung (Penggugat) menjadi atas nama Paulus Saputra.

14. Bahwa objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 01967 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik No. 01967 / Ujung Menteng atas nama Paulus Saputra terbukti cacat hukum administrasi, karena dasar penerbitannya menggunakan Akta Jual Beli No. 88/2006 Tanggal 15 Agustus 2006 dan Akta Jual Beli No. 89/2006 Tanggal 15 Agustus 2006 yang dipalsukan, dan pelakunya saat ini menjadi buronan pihak Kepolisian Polda Metro Jaya. Dan oleh karena tersangka menjadi buron (orang dalam daftar pencarian kepolisian) dan untuk kepastian hukum dan rasa keadilan bagi Penggugat, maka Penggugat memohon Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta melalui Majelis Hakim Yang Mulia harus memutus perkara a quo.
  15. Bahwa objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 01967 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik No. 01967 / Ujung Menteng atas nama Paulus Saputra saat ini telah diblokir Tergugat atas Permohonan Kepolisian Polda Metro Jaya Jakarta. Sebagaimana surat No. B/19426/XII//Res 1.11/2019/Ditreskrimum.
  16. Bahwa Tergugat telah lalai dan tidak cermat dalam melaksanakan kegiatan menerbitkan keputusan Tata Usaha Negara (TUN) in casu menerbitkan peralihan kedua sertipikat hak milik (SHM) milik Penggugat. Dan hal ini melanggar peraturan perundangan undangan yang berlaku dan merugikan Penggugat.
  17. Bahwa saat ini diatas kedua objek TUN tersebut ada bangunan yang dikuasai, dirawat dan dimanfaatkan oleh Penggugat. Pada malam hari diadakan kegiatan keagamaan ( Pengajian anak anak) dan pada siang hari ada kegiatan keagamaan (Pengajian orang tua) oleh karena Penggugat salah satu pemuka agama di lokasi objek TUN tersebut.
  18. Bahwa sampai saat ini Penggugat melaksanakan kewajiban membayar pajak (SPPT) ke nagara melalui kantor pajak terhadap kedua objek TUN. Secara de facto objek TUN sejak awal kepemilikan dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat, dan secara de jure telah dialihkan oleh Tergugat kepada pihak Paulus Saputra tanpa melalui peraturan perundangan undangan yang berlaku.
- VI. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MENAJADI OBYEK GUGATAN BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN DAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK
- A. PERALIHAN SERTIPIKAT MELANGGAR PASAL 37 PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN PERATURAN KEPALA BADAN PERTNAHAN NASIONAL RI. NOMOR 3 TAHUN 2011

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG PENGELOLAAN, PENGKAJIAN DAN PENANGANAN KASUS PERTANAHAN.

1. Bahwa TERGUGAT dengan mengeluarkan dan menerbitkan Peralihan Sertipikat atas bidang-bidang tanah in casu Sertipikat Hak Milik No. 01967/Ujung Menteng dan No. 01968 / Ujung Menteng bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:
  - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
  - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB)
2. Bahwa Tergugat menerbitkan peralihan Sertipikat Hak Milik No. 01967/Ujung Menteng dan No. 01968 / Ujung Menteng atas Nama H. Rajung Ke Paulus Saputra bertentangan dengan dan atau telah melanggar ketentuan yang terdapat pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:

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

*Ayat (2): Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.*
3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan peralihan obyek Tata Usaha Negara (TUN) a quo tidak berdasarkan dan atau melanggar pasal 37 ayat (1) PASAL 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah selain risalah lelang, adanya hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta jual Beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Dalam perkara aquo Penggugat mengetahui dasar peralihan kedua objek TUN berdasarkan Akta Jual Beli dengan tandatangan yang dipalsukan sebagaimana Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dari Kepolisian Polda Metro Jaya dalam menangani perkara Tindak Pidana Penggelapan dan Pemalsuan Tandatangan atas laporan Penggugat.

Halaman 11 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa terhadap kedua objek sengketa TUN Penggugat tidak pernah menjual kepada pihak manapun, dan atau dialihkan kepada pihak lain melalui proses tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan dan /atau peralihan hak lainnya.
6. Bahwa dalam pasal 71 ayat (2) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa keterangan dari Penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah.
7. Bahwa dalam pasal 62 ayat (1) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang undangan. Dalam perkara a quo Penerbitan objek sengketa oleh Tergugat terdapat cacat hukum administrasi sehingga harus dibatalkan.
8. Bahwa Akta Jual Beli Akta jual Beli No. 88/2006 Tanggal 15 agustus 2006 dan Akta Jual Beli No. 89/2006 Tanggal 15 agustus 2006 yang diterbitkan oleh Pejabat PPAT Tjipto Pranowo,SH. Sebagai dasar peralihan Sertipikat Hak Milik atas nama H. Rajung (Penggugat) menjadi atas nama Paulus Saputra adalah tidak sah. Karena Penggugat sebagai pemilik kedua objek TUN tidak pernah menjual dan menandatangani Akta Jual Beli kepada Paulus Saputra atau kepada pihak lain. Serta Penggugat tidak pernah memberi kuasa kepada pihak lain untuk menjual kedua objek TUN tersebut.
9. Bahwa Tergugat dalam proses menerbitkan peralihan kedua objek TUN tidak cermat dan menelusuri asal sejarah kepemilikan tanah, serta tidak terlebih dahulu mengumpulkan data data yang terkait dengan legalitas tanah tersebut. sebagaimana diatur dalam pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
10. Bahwa Kondisi fisik tanah haruslah jelas, karena ini merupakan kepastian objektif yang bisa menunjukkan batas kepemilikan tanah. Dalam proses menerbitkan peralihan balik nama kedua objek Tata Usaha Negara. Tergugat seharusnya berkoordinasi dengan kelurahan Ujung Menteng, yang mana wilayah letak tanah tersebut berada terkait dalam proses pengukuran tanah, data fisik serta data yuridis tanah. Dalam perkara a quo Tergugat hal tersebut tidak dilaksanakan, maka dengan

Halaman 12 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Tergugat tidak menjalankan proses balik nama sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

11. Bahwa seharusnya berdasarkan kewenangan yang ada pada TERGUGAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku TIDAK MENERBITKAN Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 01967/Ujung Menteng dan No. 01968 / Ujung atas nama H. Rajung (Penggugat) kepada Paulus Saputra. Karena Akta Jual Beli sebagai dasar penerbitan peralihan sertipikat tersebut cacat hukum dan tidak sah (Palsu).

## **B. PERALIHAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG MENAJADI OBYEK GUGATAN BERTENTANGAN DENGAN PERUNDANG UNDANGAN DAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK**

1. Bahwa Tergugat menerbitkan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01968. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Terbit tanggal 2 Desember 2003, Surat Ukur No. 02998/Uj.Mtg/03. Luas 1273. M2. Tanggal 1 Desember 2003 atas nama H. Rajung beralih menjadi atas nama Paulus Saputra peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01967. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Terbit tanggal 2 Desember 2003, Surat Ukur No. 02994/Uj.Mtg/03. Luas 1235. M2. Tanggal 1 Desember 2003 atas nama H. Rajung beralih menjadi atas nama Paulus Saputra bertentangan dengan asas asas umum pemerintah yang baik yaitu ASAS KECERMATAN & ASAS KEPASTIAN HUKUM
2. Bahwa Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan kedua objek sengketa TUN. Terbukti objek sengketa yang diterbitkan Tergugat terdapat cacat administrasi berupa tindak pidana pemalsuan tandatangan dalam Akta Jual Beli No. 88/2006 tanggal 15 Agustus 2006 dan Akta Jual Beli No. 89/2006 Tanggal 15 Agustus 2006 yang kemudian dijadikan sebagai dasar menerbitkan dua objek sengketa TUN oleh Tergugat.
3. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan dua objek sengketa TUN telah bertentangan dengan asas kecermatan dalam asas umum pemerintah yang baik. Bahwa asas kecermatan masyarakat agar Badan pemerintah sebelum menerbitkan keputusan seyogyanya harus meneliti semua fakta yang relevan. Bila fakta fakta penting kurang teliti itu berarti tidak cermat. Penerbitan objek sengketa oleh Tergugat berupa peralihan nama atau pemindahan hak dari nama yang bukan yang berhak dan / atau bukan nama pemilik yang benar. Yang mana tandatangan Penggugat (H.Rajung) dan istri Penggugat yang palsu dan /atau dipalsukan dalam Akta Jual Beli No. 88/2006 Tanggal 15 Agustus 2006 dan Akta Jual Beli No. 89/2006 tanggal 15 Agustus 2006. Dengan

Halaman 13 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.



demikian Tergugat tidak cermat dalam hal ini kurang meneliti fakta – fakta dan dokumen penting sebelum menerbitkan dua objek sengketa TUN sehingga dua objek sengketa TUN harus dibatalkan.

4. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan dua objek sengketa TUN telah bertentangan dengan asas kepastian hukum dalam asas umum pemerintah yang baik. Peralihan dua objek sengketa TUN telah menimbulkan tidak adanya kepastian hukum bagi Penggugat. Penggugat tidak melakukan tindakan hukum untuk adanya peralihan kepada siapapun, Penggugat sampai saat ini telah merawat, menguasai dan memanfaatkan dua objek TUN. Penggugat merupakan pemilik pertama terhadap dua objek TUN, Penggugat telah melakukan permohonan ke Negara melalui Kepala Pertanahan Jakarta Timur untuk diadakan pembukuan kepemilikan tanah milik Penggugat (sertipikasi) terhadap dua objek TUN dengan persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundangan undangan yang berlaku in casu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. Setelah terbitnya dua sertipikat No. 01967 /Ujung Menteng dan Nn. 01968 / Ujung Menteng atas nama Penggugat, maka secara hukum Penggugat mempunyai kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya tersebut.
5. Bahwa karena tindakan TERGUGAT menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam bentuk Sertipikat Hak Milik (SHM) atas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan pada dalil-dalil di atas merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum *Sertipikat Hak Milik Nomor : 01967 / ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01968 /Ujung Menteng atas nama Penggugat beralih kepada Paulus santoso harus dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi serta dinyatakan tidak berlaku.*
6. Bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap kedua objek TUN secara hukum wajib dilindungi. Negara dengan perangkat hukum dan aparatur Negara wajib menjaga kepastian hukum bagi Penggugat atas kepemilikan kedua objek TUN tersebut. Hal ini merupakan jaminan dan kewajiban Negara in casu Tergugat terhadap warganya atas kepemilikan hartanya.

Berdasarkan alasan alasan yang diuraikan di atas tersebut, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta melalui Majelis Hakim yang mulia agar memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan batal atau tidak sah objek keputusan sengketa Tergugat berupa :

- Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01968. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Terbit tanggal 2 Desember 2003, Surat Ukur No. 02998/Uj.Mtg/03. Luas 1273. M2. Tanggal 1 Desember 2003. atas nama H. Rajung beralih ke atas nama Paulus Saputra, tanggal 15 Agustus 2006;
- Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01967. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Terbit tanggal 2 Desember 2003, Surat Ukur No. 02994/Uj.Mtg/03. Luas 1235. M2. Tanggal 1 Desember 2003 atas nama H. Rajung beralih ke atas nama Paulus Saputra, tanggal 15 Agustus 2006;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa Tata Usaha Negara berupa :

- Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01968. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Terbit tanggal 2 Desember 2003, Surat Ukur No. 02998/Uj.Mtg/03. Luas 1273. M2. Tanggal 1 Desember 2003. atas nama H. Rajung beralih ke atas nama Paulus Saputra, tanggal 15 Agustus 2006;
- Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01967. Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Terbit tanggal 2 Desember 2003, Surat Ukur No. 02994/Uj.Mtg/03. Luas 1235. M2. Tanggal 1 Desember 2003 atas nama H. Rajung beralih ke atas nama Paulus Saputra, tanggal 15 Agustus 2006;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Bahwa Tergugat telah mengajukan Jawaban atas Gugatan Penggugat melalui e-court, tanggal 10 Maret 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- A. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 14 Januari 2021 yang diperbaiki tanggal 10 Februari 2021, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat.



## B. KOMPETENSI ABSOLUT :

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 10 dan 11 nomor 7, 8 dan 9 sudah sangat jelas Penggugat mendalihkan yang pada intinya bahwa pada tanggal 18 Februari 2015 telah membuat laporan Tindak Pidana Pemalsuan Tandatanganan Penggugat dan Tandatanganan Istri Penggugat ke Kepolisian Polda Metro Jaya DKI Jakarta, dengan Nomor Laporan : LP/639/II/2015/PMJ/Ditreskrimum, serta kepolisian Polda Metro Jaya telah menetapkan Paulus Saputra dan Riki Leo Nardi sebagai Tersangka dalam perkara tindak pidana penggelapan dan pemalsuan tandatangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 Jo. 263 KUHP dan Penyidik telah melakukan pemeriksaan terhadap tandatangan Penggugat dan Istri Penggugat di Laboratorium Forensik No. 1350/DTF/2015 dimana hasilnya tandatangan H. Rajung pada Akta Jual Beli No. 88/2006 dan Akta Jual Beli No. 89/2006 merupakan tandatangan Karangan atau Sitious Signature, maka dengan demikian dalil tersebut harus melalui rangkaian pengujian secara materil pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum terlebih dahulu, sebagaimana Pasal 118 HIR : Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si TERGUGAT, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya. (KUHPerd. 15; IR. 101.)
- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak memiliki kewenangan memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat bukanlah Sengketa Tata Usaha Negara melainkan tindak pidana penggelapan dan pemalsuan tandatangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 dan 263 KUHP yang harus diperiksa pada badan peradilan di Lingkungan Peradilan Umum.
- Bahwa sebagaimana diketahui ruang lingkup Sengketa Tata Usaha Negara telah dibatasi oleh UU sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan : Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan



hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Bahwa terhadap tindakan Tergugat dalam memproses peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 1967/Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik No. 1968/Ujung Menteng dari atas nama H. Rajung menjadi atas nama Paulus Saputra telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karenanya Tergugat memandang demi hukum Majelis Hakim harus menyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang telah Tergugat kemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan selama tidak merugikan kepentingan Tergugat.
3. Bahwa pada hal. 14, nomor 3 dalam gugatannya Penggugat mendalilkan, yang pada intinya :

*"bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek Tata Usaha Negara (TUN) a quo tidak berdasarkan dana tau melanggar pasal 37 ayat (1) pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah."*

Tanggapan Termohon (KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR) :

Terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Milik No. 1967/Ujung Menteng, tercatat peralihan hak pada tanggal 30 Agustus 2006 dari Haji Rajung kepada Paulus Saputra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 88/2006, tertanggal 15 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan Tjipto Pranowo, S.H. selaku PPAT di Jakarta Timur.
- Bahwa berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Milik No. 1968/Ujung Menteng, tercatat peralihan hak pada tanggal 30 Agustus



2006 dari Haji Rajung kepada Paulus Saputra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 89/2006, tertanggal 15 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan Tjipto Pranowo, S.H. selaku PPAT di Jakarta Timur.

- Bahwa kedua peralihan tersebut dilaksanakan oleh Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

*Pasal 37*

- 1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- 2) *Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.*

- Dimana saudara Paulus Saputra ketika mengajukan permohonan pencatatan peralihan hak kepada Tergugat dapat membuktikan perbuatan hukumnya dengan melampirkan asli Akta Jual Beli Nomor 88/2006, tertanggal 15 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan Tjipto Pranowo, S.H. selaku PPAT di Jakarta Timur dan Nomor 89/2006, tertanggal 15 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan Tjipto Pranowo, S.H. selaku PPAT di Jakarta Timur serta dalam kedua Akta Jual Beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak dan dua orang saksi, sehingga dengan dapat dibuktikannya perbuatan hukum saudara Paulus Saputra tersebut Tergugat menindak lanjuti permohonannya dengan melaksanakan pencatatan peralihan hak sebagaimana ketentuan Pasal 37 dan 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Bahwa pada hal. 15, nomor 7 dalam gugatannya Penggugat mendalilkan, yang pada intinya :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"bahwa dalam Pasal 62 ayat (1) huruf c Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional RI, Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan. Dalam perkara a quo Penerbitan objek sengketa oleh Tergugat terdapat cacat hukum administrasi sehingga harus dibatalkan."*

Tanggapan Termohon (KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR) :

Terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa mengenai ketentuan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan ketentuan Pasal 72 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan ketentuan Pasal 57 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
  - Bahwa dengan demikian ketentuan yang berlaku saat ini adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sehingga dengan sudah tidak berlakunya lagi peraturan yang digunakan Penggugat sebagai dasar hukum dalam mendalilkan gugatannya maka dalil gugatan Penggugat tersebut tidak dapat Tergugat tanggapi.
5. Bahwa dari hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka cukup jelas dan cukup alasan hukum untuk menegaskan disini bahwa proses Peralihan Hak yang dibuat oleh Pajabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak atas tanah yang dijadikan obyek gugatan dalam perkara a quo, telah dilakukan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24

Halaman 19 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berarti bahwa dalil Penggugat mengenai penerbitan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dimaksud tidak sesuai prosedur dan mengandung cacat hukum, ternyata tidak terbukti dan oleh karena itu demi hukum Majelis Hakim harus menyatakan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA.

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

#### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi TERGUGAT ;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ;
- Menghukum PARA 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 nomo*)

Bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik atas jawaban Tergugat yang telah di upload melalui aplikasi e court pada tanggal 17 Maret 2021, dan atas Replik Penggugat tersebut Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik yang telah di upload melalui aplikasi e court pada tanggal 31 Maret 2021 yang selengkapnya Replik dan Duplik tersebut sebagaimana dalam berita acara perkara ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya serta diberi tanda dengan bukti P-1 sampai dengan, P-13 , sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01967, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta. (fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti P-2 : Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01968 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta. (fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti P-3 : Akta Jual Beli No. 88/ 2006, tanggal 15 Agustus 2006. (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 20 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4 : Surat dari ISH & Partners Advocate & Auditor Hukum, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, perihal keberatan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P-5 : Surat dari Ibnu Hazar Haetami & Partners Advocate & Auditor Hukum kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta, tanggal 24 Desember 2020, perihal Banding. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P-6 : Surat dari Polri Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum, tanggal 22 November 2018, perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P-7 : Surat Pemberitahuan Kepolisian ke Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta tentang dimulainya penyidikan, tanggal 9 Desember 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P-8 : Kepolisian Polda Metro Jaya menyampaikan surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat No. 01967 dan No. 01968 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, tanggal 9 Desember 2019. (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti P-9 : Surat dari Polri Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum, perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan kepada H. Rajung, tanggal 20 Maret 2020. (fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti P-10 : Surat dari Polri Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum, perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan kepada H. Rajung, tanggal 24 April 2015. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P-11 : Surat dari Polri Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum, perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan kepada H. Rajung, tanggal 31 Maret 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P-12 : Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Rajung Isabeni (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti P-13 : Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Rajung (fotokopi dari fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan

Halaman 21 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya maupun fotokopinya serta diberi tanda dengan Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-24, sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 1967/Ujung Menteng. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T-2 : Surat Ukur No. 02994/Uj.Mtg/2003 tanggal 1 Desember 2003. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T-3 : Buku Tanah Hak Milik No. 1968/Ujung Menteng. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T-4 : Surat ukur No. 02998/Uj.Mtg/2003 tanggal 1 Desember 2003. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T-5 : Surat Permohonan untuk Pendaftaran Peralihan Hak (HM No. 1967/Ujung Menteng) tanggal 28 Agustus
6. Bukti T-6 : Surat untuk melengkapi data permohonan Peralihan Hak (HM No. 1967/Ujung Menteng). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T-7 : Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2006 untuk Pendaftaran Peralihan Hak (HM No. 1967/Ujung Menteng). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T-8 : Akta Jual Beli No. 88/2006, tanggal 15 Agustus 2006. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T-9 : Surat Permohonan Pencatatan Perubahan Data Pemilik Tanah, tanggal 15 Agustus 2006 (HM. 1967/Ujung Menteng) (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T-10 : KTP Pemohon Pendaftaran Peralihan Hak (HM No. 1967/Ujung Menteng) (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T-11 : Surat Pengantar Nomor : 148/NOT.PPAT/VIII/2006, tanggal 15 Agustus 2006. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T-12 : Surat Pengantar Nomor : 150/NOT.PPAT/VIII/2006, tanggal 15 Agustus 2006. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T-13 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Paulus Saputra tanggal 14 Agustus 2006 (HM No. 1967/Ujung Menteng).
14. Bukti T-14 : Surat Setoran Pajak atas nama H. Rajung tanggal 14 Agustus 2006 (HM No. 1967/Ujung Menteng). (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 22 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti T-15 : Surat Permohonan untuk Pendaftaran Peralihan Hak (HM No. 1968/Ujung Menteng). (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti T-16 : Surat untuk melengkapi data permohonan Peralihan Hak (HM No. 1968/Ujung Menteng) (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti T-17 : Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2006 untuk Pendaftaran Peralihan Hak (HM No. 1968/Ujung Menteng). (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti T-18 : Akta Jual Beli No. 89/2006, tanggal 15 Agustus 2006. (fotokopi dari fotokopi);
19. Bukti T-19 : Surat Permohonan Pencatatan Perubahan Data Pemilik Tanah, tanggal 15 Agustus 2006 (HM No. 1968/Ujung Menteng). (fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti T-20 : Surat Pengantar Nomor : 149/NOT.PPAT/VIII/2006, tanggal 15 Agustus 2006. (fotokopi dari fotokopi);
21. Bukti T-21 : KTP Pemohon Pendaftaran Peralihan Hak (HM No. 1968/Ujung Menteng). (fotokopi dari fotokopi);
22. Bukti T-22 : Kartu Keluarga WNI No. 908308, atas nama Kepala Keluarga H. Rajung. (fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti T-23 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama Paulus Saputra tanggal 14 Agustus 2006 (HM No. 1968/Ujung Menteng) (fotokopi dari fotokopi);
24. Bukti T-24 : Surat Setoran Pajak atas nama H. Rajung tanggal 14 Agustus 2006 (HM No. 1968/Ujung Menteng). (fotokopi dari fotokopi);

Bahwa dalam sengketa *a quo* Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, atas nama . H. Mastur H.S.M.M serta H.A Syukur Sidik, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya masing-masing sebagai berikut :

(Saksi 1) Drs. H. Mastur H.S.M.M., bahwa saksi menerangkan;

- Bahwa saksi menyatakan lokasi tanah terletak di raya Pulo Gebang RT 3 RW 4;
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut berasal dari warisan dari orang tua Penggugat yang bernama Haji Kisin;
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut dikuasai oleh Majelis Ta'lim;

Halaman 23 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tanah objek sengketa bersertipikat pada tahun 2006, sewaktu ada program adjudikasi dari BPN;
- Bahwa saksi hanya mendengar kalau sertipikat tersebut sudah beralih nama;
- Bahwa saksi menyatakan objek sengketa masih dipakai Majelis Ta'lim sampai sekarang dan tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu kalau ada orang dari kantor BPN ke lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah objek sengketa sudah beralih atas nama Paulus Saputra;
- Bahwa saksi menyatakan diatas tanah objek sengketa ada dua buah bangunan, Majelis Ta'lim dan satu buah rumah;

(Saksi 2) H.A Syukur Sidik, bahwa saksi menerangkan:

- Bahwa saksi menyatakan yang menguasai tanah objek sengketa adalah H. Rajung;
- Bahwa saksi menyatakan tidak ada yang pernah mengklaim tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi menyatakan sampai sekarang Majelis Ta'lim masih ada;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah tersebut pernah dilaporkan oleh H. Rajung;

Bahwa dalam sengketa *a quo* Penggugat tidak mengajukan Ahli dan Tergugat tidak mengajukan saksi maupun Ahli, meskipun Pengadilan telah memberikan kesempatan yang patut untuk itu;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya yang telah di upload melalui aplikasi e court pada tanggal 29 Juni 2021;

Bahwa Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada Hari Senin tanggal 14 Juni 2021, di Jalan Pulo Gebang No. 16 RT 003 RW 04, Ujung Menteng, Cakung, Jakarta Timur 13960;

Bahwa segala sesuatu selama pemeriksaan terhadap sengketa *a quo*, merujuk pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan

Halaman 24 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa *a quo*, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

1. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1968 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Terbit tanggal 2 Desember 2003, Surat Ukur Nomor : 02998/Uj.Mtg/03, Luas 1273 M2 tanggal 1 Desember 2003 atas nama H.Rajung beralih ke atas nama Paulus Saputra, tanggal 15 Agustus 2006;
2. Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1967 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Terbit tanggal 2 Desember 2003, Surat Ukur Nomor : 02994/Uj.Mtg/03, Luas 1235 M2 tanggal 1 Desember 2003 atas nama H.Rajung beralih ke atas nama Paulus Saputra, tanggal 15 Agustus 2006;

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya melalui persidangan e-court pada tanggal 10 Maret 2021 dimana dalam Jawabannya memuat Eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dan Eksepsi Tergugat tersebut telah dibantah oleh Penggugat melalui Repliknya yang diajukan melalui e-court pada 17 Maret 2021, yang kemudian terhadap Replik tersebut dibantah oleh

Halaman 25 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam Dupliknya yang diajukan melalui e-court pada tanggal 31 Maret 2021;

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

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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan satu Eksepsi saja yaitu Eksepsi Kewenangan Absolut, yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut ;

Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada halaman 10 dan 11 point 7,8 dan 9 sudah sangat jelas bahwa Penggugat mendalilkan yang pada intinya bahwa pada tanggal 18 Februari 2015 penggugat telah membuat laporan tindak pidana pemalsuan tandatangan Penggugat dan Istri ke Kepolisian Polda Metro Jaya DKI Jakarta, dengan Nomor Laporan : LP/639 /II/2015 /PMJ/Ditreskrim, dan terhadap Laporan Polisi Tersebut Kepolisian Polda Metro Jaya telah menetapkan Paulus Saputra dan Riki Leo Nardi sebagai tersangka dalam perkara tindak pidana Penggelapan dan Pemalsuan tandatangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 Jo. 263 KUHP dan Penyidik telah melakukan pemeriksaan terhadap tandatangan Penggugat dan Istri Penggugat di Laboratorium Forensik No.1350/DTF/2015 dimana hasilnya tandatangan Penggugat pada Akta Jual Beli No.88/2006 dan Akta Jual Beli No.89/2006 merupakan tandatangan karangan atau di palsukan, maka dengan demikian dalil tersebut harus melalui rangkaian pengujian secara materil pada Badan Peradilan Umum terlebih dahulu (proses Peradilan Pidana) maka gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat berpedoman pada ketentuan Pasal 77 UU No. 5 Tahun 1986 menurut Majelis Hakim Eksepsi Tergugat tersebut tergolong Eksepsi Absolut, sehingga terhadap Eksepsi tersebut dapat diputuskan kapan saja selama proses persidangan berjalan saat Majelis Hakim mengetahuinya atau bersamaan dengan putusan akhir setelah tuntas segala proses pemeriksaan persidangan;

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

Menimbang, bahwa terkait Eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut Pengadilan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama, adapun yang dimaksud sebagai sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 jo. Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 jo. Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 dapat ditarik kesimpulan bahwasanya kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara pada pokoknya menyelesaikan sengketa tata usaha negara akibat dari tindakan badan atau

Halaman 27 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pejabat tata usaha negara dalam menerbitkan atau mengeluarkan keputusan tata usaha negara, kecuali keputusan tata usaha negara yang dimaksud di dalam ketentuan Pasal 2 UU No. 51 Tahun 2009 dan Pasal 49 UU No. 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, dihubungkan dengan surat keputusan obyek sengketa berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik *in Casu* obyek sengketa, menurut Majelis Hakim telah memenuhi unsur -unsur yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan penjelasan bahwa Surat Keputusan berupa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik *In casu* obyek sengketa tersebut merupakan Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di bidang pertanahan, yang bersifat konkret; bahwa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik *in casu* obyek sengketa tidak abstrak tetapi berwujud tertentu atau dapat di tentukan. Kemudian bersifat Individual; Bahwa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik *in casu* obyek sengketa tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu dengan mencantumkan nama pemegang hak, serta bersifat final; bahwa Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik *in casu* obyek sengketa sudah definitive, dapat menimbulkan akibat hukum karena tidak lagi memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain dan tercatat atas nama Paulus Saputra;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan yaitu :

1. Terletak di Jalan Kandang Besar Rt.03 Rw.04 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, kota Administrasi Jakarta Timur yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 01967, dengan luas 1235 M2;
2. Terletak di Jalan Kandang Besar Rt.03 Rw.04 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 01968 dengan luas 1273 M2;

Menimbang, bahwa pada Bulan Agustus Penggugat meminjam Uang Sebesar Rp.520.000.000 (lima ratus dua puluh juta rupiah) kepada Sdr.Riki Leo Nardi, dengan jaminan kedua Sertipikat Hak Milik tersebut diatas;

Menimbang, bahwa kemudian kelanjutan dari hal tersebut Penggugat mendapat kabar dari Pegawai bank Swasta bahwa kedua sertipikat milik Penggugat telah menjadi Jaminan hutang di bank dan telah berganti kepemilikan dari atas nama Penggugat beralih ke atas nama Paulus Saputra;

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Penggugat melaporkan Sdr. Paulus Saputra ke Kepolisian Polda Metro Jaya DKI Jakarta dengan Laporan Polisi Nomor : LP/639/II/2015/PMJ/Ditreskrim, atas tindakan Pemalsuan Tandatangan Penggugat dan Istrinya, dan dari hasil laporan tersebut penyidik telah menemukan bukti bahwa tandatangan Penggugat dan Istrinya pada Akta Jual Beli Nomor : 88/2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 di Laboratorium Forensik Nomor : 1350/DTF/2015 merupakan tandatangan Non Identik atau tandatangan yang berbeda;

Menimbang, bahwa dari rangkaian dalil penggugat tersebut diatas, Tergugat juga telah menangkisnya dengan dalil- dalil sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pencatatan Peralihan Sertipikat Obyek sengketa tertanggal 30 Agustus 2016 dari H.Rajung (Penggugat) kepada Paulus Saputra, dan Peralihan tersebut di terbitkan oleh Tergugat karena sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut ;

*Pasal 37 menyebutkan :*

- 1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat di daftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- 2) *Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;*

*Pasal 38 menyebutkan :*

- 1). *Perbuatan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;*
- 2). *Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri;*

Menimbang, bahwa Saudara Paulus Saputra Ketika mengajukan Permohonan Pencatatan Peralihan Hak kepada Tergugat yaitu dengan membawa atau melampirkan Asli Akta Jual Beli Nomor : 88/2006 dan Asli Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 keduanya tertanggal 15 Agustus 2006 yang di buat di hadapan

Halaman 29 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tjipto Pranowo S.H. Selaku PPAT di Jakarta Timur serta dalam kedua Akta Jual Beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak dan kedua orang saksi, yang mana sudah memenuhi ketentuan Pasal 37 dan 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Tergugat menerbitkan obyek sengketa (dicatatkan peralihannya);

Menimbang, bahwa didasarkan pada uraian pertimbangan sebagaimana terurai diatas, menurut Majelis Hakim diketahui pada pokoknya tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* didasarkan pada adanya Asli Akta Jual Beli Nomor : 88/2006 dan Asli Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 keduanya tertanggal 15 Agustus 2006 yang di buat di hadapan Tjipto Pranowo S.H. Selaku PPAT di Jakarta Timur serta dalam kedua Akta Jual Beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak dan kedua orang saksi, yang mana terhadap kedua akta tersebut pada saat ini telah dilakukan pemeriksaan melalui proses pidana karena adanya dugaan pemalsuan tanda tangan Penggugat dan istrinya;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta hukum bahwa Penggugat melaporkan Sdr. Paulus Saputra ke Kepolisian Polda Metro Jaya DKI Jakarta dengan Laporan Polisi Nomor : LP/639/II/2015/PMJ/Ditreskrim, atas tindakan Pemalsuan TandatangannPenggugat dan Istrinya, dan dari hasil laporan tersebut penyidik telah menemukan bukti bahwa tandatangan Penggugat dan Istrinya pada Akta Jual Beli Nomor : 88/2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 di Laboratorium Forensik Nomor : 1350/DTF/2015 merupakan tandatangan Non Identik atau tandatangan yang berbeda, menurut Majelis Hakim tidak serta merta akta tersebut menjadi batal sebelum adanya Putusan Pengadilan yang berwenang untuk itu yang menyatakan akta tersebut batal, dan didasarkan pada ketentuan Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menurut Majelis Hakim selama akta tersebut belum dinyatakan batal maka kehadiran Penggugat *in cassu* sebagai pihak yang menandatangani akta merupakan bukti autentik yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang mana menyebutkan bahwa “ Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa atas dalil – dalil para pihak tersebut diatas dan dihubungkan dengan Yurisprudensi mahkamah Agung RI tersebut, Majelis berkesimpulan bahwa meskipun yang menjadi objek sengketa dalam perkara a

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009, namun yang menjadi pokok persoalan dalam perkara *a quo* yang harus diselesaikan terlebih dahulu adalah terkait keabsahan Akta Jual Beli Nomor : 88/2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 keduanya tertanggal 15 Agustus 2006 yang di buat di hadapan Tjipto Pranowo S.H. Selaku PPAT di Jakarta Timur sehingga dapat diperoleh keyakinan tentang pihak sesungguhnya yang berhak atas tanah, yang mana terhadap hal tersebut haruslah diputuskan melalui Lembaga Peradilan Umum yang berwenang untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan pokok yang harus diselesaikan terlebih dahulu terkait keabsahan Akta Jual Beli Nomor : 88/2006 dan Akta Jual Beli Nomor : 89/2006 keduanya tertanggal 15 Agustus 2006 yang dibuat di hadapan Tjipto Pranowo S.H. bukanlah merupakan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009, maka didasarkan pada ketentuan Pasal 50 UU No. 5 Tahun 1986 Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka terhadap Eksepsi Tergugat mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan telah beralasan hukum untuk diterima, dan terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka terhadap pokok perkara/sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka berdasarkan Ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian semua bukti surat dan keterangan saksi telah seluruhnya dipertimbangkan akan tetapi hanya bukti surat dan keterangan saksi yang relevan yang ditarik menjadi pertimbangan Majelis Hakim, sedangkan bukti surat dan keterangan saksi yang tidak relevan dikesampingkan dan tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik dengan diucapkan putusan secara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Mengingat, Ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut Pengadilan;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak di terima (*Niet onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.584.000,- (dua juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin 26 Juli 2021 oleh kami MERNA CINTHIA, S.H., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, AKHDIAT SASTRODINATA, S.H, MH. dan TAUFIK PERDANA, S.H., MH., masing – masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Kamis 29 Juli 2021 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh YUSUF AMIN, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

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

MERNA CINTHIA, S.H., M.H.

TAUFIK PERDANA, SH., M.H.

Panitera Pengganti

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 12/G/2021/PTUN.JKT.

#### Disclaimer

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



YUSUF AMIN, S.H.

Rincian Biaya Perkara No.12/G/2021/PTUN-JKT:

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
- ATK	: Rp. 125.000,00
- Surat Panggilan	: Rp. 253.000,00
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.2.126.000,00
- Biaya Sumpah	: Rp. 20.000,00
- Meterai Putusan Akhir	: Rp. 10.000,00
- Redaksi Putusan Akhir	: Rp. 10.000,00
- Leges Putusan Akhir	: Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp.2.584.000,00

(Dua Juta Lima Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Rupiah);