



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 223/G/2020/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, yang diselenggarakan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan (Aplikasi e-Court Mahkamah Agung Republik Indonesia) telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

Ir. DIFI JOHANSYAH., Warga Negara Indonesia, Tempat Tinggal di Jalan Pejaten Mas VII/C.4 RT.012 RW.002, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Pekerjaan Karyawan Bank Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Santiaji Sidabalok, S.H., CTA;
2. Tonni D. Tampubolon, S.H;
3. Ojahan Pakpahan, S.H;
4. Tumpal Simbolon, S.H;

Keempatnya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum “Sidabalok & Rekan”, beralamat di Komplek Perumahan Margahayu Jaya Jalan Meranti V Blok C No. 232 RT.003 RW.015, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 November 2020, domisili elektronik ajisidabalok@yahoo.com untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN

Berkedudukan di Jalan H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

Halaman 1 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Agha Setia Putra Ekasaptadi, S.H. (Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan);
2. Budi Harson, S.H. (Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan);
3. Endang Poniman, S.H. (Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan);
4. Haryati, S.H. (Analisis Pertanahan);
5. Sapto Adzan Riyanto, S.H. (Analisis Hukum Pertanahan);
6. Cinthya Dewi Sitanggang, S.H. (Analisis Hukum Pertanahan);
7. Mursidi. (Pengadministrasi Pertanahan);
8. Istiani Noorcahya, S.Sos. (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan);
9. Onri Mikhael Marbun, S.H. (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan);
10. Pramonosidi Wijanarko, S.E., M.M. (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan);
11. Emia Pepayosa Br Tarigan, S.M. (Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan);

Semuanya Warga Negara Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 132/Sku-MP.02.01/XII/2020 tertanggal 22 Desember 2020, domisili elektronik saptobpnselatan@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

II. SHAFIRA ANANDITA, Warga Negara Indonesia, Beralamat di Jalan Elang Emas C6 No. 23 RT.002 RW.001, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, Pekerjaan Mahasiswa, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Dr. As'ad Y. Soengkar, S.H., M.Hum., CRA;

Halaman 2 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Salmiya Salim, S.E., S.H., M.Hum., CRA;
3. Achmad Dion Ragil Kusuma, S.H., CRA;
4. Mutia Sekar Dini, S.H;
5. Damar Sugeng Utomo, S.H;
6. Krasnaya Maghfirani Muria, S.H;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor "Soengkar & Partners Law Office", beralamat di Tower 88 10th Floor Jalan Casablanca Kav.88 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Desember 2020, domisili elektronik dionkusuma17@gmail.com untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 223/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 3 Desember 2020 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa (Lolos Dismissal);
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 223/PEN-MH/2020/PTUN-JKT, tanggal 3 Desember 2020 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 223/PEN-PPJS/2020/PTUN-JKT, tanggal 3 Desember 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 223/PEN-PP/2020/PTUN-JKT, tanggal 3 Desember 2020 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 223/PEN-HS/2020/PTUN-JKT, tanggal 17 Desember 2020 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Penetapan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT, tanggal 12 Januari 2021 tentang diterimanya Permohonan Intervensi sebagai pihak Tergugat II Intervensi;
- Berkas perkara dan mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat dan mendengar keterangan ahli dan saksi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi serta mendengar keterangan para pihak yang bersengketa di persidangan;

Halaman 3 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 1 Desember 2020 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Desember 2020 dengan Register Perkara Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 17 Desember 2020, Penggugat mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

Adapun dasar dan alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan *a quo* adalah sebagai berikut:

A. OBJEK GUGATAN;

Bahwa adapun Objek Gugatan dalam gugatan atau perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015, Surat Ukur No.00130/Tanjung Barat /2014, tanggal 29 Agustus 2014, Luas 300 M² (tiga ratus meter persegi), atas nama Tuty Nurhati Handayani kemudian beralih atas nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat atas nama Nona Shafira Anandita;

B. OBJEK GUGATAN MERUPAKAN SURAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG DAPAT DIGUGAT DI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA;

1. Bahwa Objek Gugatan yang dikeluarkan atau diterbitkan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara sesuai pengertian dari Pasal 1 butir 8 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 yaitu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa Objek Gugatan yang dikeluarkan atau diterbitkan Tergugat adalah Objek Gugatan dalam perkara atau sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 butir 3 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986, yang mana syarat-syaratnya sebagai berikut:
 - a. Konkret: karena Objek Gugatan tersebut nyata-nyata dibuat Tergugat, tidak abstrak tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan apa yang di-

Halaman 4 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lakukan yaitu dikeluarkannya atau diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015, Surat Ukur No.00130/Tanjung Barat/2014, tanggal 29 Agustus 2014, Luas 300 M² (tiga ratus meter persegi), atas nama Tuty Nurhati Handayani kemudian beralih atas nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat atas nama Nona Shafira Anandita, yang terletak di lingkungan RT.02/RW.01, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Madya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang saat ini dikenal sebagai Kompleks Tanjung Barat Mas, Jalan Elang Prima C-23 RT.002/RW.001, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

- b. Individual: karena keputusan Tata Usaha Negara tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu subyek yang ditujunya jelas ditegaskan dalam Objek Gugatan kepada Tuty Nurhati Handayani, kemudian beralih atas nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat atas nama Nona Shafira Anandita, namun Penggugat adalah pihak yang termasuk terdampak langsung dirugikan oleh dikeluarkannya atau diterbitkannya Objek Gugatan;
- c. Final: karena Keputusan tersebut sudah definitif dan menimbulkan suatu akibat hukum, dimana dengan dikeluarkannya atau diterbitkannya Objek Gugatan telah mengakibatkan bidang tanah Objek Sengketa Tumpang-Tindih dengan bidang tanah Hak Guna Bangunan No.1459/Tanjung Barat;

C. TENTANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN TATA USAHA NEGARA;

Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan atau perundangan-perundangan yang berlaku dengan dasar uraian sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Gugatan dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Halaman 5 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

2. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 angka Romawi V, bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut;
3. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui atau mendapatkan pengumuman dari Tergugat sejak kapan Objek Gugatan dikeluarkan atau diterbitkan, tetapi pada tanggal 27 Agustus 2020, Penggugat telah menerima surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (in casu : Tergugat) Nomor : Hp.03.01/2657-31.74.300/VIII/2020 tanggal 27 Agustus 2020, sebagai jawaban atas surat Penggugat tertanggal 02 Oktober 2019 dan tertanggal 16 Juni 2020 tentang Permohonan Penjelasan Status Kepemilikan Atas 1 (satu) Bidang Tanah dengan Luas 339 M² (tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1459/Tanjung Barat, tanggal 31 Maret 1999 dengan Surat Ukur No.09.04.09.01.05773/1998 tanggal 05 Februari 1998, atas nama Insinyur Difi Johansyah;
4. Bahwa sesuai surat Tergugat tersebut di atas, Tergugat telah menerangkan bahwa, "Setelah Dilakukan Penelitian Data Yang Ada Pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan", ternyata bidang tanah Hak Guna Bangunan No.1459/Tanjung Barat dan Hak Guna Bangunan No.2268/Tanjung Barat adalah Tumpang-Tindih/Overlap;
5. Bahwa dengan demikian Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2020 baru mengetahui, bahwa bidang tanah Objek Gugatan adalah Tumpang-Tindih/Overlap di atas bidang tanah yang dimiliki Penggugat;
6. Bahwa pada tanggal 17 Nopember 2020, Penggugat telah mengajukan Upaya Administratif dengan mengajukan surat Pernyataan Keberatan sekaligus Meminta Pembatalan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2268/Tanjung Barat tersebut kepada Tergugat (*surat telah diterima Tergugat pada tanggal 17 Nopember 2020*);
7. Bahwa hingga batas waktu 10 (*sepuluh*) hari yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Tergugat tidak juga memberikan Jawaban terhadap surat Penggugat tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat

Halaman 6 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pihak Ketiga yang kepentingannya dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut sesuai tenggang waktu yang ditentukan, dengan demikian Gugatan *a quo* adalah masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dan termasuk ke dalam kualifikasi Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara;

D. ALASAN-ALASAN GUGATAN;

Gugatan *a quo* diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di lingkungan RT.02/RW.01, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Madya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang saat ini dikenal sebagai Kompleks Tanjung Barat Mas, Jalan Elang Prima C-23 RT.002/RW.001, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan bukti hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1459/Tanjung Barat, tanggal 31 Maret 1999, Surat Ukur Nomor : 09.04.09.01.05773/1999 tanggal 05 Februari 1999 dengan luas 339 M² (tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi) atas nama pemegang hak Insinyur Difi Johansyah dan telah mendapatkan perpanjangan masa berlaku hak untuk masa waktu 20 (dua puluh) tahun yang akan berakhir pada tanggal 20 Februari 2039, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No.3395/HGB/BPN-31.74/2018, tanggal 25 Oktober 2018;
2. Bahwa bidang tanah bukti hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1459/Tanjung Barat, tanggal 31 Maret 1999 tersebut di atas hingga saat ini adalah sah masih berlaku dan tercatat atas nama Penggugat, tidak pernah dialihkan, dijual, dipindahtangankan kepada siapapun, dengan demikian menurut hukum Penggugat adalah satu-satunya Pemilik atas bidang tanah dengan luas 339 M² (tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang terletak di lingkungan RT.02/RW.01, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Madya Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang saat ini dikenal sebagai Kompleks Tanjung Barat Mas, Jalan Elang Prima C-23 RT.002/RW.001, Kelurahan Tanjung

Halaman 7 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan batas-batas seperti diuraikan dalam surat ukur No.09.04.09.01.05773/1998 tanggal 05 Februari 1998;

3. Bahwa adanya keterangan dalam Surat Tergugat tanggal 27 Agustus 2020 tersebut di atas, menyatakan bahwa bidang tanah Hak Guna Bangunan No.1459/Tanjung Barat dan Hak Guna Bangunan No.2268/Tanjung Barat adalah Tumpang-Tindih/Overlap, membuktikan bahwa Tergugat telah tidak cermat, tidak teliti dan tidak menerapkan asas kehati-hatian dalam mengeluarkan atau menerbitkan Hak Guna Bangunan No.2268/Tanjung Barat (in casu : Objek Gugatan) telah mengakibatkan timbulnya ketidakpastian hukum untuk bukti hak kepemilikan atas bidang tanah serta kerugian bagi Penggugat yang tidak dapat memanfaatkan bidang objek tanahnya, meskipun telah memperoleh ijin untuk mendirikan bangunan di atas bidang tanah miliknya tersebut;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menegaskan bahwa Sertifikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data juridis yang termuat didalamnya;
5. Bahwa ketentuan Pasal 3a dan 3c Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah ditegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, selanjutnya Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah;
6. Bahwa pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya telah ditegaskan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan beberapa asas yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, dimana di dalam penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut telah dijelaskan asas aman yang dimaksud dalam pendaftaran tanah yaitu untuk menunjukkan bahwa pendaftaran

Halaman 8 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, perbuatan atau tindakan Tergugat yang mengeluarkan atau menerbitkan Objek Gugatan di atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1459/Tanjung Barat, tanggal 31 Maret 1999 dengan nama pemegang hak Insinyur Difi Johansyah adalah merupakan perbuatan atau tindakan yang tidak sesuai dengan ketentuan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta:
 - a. Melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);
 - b. Melanggar asas kecermatan dan asas ketelitian;
 - c. Melanggar asas kepastian hukum;
 - d. Merupakan tindakan kesewenang-wenangan;
 - e. Menimbulkan cacat administratif;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, yang menyatakan dengan tegas bahwa:

Seseorang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang dipersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Dengan demikian Penggugat mempunyai hak alas yang sah untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
9. Bahwa Penggugat adalah mempunyai hak dan kepentingan atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1459/Tanjung Barat, tanggal 31 Maret 1999 dengan luas tanah 339 M² (tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur Nomor: 09.04.09.01.05773/1999 tanggal 05 Februari 1999, sedangkan menurut keterangan Tergugat di atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2268/Tanjung Barat (*in casu*: Objek Gugatan);
10. Bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang terdampak langsung akibat dikeluarkannya atau diterbitkannya Objek Gugatan, karena Penggugat harus mengalami ketidakpastian hukum untuk bukti hak kepemilikan atas

Halaman 9 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah yang telah lebih dahulu dimiliki Penggugat serta mengalami kerugian karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan bidang objek tanahnya, meskipun telah memperoleh ijin untuk mendirikan bangunan di atas bidang tanah miliknya tersebut;

11. Bahwa pada tanggal 21 September 2020 Penggugat telah diminta oleh Penyidik Kepolisian Daerah Metro Jaya untuk memberi keterangan terkait adanya laporan yang dibuat oleh Nona Shafira Anandita (Pelapor) atas dugaan adanya tindak pidana objek tanah yang dilakukan oleh Iwans Eko Widodo (Terlapor);
12. Bahwa pada saat proses pemeriksaan tersebut Penyidik memperlihatkan objek yang dilaporkan yaitu berupa copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015, Surat Ukur No.00130/Tanjung Barat/2014, tanggal 29 Agustus 2014, luas 300 M² (tiga ratus meter persegi) atas nama Tuty Nuhati Handayani, kemudian beralih atas nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat atas nama Nona Shafira Anandita;
13. Bahwa dari copy Sertifikat yang diperlihatkan Penyidik tersebut di atas terungkap fakta-fakta bahwa Sertifikat yang dimaksud Tergugat pada surat tertanggal 27 Agustus 2020 adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015 telah mengalami beberapa kali peralihan hak yaitu dari pemilik sebelumnya atas nama Tuty Nuhati Handayani kemudian beralih atas nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat atas nama Nona Shafira Anandita;
14. Bahwa adanya laporan dugaan tindak pidana terkait dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015 tersebut di atas adalah merupakan indikasi yang kuat bahwa telah terjadi atau terdapat permasalahan hukum dalam proses penerbitan Objek Gugatan tersebut;
15. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian di atas dalam gugatan *a quo*, demi terciptanya kepastian hukum atas bukti hak kepemilikan atas bidang tanah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka sangatlah beralasan menurut hukum Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015, Surat Ukur No.00130/Tanjung Barat /2014, tanggal 29 Agustus 2014, luas 300 M²

Halaman 10 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga ratus meter persegi), atas nama Tuty Nurhati Handayani kemudian beralih atas nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat atas nama Nona Shafira Anandita;

16. Bahwa demi terciptanya kepastian hukum dan administrasi, mohon kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015, Surat Ukur No.00130/Tanjung Barat /2014, tanggal 29 Agustus 2014, luas 300 M² (tiga ratus meter persegi), atas nama Tuty Nurhati Handayani kemudian beralih atas nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat atas nama Nona Shafira Anandita dari Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan atau perkara *a quo* agar berkenan memberi putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015, Surat Ukur No.00130/Tanjung Barat/2014, tanggal 29 Agustus 2014, luas 300 M² (tiga ratus meter persegi), atas nama Tuty Nurhati Handayani, kemudian beralih atas nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat atas nama Nona Shafira Anandita;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015, Surat Ukur No.00130/Tanjung Barat/2014, tanggal 29 Agustus 2014, luas 300 M² (tiga ratus meter persegi), atas nama Tuty Nurhati Handayani, kemudian beralih atas nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat atas nama Nona Shafira Anandita;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Bahwa Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban pada persidangan tanggal 26 Januari 2021 melalui aplikasi *e-cort*, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 11 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI:

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (Kompetensi Absolut);

A. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02268/Tanjung Barat, semula tercatat Nama Tuty Nurhati Handyani dan beralih Atas Nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat Atas Nama Nona Shafira Anandita terletak di Jalan Tanjung Mas Raya Blok C-3 No. 22 Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

B. Bahwa Berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 09-03-2015 melanjutkan Risalah Panitia Pemeriksa Tanah A tanggal 11-11-2014 Nomor : 2271/RP/PJS/2014 bidang tanah yang dimohon adalah tanah Negara terletak di Jalan Tanjung Mas Raya Blok C-3 No. 22 Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan Seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi);

C. Berdasarkan surat izin mempergunakan tanah dari pelaksana Otorita Pembangunan Kuningan DKI Jakarta tanggal 30 Agustus 1973 Nomor 22/A.I/PK/1973, bidang tanah Blok A Nomor : 22 seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi) diberikan izin penggunaannya kepada Ikur Bin Neddi;

D. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 25 April 2013 diketahui Lurah Tanjung Barat tanggal 30 April 2013 Nomor 58/1.755.2 di catat pada register Kecamatan Jagakarsa tanggal 1-5-2013 Nomor : 264/1.755, diterangkan Ikur bin Neddi telah meninggal dunia pada tanggal 19 November 2001, semasa hidupnya pernah menikah dengan nyonya Idoh binti Djahuri yang juga telah meninggal dunia dan dikaruniai anak yang bernama : 1. Sumarni binti Ikur, 2. Sumiasih binti Ikur;

E. Bahwa berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa tanggal 14-04-2014 Nomor 17 dibuat di hadapan Budiono, Sarjana Hukum, Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkedudukan di Jakarta Selatan, 1. Nyonya Sumarni, 2. Nyonya Sumiasih kedua duanya merupakan Ahli Waris Almarhum Ikur bin Neddi dan Almarhum Idoh bin Djahuri telah memindahkan serta mengoperkan dan menyerahkan sebidang tanah Kavling Blok A Nomor 22 seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi) setempat saat ini dikenal dengan Jalan Tanjung Mas Raya C.3/22 RT.002 RW.01

Halaman 12 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Jakarta Selatan Kepada Nyonya Tuty Nurhayati Handayani (Pemohon) dan atas pemindahan Hak tersebut belum dilampirkan Surat Setoran Pajak;

F. Bahwa berdasarkan Surat pernyataan tanggal 06 Maret 2015, Tuty Nurhati Handayani (Pemohon) menyatakan memiliki bidang tanah seluas 300 m² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Tanjung Mas Raya C.3/22 RT.002 RW.01, Kelurahan Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Bidang tanah tersebut masih dalam keadaan kosong dan akan segera dilaksanakan pembangunan sesuai Ketetapan Rencana Kota dan akan segera dilaksanakan pembangunannya sesuai Ketetapan Rencana Kota dalam waktu tidak lebih dari 2 (dua) tahun dan bila dalam waktu tersebut belum dilaksanakan Pembangunannya maka bersedia diturunkan Haknya menjadi Hak Pakai;

G. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat atas tanah terperkara, maka merupakan kompetensi absolut sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Pasal 62 ayat (1) menyatakan:

(1) Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal:

- a. Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan;
- b. Syarat-syarat gugatan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 56 tidak dipenuhi oleh Penggugat sekalipun ia telah diberi tahu dan diperingatkan;
- c. Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;
- d. Apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;
- e. Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya;

H. Bahwa berdasarkan hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan:

“Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian

Halaman 13 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”;

- I. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan:

“Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan Gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata”;

- J. Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

II. POKOK PERKARA:

- Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada pada Tergugat, diketahui Hak Guna Bangunan No. 02268/Tanjung Barat adalah sebagai berikut:
 - Bahwa status bidang tanah yang menjadi objek perkara *a quo* adalah Hak Guna Bangunan Nomor 02268/Tanjung Barat terletak di Jalan Tanjung Mas Raya Blok C-3 No. 22 Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai surat ukur tanggal 29-08-2014 Nomor 00130/Tanjung Barat/2014 Luas 300 M² tercatat Atas Nama Ny. Tuty Nurhati Handayani berasal dari Tanah Negara;
 - Bahwa selanjutnya Hak Guna Bangunan Nomor 02268/Tanjung Barat beralih Atas Nama Iwans Eko Widodo berdasarkan Akta Jual Beli No.30/2018 tanggal 03/12/2018 yang dibuat oleh Bernadeta Mik Sritika Sugiharto, SH, Selaku PPAT;
 - Bahwa selanjutnya Hak Guna Bangunan Nomor 02268/Tanjung Barat terakhir tercatat Atas Nama Nona Shafira Anandita berdasarkan Akta

Halaman 14 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli No.3/2019 tanggal 18/02/2019 yang dibuat oleh Bernadeta Mik Sritika Sugiharto, SH, Selaku PPAT;

- Bahwa Penerbitan dan perubahan status peralihan pemegang Hak yang tercantum dalam sertifikat tanah *a quo* sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan Tergugat, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02268/Tanjung Barat, semula tercatat Nama Tuty Nurhati Handyani dan beralih Atas Nama Iwans Eko Widodo dan terakhir tercatat Atas Nama Nona Shafira Anandita terletak di Jalan Tanjung Mas Raya Blok C-3 No. 22 Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 19 Januari 2021 melalui aplikasi *e-court*, yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

I. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT;

1. Bahwa dalam perkara *a quo* selayaknya Majelis Hakim memandang bahwa Keputusan Tata Usaha Negara diterbitkan sesuai dengan aturan dan prosedur dan tidak mengandung cacat yuridis sebagaimana asas *Prae Sumptio lustae Causa*, yang mana berdasarkan asas tersebut terdapat suatu kaidah hukum yang menjelaskan bahwa setiap Keputusan

Halaman 15 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Tata Usaha Negara harus dianggap benar menurut hukum. Dengan demikian, kedua Keputusan Tata Usaha Negara harus dianggap benar dan secara otomatis maka secara nyata terdapat permasalahan substansi yang perlu diselesaikan terlebih dahulu, yaitu terkait kepemilikan hak dari objek yang di atasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan Objek Sengketa oleh Penggugat yang harus dianggap belum terang dan jelas. Dengan tidak terang dan jelasnya substansi hak tersebut, maka Hakim Tata Usaha Negara tidak dapat serta merta untuk langsung memeriksa dan mengadili serta menentukan keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan Objek Sengketa oleh Penggugat;

2. Bahwa dengan jelas dan terlihatnya tanda-tanda adanya sengketa keperdataan terkait dengan objek tanah yang di atasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara, maka tidak perlu diragukan lagi dan tidak perlu diuji lagi mengenai Kewenangan, Prosedur dan Substansi Suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Dengan demikian maka perlu terlebih dahulu dibuktikan hak yang melekat pada objek tanah tersebut melalui Peradilan Umum;
3. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung No. 86 PK/TUN/2012 tanggal 22 Januari 2013 pada bagian Pertimbangan halaman 15 terdapat suatu kaidah hukum terkait dengan asas *Prae Sumptio Iustae Causa* sebagai berikut:

1) *Pengujian keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa dicermati dalam 3 (tiga) aspek yaitu:*

- a. *Keabsahan dari aspek kewenangan Pejabat (Tergugat) dalam menerbitkan keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa;*
- b. *Keabsahan dari aspek prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (sesuai peraturan dasarnya);*
- c. *Keabsahan dari aspek material substansial pendukung terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa;*

2) *Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa dikualifisir sebagai sengketa perdata manakala aspek a sampai dengan c tersebut diatas telah diuji oleh Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, dan hanya satu substansi yaitu substansi hak atas tanah yang di atasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa yang tidak dapat diuji*

Halaman 16 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, karena adalah kewenangan Hakim Peradilan Umum. Dalam kondisi demikian Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara harus menyatakan sengketa tersebut sebagai sengketa Perdata. Karena tanpa lebih dahulu menentukan status substansi hak tersebut, maka Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dapat menguji keabsahan Surat Keputusan Objek Sengketa. Hal tersebut ditegaskan semata-mata menghormati berlakunya asas hukum "Prae Sumptio Iustae Causa";

4. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014, terdapat kaidah hukum yang menjelaskan:

"Hakim TUN dalam menguji keabsahan KTUN Objek Sengketa harus melalui beberapa aspek yaitu:

- 1) Aspek kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut;
- 2) Aspek prosedural penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;
- 3) Aspek material substansi pendukung terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa;

Ketiga aspek tersebut diuji secara tertib dan berurutan dari nomor 1 sampai dengan 3. Hakim Tata Usaha Negara akan menyimpulkan bahwa sengketa Tata Usaha Negara tersebut sebagai sengketa Perdata, manakala semua aspek tersebut telah lolos dan tidak mengandung cacat yuridis. Hanya tinggal satu-satunya "aspek substansi hak dari objek yang di atasnya diterbitkan KTUN objek sengketa" yang belum terjawab. Tanpa menguji substansi "Hak" tersebut, maka Hakim TUN belum dapat menentukan keabsahan KTUN objek sengketa. Hal ini perlu ditegaskan semata-mata untuk menghormati berlakunya "asas Prae Sumptio Iustae Causa". Dan wewenang untuk menguji substansi "Hak" adalah kewenangan absolut Hakim Perdata, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima alias N.O;

Dalam sengketa TUN tidak ada Proses *contradiktoir*, sehingga kalau sudah kelihatan tanda-tanda ada sengketa keperdataan tidak perlu dilakukan pengujian secara keseluruhan tentang kewenangan, prosedur dan substansi suatu keputusan TUN";

5. Bahwa dalam perkara a quo, Objek Sengketa haruslah dianggap benar dan sesuai dengan hukum sehingga harus terlebih dahulu diputuskan mengenai substansi perselisihan "Hak" tersebut karena telah jelas dan

Halaman 17 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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)



tegas terdapat perselisihan hak yang harus lebih dahulu adalah kewenangan absolut Hakim Perdata dan harus diputuskan melalui Peradilan Umum;

6. Bahwa terhadap tanah objek sengketa telah diterbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang lebih dahulu dan yang lebih akhir, dimana kedua Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus dianggap benar menurut hukum. Namun demikian belum tentu Sertipikat Hak Guna Bangunan yang terbit lebih dahulu sebagai produk Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara yang lebih legal daripada yang terbit kemudian;
7. Bahwa terhadap tanah objek sengketa telah diterbitkan dua Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang menyebabkan tumpang tindih hak atas tanah, sehingga dengan demikian substansi perkara tidak hanya terkait pada Keputusan Tata Usaha Negara, melainkan juga terdapat sengketa kepemilikan yang terkait dengan substansi "Hak" yang harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum;
8. Bahwa dengan adanya tumpang tindih antara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1459 yang dimiliki Penggugat yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02268 yang dimiliki Tergugat II Intervensi, belumlah jelas siapa yang sesungguhnya memiliki Hak atas tanah tersebut, sehingga masih ada sengketa kepemilikan atas tanah yang harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan umum;
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, yang telah nyata terdapat tumpang tindih yang menimbulkan perselisihan Hak Guna Bangunan atas tanah yang telah diterbitkan sertipikatnya oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat) yang perlu diselesaikan terlebih dahulu secara keperdataan yang merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum. Selain itu karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka telah jelas sangat perlu dan beralasan hukum agar terlebih dahulu diselesaikan perselisihan mengenai siapa yang sejatinya memiliki "Hak" atas objek tanah tersebut melalui Peradilan Umum;
10. Bahwa dengan adanya perselisihan hak yang tumpang tindih tersebut, maka Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta harus menyatakan bahwa dirinya tidak berwenang

Halaman 18 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* karena terdapat perselisihan hak guna bangunan atas tanah yang tumpang tindih yang perolehannya berdasarkan jual beli yang dilaksanakan di hadapan PPAT dan harus terlebih dahulu diselesaikan secara keperdataan melalui Peradilan Umum;

11. Bahwa Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 ("SEMA No. 3 Tahun 2018") yang mengatur mengenai Pengujian sertifikat tumpang tindih untuk dapat diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dan agar hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dapat membatalkan sertifikat yang terbit kemudian dalam hal sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih, harus dipenuhi seluruh syarat berikut:

- a. Pemegang sertifikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik; atau
- b. Riwayat hak atau penguasaannya jelas dan tidak terputus; dan
- c. Prosedur penerbitan sertifikat yang terbit terlebih dahulu sesuai dengan Peraturan perundang-undangan;

Dalam hal tidak terpenuhinya syarat sebagaimana poin a atau b atau c di atas maka masalah kepemilikan terlebih dahulu harus diselesaikan melalui proses perkara perdata;

12. Bahwa berdasarkan kaidah hukum yang terdapat dalam SEMA No. 3 Tahun 2018, ketiga syarat tersebut merupakan syarat kumulatif yang harus dipenuhi ketiganya dan tidak dapat dijadikan pilihan dan dipisahkan antara syarat satu dengan syarat lainnya;

13. Bahwa selain hal yang telah diuraikan tersebut di atas, dapat Tergugat II Intervensi terangkan bahwa Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* juga tidak dapat serta merta memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena harus melalui proses perkara perdata terlebih dahulu untuk menyelesaikan perselisihan mengenai substansi "Hak", dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Pemegang sertifikat yang terbit terlebih dahulu tidak menguasai fisik tanah. Adapun hal ini dibuktikan dengan abainya, acuhnya, tidak perdulunya Penggugat terhadap fisik tanah, dimana tanah tersebut dididamkan dan tidak mempermasalahkan saat ada pemasangan tanda dijual, dan tidak diberi tanda kepemilikan oleh Penggugat. Selain itu secara jelas dan nyata Penggugat tidak melakukan suatu upaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dapat menunjukkan bahwa fisik objek tanah tersebut berada di bawah kekuasaan Penggugat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA 5/1960") yang menjelaskan bahwa setiap orang yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut harus merawat tanah tersebut dan si pemegang hak wajib menjaga tanah tersebut. Bahwa nyatanya saat dilakukan pemeriksaan dan pengukuran lapangan, ditemukan fakta bahwa tanah tersebut merupakan Sebidang Tanah Pekarangan Kosong Yang Telah Diberi Tanda-Tanda Batas Sesuai Dengan Ketentuan PMNA/KA BPN No. 3 Tahun 1997, Dan Tanah Tersebut Berstatus Tanah Negara;

- b. Riwayat hak dan/atau penguasaan tanah yang diatasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak jelas dan terputus. Hal ini terbukti dengan dapat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat. Kalaulah riwayat hak dan/atau penguasaan tanah tersebut jelas dan tidak terputus maka tidak mungkin dapat diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara di atas objek tanah yang sama. Selain itu, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Daerah mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang menjadi Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat dari objek pajak tersebut. Nyatanya, Penggugat tidak tercatat sebagai subjek pajak yang dianggap memiliki hak dan/atau menguasai objek tanah tersebut;
- c. Tidak dapat dibuktikan bahwa sertifikat yang dimiliki oleh Penggugat diterbitkan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan. Penerbitan sertifikat yang lebih dulu bukanlah menjadi suatu ukuran bahwa sertifikat tersebut lebih legal daripada sertifikat yang terbit setelahnya. Selain itu, tidak tercatatnya nama Penggugat secara administrasi perpajakan sebagai pemilik objek tanah tersebut merupakan indikasi yang sangat kuat bahwa dalam proses penerbitan sertifikat Penggugat mengandung cacat prosedur;

14. Mohon Perhatian Majelis Hakim Yang Mulia;

Halaman 20 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan adanya perselisihan hak milik atas tanah, maka tidak dapat serta merta Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara langsung memeriksa dan mengadili untuk membatalkan salah satu Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan. Selayaknya, demi menjunjung tinggi kepastian hukum dikarenakan adanya tumpang tindih hak atas tanah, maka harus diselesaikan terlebih dahulu sengketa kepemilikan atas tanah melalui Peradilan Umum yang termasuk dalam sengketa perdata dan merupakan Kewenangan Absolut dari Peradilan Umum. Dengan demikian, Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* patut, layak, dan beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN MELAMPAUI BATAS WAKTU (DALUWARSA) YANG DIPERKENANKAN UNTUK MENGGUGAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA SEJAK DIKELUARKANNYA SURAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA;

1. Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut "UU PTUN") pada Pasal 55 diatur sebagai berikut:

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

2. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi tegaskan, jelaskan, dan terangkan, Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02268 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana dalam sertipikat tersebut secara tegas dan jelas, bahwa peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah diterbitkan dan diumumkan semenjak tanggal 6 Mei 2019;

Halaman 21 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat baru mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 2 Desember 2020 sebagaimana yang tercatat pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Dengan demikian, telah jelas bahwa Penggugat mengajukan Gugatan telah melampaui batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 55 UU PTUN;

4. Mohon Perhatian Majelis Hakim Yang Mulia;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah terbukti bahwa pengajuan Gugatan yang diregister di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara untuk dapat diperkarakan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Dengan demikian, Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* patut, layak, dan beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

III. GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN MELAMPAUI BATAS WAKTU (DALUWARSA) YANG DIPERKENANKAN UNTUK MENGGUGAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA SEJAK DIKETAHUINYA ADANYA SURAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA;

1. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 (selanjutnya disebut "SEMA 2/1991") Romawi V angka 3 diatur sebagai berikut:

"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut";

2. Bahwa setelah adanya peralihan hak di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, yang disahkan dan diumumkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat) pada tanggal 6 Mei 2019, Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk mengundang Penggugat dan melakukan pertemuan tiga pihak yang difasilitasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat) pada tanggal 23 Mei 2019;

Halaman 22 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa atas adanya permohonan dari Tergugat II Intervensi tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat) mengeluarkan Surat Nomor: 3233/5.31.74-200/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 yang pada pokoknya mengundang Penggugat untuk melakukan pembahasan terkait permasalahan adanya tumpang tindih tanah yang telah diterbitkan sertifikat atas tanah tersebut;
4. Bahwa setelah adanya undangan Tergugat tersebut, terdapat indikasi yang sangat kuat dimana Penggugat telah menyadari dan mengetahui bahwa ada hak-haknya yang dilanggar sejak sekitar tahun 2019, sebagaimana yang Penggugat nyatakan sendiri dalam Gugatan *a quo* pada bagian C angka 3 yang menyebutkan:
". . . surat PENGGUGAT tertanggal 02 Oktober 2019 dan tertanggal 16 Juni 2020 tentang Permohonan Penjelasan Status Kepemilikan Atas 1 (satu) Bidang Tanah Dengan Luas 339 M² (tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi). . .";
5. Bahwa menjadi suatu hal yang aneh dan membingungkan apabila Penggugat mengirimkan surat sejak tanggal 02 Oktober 2019 mengenai Permohonan Penjelasan Status Kepemilikan Atas 1 (satu) Bidang Tanah Dengan Luas 339 M² (tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1459/Tanjung Barat, tetapi tidak mengetahui adanya permasalahan tumpang tindih terkait Keputusan Tata Usaha Negara atas objek tanah yang sama atau setidaknya tidaknya memiliki penalaran bahwa terdapat permasalahan atas objek tanah yang diatasnya diterbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, padahal telah jelas sebelum adanya surat dari Penggugat tersebut telah ada undangan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat) yang mana pada undangan tersebut telah tertera secara jelas tujuan dari adanya surat tersebut adalah untuk menyelesaikan permasalahan terkait tanah yang terletak di Jl. Tanjung Mas Raya Blok C-3 No.22, Jagakarsa, Jakarta Selatan. Dengan demikian, pengiriman surat oleh Penggugat kepada Tergugat tanggal 02 Oktober 2019 haruslah dipandang sebagai suatu indikasi yang kuat bahwa secara faktual Penggugat telah mengetahui atau setidaknya tidaknya mencurigai adanya perselisihan mengenai tumpang tindihnya sertifikat atas satu objek tanah yang sama;

Halaman 23 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



6. Bahwa tindakan mengirimkan surat yang dilakukan oleh Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional (*in casu* Tergugat) haruslah dipandang sebagai suatu tindakan nyata dan haruslah dijadikan sebagai suatu awal perhitungan setelah Penggugat yang merasa haknya dilanggar, dimana secara faktual Penggugat telah mengetahui adanya permasalahan hukum atas diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara di atas satu Objek Tanah yang sama;
7. Bahwa dengan demikian telah terbukti secara faktual Penggugat telah mengetahui adanya kepentingannya yang dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut sejak tanggal 23 Juli 2019 atau setidaknya sejak 02 Oktober 2019 atau sekiranya setidaknya sejak sebelum tanggal 16 Juni 2020, yang mana berdasarkan perhitungan jumlah hari, tanggal diajukannya Gugatan *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah daluwarsa atau melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari;
8. Mohon Perhatian Majelis Hakim Yang Mulia;
Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas telah jelas dan tegas, sejatinya secara faktual Penggugat telah mengetahui adanya permasalahan tumpang tindih tanah yang menjadikan timbulnya potensi pelanggaran kepentingan Penggugat jauh melebihi batas waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak secara faktual diketahui adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut. Berdasarkan hal tersebut, dengan terbuktinya pengajuan Gugatan yang diregister di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk dapat diajukan gugatan ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sejak secara faktual diketahui adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut. Dengan demikian, Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* patut, layak, dan beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

IV. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);

Halaman 24 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam suatu gugatan, hukum acara di Indonesia mengharuskan gugatan diajukan dalam bentuk yang terang, tegas dan jelas. Hal ini diperlukan demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*) artinya jangan sampai gugatan yang tidak jelas mengakibatkan kerugian atau kesulitan bagi pihak lawan (Tergugat II Intervensi) dalam membela hak dan kepentingannya. Namun demikian, faktanya bahwa Gugatan a quo tidak jelas, tidak terang dan tidak cermat, dimana Penggugat tidak merumuskan Gugatan secara tegas dan terang, sehingga hal tersebut dianggap belum memenuhi syarat formil, sebagaimana yang lazim dalam praktik di Pengadilan bahwa pokok-pokok gugatan disertai dengan kesimpulan yang jelas dan terang (*een duidelijk en bepaalde conclusie*);
2. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1149K/Sip/1970 tanggal 17 April 1970 yang kaidah hukumnya menyatakan: "Gugatan yang kabur (*obscurum libelium*) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima";
3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang kaidah hukumnya menyatakan: "Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut";
4. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan a quo Penggugat tersebut sangat menghambat Tergugat II Intervensi dalam melakukan pembelaan hak-haknya dalam Gugatan a quo. Oleh karena itu, sangat wajar dan pantas serta berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima karena gugatan kabur (*obscurum libelium*);
5. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatan a quo, fundamentum petendi Penggugat tidak menerangkan sama sekali perolehan hak atas tanah yang menimbulkan hubungan hukum dan keterikatan antara Penggugat dengan objek tanah yang di atasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara, hal mana yang demikian dapat dikategorikan bahwa Tergugat II Intervensi-lah yang sejatinya memiliki hak atas tanah tersebut. Dan sebaliknya bahwa Penggugat tidak dapat menerangkan dengan jelas dasar hukum yang dapat menerangkan bahwa Sertipikat atas nama Penggugat tidak mengandung suatu cacat hukum dalam penerbitannya, sehingga Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (*in casu* Tergugat) un-

Halaman 25 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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)



tuk Tergugat II Intervensi merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang cacat prosedur dan tidak sesuai hukum yang berlaku. Oleh karena Penggugat tidak mampu menguraikannya, maka hal itu membuat Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak menerangkan hak dan hubungan hukum yang dimiliki Penggugat atas objek tanah;

6. Bahwa penjelasan mengenai hubungan hukum yang menimbulkan hak bagi Penggugat perlu dijelaskan bukan semata-mata untuk dijadikan dasar Gugatan, melainkan agar Majelis Hakim dapat menilai bahwa benar-benar terdapat Hak Penggugat, dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Pejabat Tata Usaha Negara untuk Penggugat adalah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah sehingga tidak terdapat cacat hukum atas Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan tersebut;

7. Mohon Perhatian Majelis Hakim Yang Mulia;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas telah jelas dan tegas, sejatinya Penggugat harus menjelaskan mengenai Hak yang ia punya terkait kepemilikan hak atas tanah. Penggugat yang tidak menjelaskan dasar perolehan Hak atas tanah tersebut menjadikan Gugatan *a quo* tidak jelas dan tidak tegas. Gugatan yang mempermasalahkan adanya tumpang tindih tanah yang mana diakibatkan adanya dua Keputusan Tata Usaha Negara atas satu objek yang sama haruslah jelas terlebih dahulu siapa yang sebenarnya memiliki Hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* patut, layak, dan beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa segala sesuatu yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan di dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara ini. Bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat yang disampaikan dalam Gugatan *a quo* terkecuali yang kami akui secara tegas;

- I. TERGUGAT TELAH MELAKSANAKAN PROSEDUR DAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS, SERTA TELAH MELAKUKAN PENGUKURAN LAPANGAN SESUAI DENGAN FAKTA DI LA-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANGAN SEHINGGA MENERBITKAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
NOMOR 02268/KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN (OBJEK SEN-
GKETA);

1. Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh Hak Guna Bangunan yang berasal dari Jual Beli antara Tergugat II Intervensi dengan Iwans Eko Widodo yang sebelumnya memperoleh Hak Guna Bangunan dari Jual Beli dengan Tuty Nurhati Handayani. Perlu Tergugat II Intervensi jelaskan dan tegaskan bahwa seluruh proses Jual Beli baik perolehan pertama, kedua maupun ketiga dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan telah dibuatkan suatu Akta Jual Beli;
2. Bahwa berdasarkan keterangan-keterangan dan berdasarkan pemeriksaan di lapangan, hak yang dimiliki oleh Tuty Nurhati Handayani sebagai pemilik hak atas tanah untuk pertama kali sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02668, memperoleh Hak Guna Bangunan yang berasal dari pemberian hak guna bangunan selama 20 (dua puluh) tahun atas Tanah Negara;
3. Bahwa atas tanah tersebut telah dilakukan suatu pengukuran di lapangan yang mana atas hasil pengukuran tersebut telah diterbitkan Surat Ukur oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 00130/Tanjung Barat/2014 tanggal 29 Agustus 2014 (29-08-2014) dengan luas 300M² (tiga ratus meter persegi) yang mana dalam Surat Ukur tersebut dijelaskan bahwa keadaan tanah merupakan Sebidang Tanah Pekarangan Kosong Yang Telah Diberi Tanda-Tanda Batas Sesuai Dengan Ketentuan PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997, yang mana tanah tersebut telah dijelaskan sebagai Tanah Negara;
4. Bahwa selain hal tersebut di atas, atas tanah tersebut telah dilakukan pemeriksaan secara berkala dan disesuaikan dengan daftar di Kantor Pertanahan Badan Nasional Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang mana telah dilakukan pemeriksaan dan penyesuaian dengan daftar kantor pertanahan secara berkala setiap tahunnya sejak terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan sampai dengan saat ini;
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah jelas bahwa perolehan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat II Intervensi telah melalui prosedur-prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP 24/1997"), sehingga tidak ada suatu cacat hukum dalam

Halaman 27 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses penerbitan sertifikat tersebut, dan sertifikat tersebut harus dipandang sebagai suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara yang sesuai hukum;

II. TERGUGAT II INTERVENSI MERUPAKAN PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG MEMPEROLEH HAKNYA BERDASARKAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT);

1. Bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pihak yang hanya mengetahui lokasi objek tanah, dan atas objek tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02268 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat) dimana pemilik hak atas tanah tersebut pertama kali adalah Sdr. Tuty Nurhati Handayani yang kemudian dialihkan kepada Iwans Eko Widodo berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat pada tanggal 14 Februari 2019, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bernadeta Mik Sritika Sugiharto, S.H;
2. Bahwa pembelian tersebut dilakukan oleh Tergugat II Intervensi karena sepengetahuan Tergugat II Intervensi tanah tersebut adalah tanah yang berada dibawah kekuasaan Iwans Eko Widodo berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02268 dan surat ukur Nomor 00130/Tanjung Barat/2014 tanggal 29 Agustus 2014, dimana berdasarkan Sertipikat tersebut objek tanah tersebut semula adalah Tanah Negara, yang mana proses Jual Beli tersebut dibuatkan Akta Jual Beli dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bernadeta Mik Sritika Sugiharto, S.H;
3. Dapat Tergugat II Intervensi jelaskan, bahwa secara turun temurun sebelum tanah tersebut di daftarkan untuk penerbitan sertifikat hak guna bangunan atas nama Tuty Nur Handayani untuk pertama kalinya, tanah tersebut merupakan Tanah Yang dikuasai Negara Bekas Hak Milik Adat yang dikuasai dan dikelola oleh Bp. Ikur Bin Neddi, yang kemudian setelah Bp. Ikur Bin Neddi wafat diturunkan kepada ahli warisnya yaitu Sumarni dan Sumiasih, yang kemudian dibeli oleh Tuty Nur Handayani dari kedua ahli waris Almarhum Bp. Ikur Bin Neddi tersebut. Pembelian tanah yang dilakukan oleh Tuty Nur Handayani dari Sumarni dan Sumiasih telah dibuatkan suatu Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Budiono, S.H., di Jakarta;
4. Dapat Tergugat II Intervensi jelaskan, bahwa pada saat pembuatan sertifikat hak guna bangunan untuk pertama kalinya, para ahli waris dari

Halaman 28 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bp. Ikur Bin Neddi yaitu Sdr. Sumarni dan Sdr. Sumiasih telah membuat suatu surat pernyataan dan keterangan yang pada intinya menyatakan bahwa tanah tersebut sebelumnya dikuasai oleh almarhum Bp. Ikur Bin Neddi dan diturunkan waris kepada Sumarni dan Sumiasih sebagai ahli warisnya, dan pada proses pembuatan surat pernyataan dan keterangan tersebut turut disaksikan pula oleh pengurus pemerintahan desa (pamong desa) setempat dan telah dicatatkan dalam buku Register Kelurahan Tanjung Barat, serta telah diketahui dan ditandatangani bukti Register tersebut oleh Lurah Tanjung Barat yang pada saat itu dijabat oleh Aryan Syafari, SE. Sehingga wajar dan patut apabila pada saat pengukuran fisik secara nyata tanah tersebut dinyatakan sebagai Tanah Negara;

5. Bahwa selanjutnya, pembelian yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan telah dibuatkan suatu Akta Jual Beli yang mana atas adanya jual beli tersebut, dimana sebelum dilakukan jual beli tersebut telah dilakukan penelusuran data dan pengecekan fisik tanah, yang mana berdasarkan data dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat) tercatat bahwa tanah tersebut adalah milik Bp. Iwans Eko Widodo, dan tidak ditemukan tumpang tindih sertipikat saat dilakukan pengukuran dan pengecekan fisik oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Administrasi Jakarta Selatan, sehingga Tergugat II Intervensi harus dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang telah melakukan segala prosedur yang dipersyaratkan oleh undang-undang, yang kemudian setelah dilakukannya prosedur tersebut Badan Pertanahan Nasional Kantor Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat) menerima proses balik nama sertipikat dari sebelumnya dimiliki oleh Iwans Eko Widodo menjadi Shafira Anandita (*in casu* Tergugat II Intervensi). Dengan adanya fakta tersebut, maka sebagaimana kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, Tergugat II Intervensi harus didudukkan atau dianggap sebagai pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik dan harus dilindungi oleh hukum, dan jual beli yang tersebut haruslah dianggap sah secara hukum;
6. Bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 termuat suatu kaidah hukum yaitu apabila jual beli itu dilakukan menurut syarat undang-undang, maka jual beli tersebut dianggap telah dilakukan dengan itikad baik, dan pihak yang berke-

Halaman 29 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dudukan sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

7. Bahwa setelah adanya jual beli yang dilakukan antara Tergugat II Intervensi dengan Iwans Eko Widodo sebagai pemilik tanah sebelumnya, Tergugat II Intervensi juga melakukan pembayaran-pembayaran pajak yang timbul, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut. Dan fakta yang terungkap, bahwa kantor perpajakan mencatat bahwa atas objek pajak berupa tanah tersebut tidak tercatat nama Penggugat sebagai pemilik objek pajak, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang terkait Pajak Bumi dan Bangunan tidak diterbitkan atas nama Penggugat;
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan didukung putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan menimbulkan suatu kaidah hukum, bila di implementasikan kedalam Perkara *a quo*, bentuk perlindungan hukum yang nyata bagi Tergugat II Intervensi adalah dengan perlunya diselesaikan terlebih dahulu perselisihan yang substansinya adalah "Hak", yaitu mengenai siapa yang sejatinya benar-benar memiliki Hak atas tanah tersebut. Substansi perselisihan "Hak" haruslah diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum karena hal tersebut merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dimana Tergugat II Intervensi merupakan pihak pembeli yang beritikad baik, dan perolehan hak atas tanah berupa hak guna bangunan harus pula dianggap sebagai suatu yang sah, sehingga timbulah kewajiban dan keharusan untuk terlebih dahulu diputuskan siapa pemilik hak atas tanah tersebut yang sebenarnya;

III. TERBITNYA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 02268 DIMUNGKINKAN KARENA ADANYA KETIDAKTERTIBAN ADMINISTRASI DALAM HAL PERPAJAKAN YANG SEHARUSNYA DILAKSANAKAN OLEH PENGGUGAT;

1. Bahwa salah satu kewajiban yang timbul dari kepemilikan suatu hak atas tanah merupakan kewajiban untuk membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana yang timbul berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut "UU PBB"), dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya dise-

Halaman 30 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

but "UU 28/2009") jo. Peraturan Daerah Provinsi Ibukota Jakarta Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (selanjutnya disebut "Perda DKI Jakarta 16/2011");

2. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat-lah yang berhak atas tanah tersebut dan meminta Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02268 adalah dalil-dalil dan petitum yang tidak berdasarkan fakta dan tidak dapat dibenarkan berdasarkan peraturan yang berlaku. Bila Penggugat mendalilkan bahwa ia adalah seseorang yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut, maka hal tersebut sangat bertentangan yang mana secara faktual Subjek Pajak yang terikat dengan Objek Pajak berupa tanah yang berlokasi di Jl. Tanjung Mas Raya Blok C-3 No. 22 bukanlah atas nama Penggugat;
3. Bahwa selain itu, ketidaktaatan seseorang atas kewajiban pajak merupakan suatu bentuk kelalaian yang nyata dalam melaksanakan tanggung jawab atas barang miliknya yang dapat dikenakan pajak. Kelalaian tersebut dapat menjadi salah satu hal yang memutuskan riwayat kepemilikan dan penguasaan tanah, mengingat UU PBB, dan UU 28/2009 jo. Perda DKI Jakarta 16/2011 menentukan bahwa salah satu bentuk dari adanya riwayat penguasaan tanah yang tidak terputus adalah dijadikannya orang yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut sebagai Subjek Pajak atas tanah tersebut, dan pelunasan dan/atau pembayaran pajak setelah diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPT PBB);
4. Bahwa Penggugat yang mendalilkan kepemilikan atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan memiliki kewajiban sebagaimana diatur dalam UUPA 5/1960, hal mana di dalam Pasal 15 diatur sebagai berikut:
"Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu";
Bahwa sebagaimana yang telah diatur oleh Pasal 15 UUPA 5/1960 tersebut, dan dengan berdasarkan penjelasan Pasal 15 UUPA 5/1960, Pasal 15 UUPA 5/1960 tersebut harus dimaknai bahwa setiap orang yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut harus merawat tanah tersebut dan si pemegang hak wajib menjaga tanah tersebut, yang salah satu bentuk nyata dari menjaga tanah adalah upaya si pemilik tanah untuk memberi

Halaman 31 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas-batas sehingga atas tanah tersebut dapat diketahui, membayarkan pajak-pajaknya atau dengan cara melakukan pengelolaan atas tanahnya tersebut;

5. Bahwa Tergugat II Intervensi telah membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut yang terdaftar dengan Nomor Objek Pajak 317103100502517100 yang berlokasi di Jl. Tanjung Mas Raya C3/ 22 RT 002 RW 01 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 melalui Bank DKI. Namun demikian, saat pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut dilakukan, tidak tercantum nama Ir. Difi Johansyah (*in casu* Penggugat) sebagai pemilik objek pajak;
6. Bahwa selain melakukan pembayaran atas Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), Tergugat II Intervensi sebagai pembeli telah melakukan Setoran Pajak Daerah pada tahun 2019 yang timbul dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Selain itu, sebagaimana yang juga disampaikan oleh Iwans Eko Widodo yang merupakan penjual tanah, telah dibayarkan pula Pajak Penghasilan (PPH) atas jual beli tanah tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan II, pada tahun 2019;
7. Bahwa dengan tidak tercatatnya nama Penggugat secara administrasi perpajakan tersebut haruslah dipandang sebagai suatu indikasi yang sangat kuat bahwa secara faktual maupun yuridis tanah tersebut tidak berada dalam kekuasaan Penggugat atau setidaknya haruslah dipandang bahwa Penggugat tidak merawat tanah tersebut, serta melalaikan kewajibannya untuk membayarkan pajak yang merupakan kewajiban Penggugat yang timbul atas kepemilikan tanah tersebut, dan tidak ada riwayat kepemilikan tanah yang dapat menunjukkan bahwa Penggugat-lah yang sejatinya memiliki hak atas tanah tersebut;
8. Bahwa tindakan Tergugat II Intervensi yang melakukan pembayaran setelah diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 adalah bentuk tanggung jawab yang nyata sebagai pihak yang merasa memiliki hak dan keterikatan atas objek tanah tersebut sebagaimana yang diatur dalam UU 28/2009 jo. Perda DKI Jakarta 16/2011;

IV. BAHWA PENGGUGAT TIDAK MAMPU MENGURAIKAN DENGAN JELAS ALAS ATAU DASAR HUKUM DIPEROLEHNYA HAK ATAS TANAH TERSEBUT;

Halaman 32 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam fundamentum petendi Penggugat hanya mendalilkan sebagai pemilik atas bidang anah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1459/Tanjung Barat, tanggal 31 Maret 1999, namun demikian Penggugat sama sekali tidak menguraikan asal perolehan haknya, yang mana dapat menimbulkan kebingungan dan kesesatan apakah benar sejatinya Penggugat-lah yang memiliki hak dan apakah benar perolehan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki Penggugat telah memenuhi prosedur sebagaimana yang diatur dalam PP 24/1997;
2. Bahwa sebagaimana layaknya dalam suatu gugatan, maka perlulah diperjelas darimana perolehan hak tersebut mengingat Penggugat dan Tergugat II Intervensi memiliki alas hak yang sama yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan. Penjelasan mengenai perolehan hak sangatlah diperlukan agar tidak menimbulkan kebingungan dan kesesatan bagi Majelis Hakim dalam memeriksa Perkara *a quo*;
3. Bahwa dengan tidak diuraikannya proses perolehan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1459/Tanjung Barat, tanggal 31 Maret 1999 menjadikan tidak jelasnya hak yang dimiliki oleh Penggugat yang dengan demikian memperlihatkan bahwa sejatinya permasalahan ini harus diselesaikan terlebih dahulu terkait dengan perselisihan haknya melalui Peradilan Umum terlebih dahulu;
4. Bahwa Tergugat II Intervensi merupakan pembeli beritikad baik yang dijamin oleh penjual sekaligus pemilik hak sebelumnya yaitu Iwans Eko Widodo, dimana Iwans Eko Widodo menjamin bahwa tanah tersebut diperoleh berdasarkan proses yang diatur dalam PP 24/1997, dan menjamin bahwa tidak ada sengketa terkait kepemilikan atas tanah tersebut;
5. Bahwa dengan adanya perselisihan hak, yang mana antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi memiliki suatu alas hak yang berkekuatan hukum sama dan diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang sama secara otomatis tidak dapat diputus permasalahan yang diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara ini, melainkan harus diselesaikan terlebih dahulu sengketa perdata antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi;
6. Bahwa dalam huruf D poin 14 Gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan:
"Bahwa adanya laporan dugaan tindak pidana terkait dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015 tersebut di atas adalah merupakan indikasi yang kuat bahwa telah terjadi atau terdapat permasalahan hukum dalam proses penerbitan Objek Gugatan tersebut";

Halaman 33 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merupakan suatu dalil yang tidak berdasar dan hanya berdasarkan asumsi yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Sejatinya, dengan adanya laporan atas dugaan tindak pidana bukan merupakan bentuk permasalahan hukum dalam proses penerbitan Objek Gugatan, melainkan untuk memperjelas permasalahan hak atas tanah yang timbul antara Tergugat II Intervensi sebagai pembeli beritikad baik dengan Penjual sebelumnya;

V. PENGUGAT TIDAK MAMPU MENGURAikan KETIDAK CERMATAN, KETIDAK TELITIAN SERTA TIDAK DITERAPKANNYA ASAS KEHATI-HATIAN DALAM PENERBITAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA;

1. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi jelaskan dan tegaskan sekali lagi, yang menjadi dasar untuk mengklaim hak atas tanah yang diatasnya diterbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang mana atas Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut juga dilakukan pengukuran dan telah diterbitkan Surat Ukur;
2. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tidak mampu menguraikan dimana kesalahan dan cacat prosedur yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara atas objek tanah, sebaliknya bahwa Tergugat II Intervensi mampu menjelaskan bahwa tidak ada cacat prosedur dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana yang juga telah Tergugat II Intervensi jelaskan pada huruf B poin I angka 1 sampai dengan angka 5 dalam Jawaban Tergugat II Intervensi ini;
3. Bahwa sebagaimana asas *Prae Sumptio Iustae Causa*, setiap Keputusan Tata Usaha Negara haruslah dianggap benar dan diterbitkan sesuai dengan aturan hukum, sehingga berdasarkan asas tersebut secara otomatis Sertipikat Hak Guna Bangunan yang terbit atas nama Tergugat II Intervensi juga harus dianggap benar menurut hukum. Dengan adanya produk yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang harus dianggap benar, maka dengan demikian telah jelas bahwa perlu dilakukan penyelesaian sengketa perselisihan hak milik terlebih dahulu melalui Peradilan Umum;
4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat untuk kepentingan Tergugat II Intervensi telah melalui prosedur-prosedur dan tata cara pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP 24/1997, sehingga Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut haruslah dianggap benar

Halaman 34 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sesuai dengan hukum sebagaimana hal ini merupakan bentuk nyata dari implemementasi asas *Prae Sumptio Iustae Causa*;

5. Bahwa penyelesaian terlebih dahulu untuk menentukan siapa yang benar-benar berhak atau memiliki Hak atas tanah tersebut perlu dilakukan mengingat para pihak yang mengklaim memiliki dasar hukum yang sama, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan (*in casu* Tergugat);
6. Bahwa penyelesaian sengketa yang substansinya terkait dengan siapa yang sebenarnya memiliki hak atas objek tanah tersebut perlu terlebih dahulu diselesaikan melalui Peradilan Umum demi menjunjung tinggi kepastian hukum, karena belum tentu seseorang yang memiliki sertipikat hak guna bangunan atas tanah terlebih dahulu merupakan pihak yang pasti memiliki hak atas tanah tersebut atau pihak yang sebenarnya memiliki hak atas tanah tersebut;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada Eksepsi dan Jawaban Gugatan di atas, maka secara sah dan meyakinkan Gugatan *a quo* didasarkan pada hal-hal yang merusak asas-asas dalam teori-teori hukum dan sendi-sendi dalam hukum serta argumentasi hukum yang rapuh. Sehingga Tergugat II Intervensi mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia Pemeriksa Perkara Nomor 223/G/2020/PTUN.JKT berkenan mengadili, serta memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk mengadili Perkara *a quo* sebelum diselesaikannya perselisihan hak melalui Peradilan Umum;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat diajukan telah melampaui batas waktu untuk dapat digugatnya Keputusan Tata Usaha Negara;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*); dan
5. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan atas perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 35 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

1. Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*); dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan atas perkara ini;

Bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 2 Februari 2021, selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 9 Februari 2021, sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya tanggal 16 Februari 2021, selengkapannya Replik dan Duplik tersebut termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dinazegelen serta telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dengan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-19, sebagai berikut:

- Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Ir Difi Johansyah NIK. 3174043107630004. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-2 : Kartu Keluarga Nomor. 3174040701098829 Nama Kepala Keluarga Ir Difi Johansyah. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-3 : Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 45 tanggal 5 November 1975. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P-4 : Akta Hibah Nomor 128 tanggal 23 Januari 1990 dibuat dihadapan Ny. Tutti Nurani Sutiaty, S.H. Notaris di Bekasi. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1459/Tanjung Barat, Surat Ukur Nomor 09.04.09.01.05773/1998, tanggal 5 Februari 1998, Luas 339 M² atas nama Ir Difi Johansyah. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018 NOP 31.71.031.005.025-0419.0, tanggal 4 April 2018 atas nama Wajib Pajak Filomena Efendi.Ny., letak

Halaman 36 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek pajak Kav. Otorita RT.004 RW.01 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebesar Rp. 5.031.180,- (Lima Juta Tiga Puluh Satu Ribu Seratus Delapan Puluh Rupiah). (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- Bukti P-7 : Print Out Status Tagihan PBB-P2 atas nama Wajib Pajak Filomena Efendi.Ny, NOP 31.71.031.005.025-0419.0, tahun pajak 1993 sampai dengan 2020. (fotokopi sesuai dengan fotokopi). Lampiran: Surat Vice President Bank Mandiri Nomor: CEO.R08/TBW.SBY/ 508/2021, tanggal 19 Februari 2021 Perihal: Pemberitahuan Bukti Bayar Pajak Bumi dan Bangunan;
- Bukti P-8 : Ketetapan Rencana Kota Kecamatan Jagakarsa tanggal 29 Juni 2018 diberikan atas permohonan dari Ir Difi Johansyah. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P-9 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 3395/HGB/BPN-31.74/2018, tanggal 25 Oktober 2018 tentang Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1459/Tanjung Barat Seluas 339 M² Terletak di RT.02 RW.01 Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, atas nama Ir Difi Johansyah. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P-10 : Surat dari Kantor Hukum Sidabalok & Rekan (Kuasa Hukum Ir Difi Johansyah) kepada Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan, tanggal 2 Oktober 2019 Perihal: Pemberitahuan Untuk Tidak Menerbitkan Ijin Apapun di atas Objek 1 (Satu) Bidang Tanah Dengan Luas 339 M² yang Terletak di Kelurahan Tanjung Barat, RT.02 RW.01 Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. (fotokopi sesuai dengan fotokopi). Lampiran: Tanda Terima Surat;

Halaman 37 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-11 : Surat dari Kantor Hukum Sidabalok & Rekan (Kuasa Hukum Ir Difi Johansyah) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, tanggal 2 Oktober 2019 Perihal : Permohonan Penjelasan Status Kepemilikan Atas 1 (Satu) Bidang Tanah Dengan Luas 339 M² yang Terletak di Kelurahan Tanjung Barat, RT.02 RW.01 Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Dengan Surat Ukur Nomor 09.04.09.01.05773/1998, tanggal 5 Februari 1998 (fotokopi sesuai dengan fotokopi). Lampiran : Tanda Terima Surat dan Surat dari Kantor Hukum Sidabalok & Rekan (Kuasa Hukum Ir Difi Johansyah) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, tanggal 16 Juni 2020 Perihal: Permohonan Kembali Untuk Memberi Penjelasan Status Kepemilikan Tanah Dengan Luas 339 M² yang Terletak di Kelurahan Tanjung Barat, RT.02 RW.01 Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Dengan Surat Ukur Nomor 09.04.09.01.05773/1998, tanggal 5 Februari 1998;
- Bukti P-12 : Surat Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: Hp.03.01/ 2657-31-74.300/VIII/2020, tanggal 27 Agustus 2020 Perihal: Permohonan Penjelasan Status Bidang Tanah Dengan Surat Ukur Nomor 09.04.09.01.05773/1998, tanggal 5 Februari 1998. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-13 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02268/Tanjung Barat, Surat Ukur Nomor 00130/Tanjung Barat/2014, tanggal 29 Agustus 2014, Luas 300 M² atas nama Nona Shafira Anandita. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 38 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

- Bukti P-14 : Surat Panggilan dari Kasubdit 2 a.n Dirreskrimum Polda Metro Jaya Nomor: S.Pgl/350/I/2021/ Ditreskrimum, tanggal 15 Januari 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-15 : Surat dari Kantor Hukum Sidabalok & Rekan (Kuasa Hukum Ir Difi Johansyah) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, tanggal 17 November 2020 Perihal: Pernyataan Keberatan dan Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2268/Kelurahan Tanjung Barat, yang Diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tertanggal 21 April 2015. (fotokopi sesuai dengan fotokopi, tanda terima asli);
- Bukti P-16 : Surat Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: MP.01.01/ 517-31-74/II/2021, tanggal 8 Februari 2021 Perihal : Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2268/Kelurahan Tanjung Barat. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P-17 : Surat Pernyataan Penyerahan Hak dan Kuasa, tanggal 16 Juni 1998, dari Filomina Effendi kepada Ir. Difi Johansyah. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P-18 : Foto Situasi Objek Sengketa yang Terletak di RT. 02 RW.01 Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Madya Jakarta Selatan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti P-19 : 1 (satu) rangkap gambar design bangunan rumah (berupa denah rumah dan photo rumah). (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dengan diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-13, sebagai berikut:

Halaman 39 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

- Bukti T-1 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Tuty Nurhati Handayani NIK. 3174046004570003. (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir). Lampiran: Kartu Keluarga Nomor: 3174040701098200, Nama Kepala Keluarga: Ir. H. Muhammad Syuhada;
- Bukti T-2 : Surat Permohonan Model A-2 tanggal 16 Mei 2014, Pemohon: Ny. Tuty Nurhati Handayani. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-3 : Surat Permohonan dari Farid Basori (Kuasa dari Tuty Nurhati Handayani) tanggal 16 Mei 2014. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-4 : Peta Bidang Tanah NIB: 09.02.09.01.12534, tanggal 29 Agustus 2014. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-5 : Surat Ukur Nomor: 00130/Tanjung Barat/2014, tanggal 29 Agustus 2014. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T-6 : Surat Izin Mempergunakan Tanah Nomor: 22/A.I/ PK/1973, tanggal 30 Agustus 1973. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T-7 : Peta Dinas Tata Kota. (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir);
- Bukti T-8 : Surat Keterangan Waris, tanggal 25 April 2013. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T-9 : Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Nomor: 156/1.755.02.XI.2001, tanggal 19 November 2001. (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir);
- Bukti T-10 : Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 17 tanggal 14 April 2014 dibuat dihadapan Budiono, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan salinan);
- Bukti T-11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014 NOP. 31.71.031.005.025.1710.0, tanggal 12 Maret 2014, Nama Wajib Pajak Sumarni CS., dan Resi Pembayaran SPPT, tanggal 20 Maret 2014. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T-12 : Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah (PP.16/2004) Untuk Pemberian Hak Atas Tanah

Halaman 40 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

Nomor: 1021/PTPgT/09.05/X/2014, tanggal 5 November 2014. (fotokopi sesuai dengan aslinya).

Lampiran: Peta Penggunaan Tanah dan Sekitarnya;

- . Bukti T-13 : Surat Perintah Tugas Nomor: 1920/09.02/HT.PT, tanggal 13 Oktober 2014. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dengan diberi tanda Bukti T.II Intv-1 sampai dengan Bukti T.II Intv-31, sebagai berikut:

- . Bukti T.II Intv-1 : Akta Jual Beli Nomor 3/2019 tanggal 18 Februari 2019 dibuat dihadapan Bernadeta Mik Sritika Sugiharto, S.H. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T.II Intv-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02268/Tanjung Barat, Surat Ukur Nomor: 00130/Tanjung Barat/2014, tanggal 29 Agustus 2014, Luas 300m² atas nama Nona Shafira Anandita. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T.II Intv-3 : Bukti Pembayaran BPHTB, NOP. 317103100502517100, tanggal 18 Februari 2019, Nama Wajib Pajak Shafira Anandita, Total Bayar Rp. 186.010.000 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Sepuluh Ribu Rupiah). (fotokopi sesuai dengan aslinya). Lampiran: Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB);
- . Bukti T.II Intv-4 : Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET-178/PHTB/WPJ.30/KP.0903/2019, tanggal 27 Februari 2019, Jumlah Pembayaran Rp. 95.000.000 atas nama Wajib Pajak Iwans Eko Widodo. (fotokopi sesuai dengan aslinya). Lampiran: Bukti Penerimaan Negara tanggal 18 Februari 2019 Kode Billing: 019022420386118, Jumlah Setor Rp. 95.000.000

Halaman 41 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

(Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) atas nama Wajib Pajak Iwans Eko Widodo. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

- . Bukti T.II Intv-5 : Bukti Pembayaran SPPT, tanggal 16 Mei 2019, NOP: 317103100502517100, Tahun Pajak: 2019, Nama Wajib Pajak: Sumarni CS, Total Bayar Rp. 6.788.000 (Enam Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah). (fotokopi sesuai dengan aslinya). Lampiran a: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019, NOP: 31.71.031.005.025-1710.0 Nama Wajib Pajak: Sumarni CS, tanggal 16 April 2019, Pajak yang Harus Dibayar Rp. 6.783.000 (Enam Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Rupiah). (fotokopi sesuai dengan aslinya). Lampiran b: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019, NOP: 31.71.031.005.025-1710.0 Nama Wajib Pajak: Sumarni CS, tanggal 4 April 2018, Pajak yang Harus Dibayar Rp. 6.273.000 (Enam Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Rupiah). (fotokopi sesuai dengan aslinya). Lampiran c: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018, NOP: 31.71.031.005.025-1710.0 Nama Wajib Pajak: Sumarni CS, tanggal 26 November 2018, Pajak yang Harus Dibayar Rp. 6.273.000 (Enam Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Rupiah). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- . Bukti T.II Intv-6 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Penerimaan SPPT PBB NOP: 31.71.031.005.025-1710.0, tanggal 23 November 2018, Tahun SPPT 2018, atas nama Sumarni CS, Total Tagihan Rp. 6.651.880 (Enam Juta Enam Ratus Lima Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Rupiah). (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 42 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.II Intv-7 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Penerimaan SPPT PBB NOP: 31.71.031.005.025-1710.0, tanggal 23 November 2018, Tahun SPPT 2016, atas nama Sumarni CS, Total Tagihan Rp. 4.085.500 (Empat Juta Delapan Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rupiah). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-8 : Rincian Pembayaran PBB Sejak Tahun 2009 sampai dengan Tahun 2019, Nomor Objek Pajak: 31.71.031.005.025-1710.0, Nama Wajib Pajak: Sumarni CS, yang dikeluarkan oleh Badan Pajak dan Retribusi Daerah Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Jagakarsa. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-9 : Surat Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Jakarta Selatan Nomor: 3233/5.31.74-200/VII/2019, tanggal 23 Juli 2019 Perihal: Undangan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-10.a: Surat Izin Mempergunakan Tanah dari Badan Pelaksana Otoritas Pembangunan Kuningan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor: 22/A.I/PK/1973, tanggal 30 Agustus 1973. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-10.b: Kartu Tanda Penduduk NIK: 3276066905760003 atas nama Sumiasih, Kartu Tanda Penduduk NIK: 3276065709690002 atas nama Sumarni, Kartu Tanda Penduduk NIK: 3174046004570003 atas nama Tuty Nurhati Handayani, Kartu Tanda Penduduk NIK: 3174042502530002 atas nama Ir. H. Muhammad Syuhada, NPWP Nomor: 66.844.591.9-412.000 atas nama Sumarni, NPWP Nomor : 07.960.425.2-017.000 atas nama Ir. H. Muhammad Syuhada. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-10.c: Kartu Keluarga Nomor: 1904.066306, Nama Kepala Keluarga: Matrodji, tanggal 4 Agustus 2008. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 43 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

- Bukti T.II Intv-10.d : Kartu Keluarga Nomor: 3276060912090021, Nama Kepala Keluarga: Kuat Sabar, tanggal 10 Desember 2009. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-10.e : Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI Nomor : 156/1.755.02.XI.2001, tanggal 19 November 2001, Nama : Ikur Bin Neddy, tanggal kematian 19 November 2001. (fotokopi sesuai dengan fotokopi). Lampiran: Keterangan Pemeriksaan Mayat Nomor: 003;
- Bukti T.II Intv-10.f : Surat Keterangan/Pernyataan Tidak Sengketa dari Sumarni CS, tanggal 21 Maret 2014. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-10.g : Surat Keterangan Waris dari Para Ahli Waris Ikur bin Neddy, tanggal 25 April 2013. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-11 : Catatan Pembayaran Tanah Tj. Mas Raya C3/22, tanggal 24 Juli 2019 oleh Edy Darmanto, total 4.350.000.000. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-12.a : Slip Peminjaman Dana Antar Rekening BCA. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-12.b : Kwitansi Pembayaran I atas Pembelian Tanah Kavling di Jalan Tanjung Mas Raya Blok C3 No.22 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan. Luas 300 M2, SHGB No.02268, atas nama Iwans Eko Widodo, Sebesar Rp. 2.945.000.000,- (Dua Milyar Sembilan Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah), BCA Nomor Rekening : 5415224408 atas nama Trina Liztyani/Rie Putri Hartly, tanggal 18 Februari 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-13.a : Formulir Kiriman Uang BNI, tanggal 18 Februari 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-13.b : Kwitansi Pembayaran II atas Pembelian Tanah Kavling di Jalan Tanjung Mas Raya Blok C3 No.22 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan. Luas 300 M2, SHGB No. 02268, atas nama Iwans Eko Widodo, Sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah), BCA Nomor Rekening : 2181498473 atas

Halaman 44 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

nama Trina Liztyani, tanggal 18 Februari 2019.
(fotokopi sesuai dengan aslinya);

- Bukti T.II Intv-14.a: Formulir Kiriman Uang BNI, tanggal 18 Februari 2019.
(fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-14.b: Kwitansi Pembayaran II atas Pembelian Tanah Kavling di Jalan Tanjung Mas Raya Blok C3 No.22 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan. Luas 300 M2, SHGB No. 02268, atas nama Iwans Eko Widodo, Sebesar Rp. 255.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah), BCA Nomor Rekening : 5415224408 atas nama Trina Liztyani, tanggal 18 Februari 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-15.a: Formulir Kiriman Uang BNI, tanggal 18 Februari 2019.
(fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-15.b: Kwitansi Pembayaran 4 atas Pembelian Tanah Kavling di Jalan Tanjung Mas Raya Blok C3 No.22 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan. Luas 300 M2, SHGB No.02268, atas nama Iwans Eko Widodo, Sebesar Rp. 205.000.000,- (Dua Ratus Lima Juta Rupiah), BCA Nomor Rekening: 2181498473 atas nama Trina Liztyani, tanggal 18 Februari 2019.
(fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-16 : Kwitansi Pembayaran Biaya Akta Jual Beli, Balik Nama dan Cek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02268/ Tanjung Barat, Seluas 300 M2, Sebesar Rp. 20.500.000,- (Dua Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), tanggal 18 Februari 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-17.a: Formulir Kiriman Uang BNI, tanggal 10 Mei 2019, Penerima: Herman Supriatna, BCA, Nomor Rekening: 2371414268, Pengirim: Edy Darmanto, Untuk Pelunasan atas Pembelian Tanah di Tanjung Mas Raya Blok C3 No.22, Sebesar Rp. 43.217.000,- (Empat Puluh Tiga Juta Dua Ratus Tujuh Belas Ribu Rupiah). (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 45 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.II Intv-17.b : Bukti Pembayaran SPPT NOP: 317103100502517100 Atas Nama Wajib Pajak: Sumarni CS, Tahun Pajak: 2019, Alamat Objek Pajak: Jalan Tanjung Mas Raya Blok C3 No.22 RT.002 RW.01, Sebesar Rp. 6.788.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Rupiah). (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-18 : Kwitansi Pembayaran Pajak Penjual atas Penjualan Tanah Kavling di Jalan Tanjung Mas Raya Blok C3 No. 22 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan. Luas 300 M2, SHGB No.02268, atas nama Iwans Eko Widodo, Sebesar Rp. 95.000.000,- (Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah), tanggal 18 Februari 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020, NOP: 31.71.031.005.025-1710.0 Atas Nama Wajib Pajak: Sumarni CS, Letak Objek Pajak: Jalan Tanjung Mas Raya Blok C3 No.22 RT.002 RW.01, Sebesar Rp. 6.783.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Rupiah). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti T.II Intv-20.a : Foto objek tanah yang didepannya ditulis dijual dan tertera nomor yang ditunjuk oleh pihak Penjual. (*print out*);
- Bukti T.II Intv-20.b : Foto objek tanah dipagar seng. (*print out*);
- Bukti T.II Intv-20.c : Foto objek tanah dipagar seng. (*print out*);
- Bukti T.II Intv-21.a : Mutasi Rekening Koran tanggal 31 Januari 2019 sampai dengan 18 Maret 2019 (Hal: 2), Nomor Rekening 1310195885, Atas Nama Edy Darmanto. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-21.b : Mutasi Rekening Koran tanggal 31 Januari 2019 sampai dengan 18 Maret 2019 (Hal: 3), Nomor Rekening 1310195885, Atas Nama Edy Darmanto. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-21.c : Mutasi Rekening Koran tanggal 31 Januari 2019 sampai dengan 18 Maret 2019 (Hal:4), Nomor

Halaman 46 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekening 1310195885, Atas Nama Edy Darmanto.
(fotokopi sesuai dengan fotokopi);

- Bukti T.II Intv-21.d: Mutasi Rekening Koran tanggal 14 Februari 2019 sampai dengan 19 Maret 2019 (Hal: 1), Nomor Rekening 7180341310, Atas Nama Nita Afiana Dra. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-22.a: Foto Rumah Blok C3 Nomor 23 Jalan Elang Prima, Jakarta Selatan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-22.b: Foto Rumah Blok C3 Nomor 21. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-23 : Formulir Permohonan serta Pernyataan Kebenaran & Keabsahan Dokumen atas Ketetapan Rencana Kota Kecil tanggal 25 Mei 2018 yang dimohonkan oleh Difi Johansyah kepada Kepala Unit Pelaksana PTSP Kecamatan Jagakarsa. Tujuan Pembuatan KRK: Permohonan Pelayanan Ketetapan Rencana Kota/Izin Pemanfaatan Ruang. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-24 : Surat Pernyataan Difi Johansyah tanggal 25 Mei 2018, mengenai tanah miliknya yang tidak dalam sengketa. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-25 : Surat Kuasa dari Difi Johansyah kepada Teguh Riyadi tanggal 31 Agustus 2018, untuk melakukan revisi terhadap alamat dalam KRK. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-26 : Surat Pernyataan Ir. Difi Johansyah tanggal 14 September 2018, untuk mengajukan permohonan revisi alamat KRK. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-27 : Rekap SPPT PBB 2020 Tanjung Mas Raya RT 002 RW 01. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-28 : Surat Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan a.n Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Kepada Direktur Utama PT. TCP Internusa Nomor: 2757/5.31.74-200/VI/2019, tanggal 28 Juni 2019, Perihal: Pemberitahuan. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 47 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

- Bukti T.II Intv-29 : Surat Legal Manager PT. TCP Internusa Kepada Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan No. Ref.022/TCP-I/SRE/MII/2019, tanggal 2 Juli 2019 Perihal: Balasan Surat Nomor: 2757/5.31.74-200/VI/2019, tertanggal 28 Juni 2019. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
- Bukti T.II Intv-30 : Bukti Tanda Terima Surat Permohonan Konfirmasi Atas Kebenaran Informasi tanggal 6 April 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya). Lampiran: Surat Kuasa Hukum Shafira Anandita (Soengkar & Partners Law Office) kepada Direktur Utama PT TCP Internusa Nomor: 192/SP/EXT/IV/2021, tanggal 6 April 2021 Perihal: Permohonan Konfirmasi Atas Kebenaran Informasi;
- Bukti T.II Intv-31 : Surat Legal Manager PT TCP Internusa kepada Soengkar & Partners Law Office Nomor: 013/TCP-L/NGS/IV/2021, tanggal 8 April 2021 Perihal: Balasan Surat Nomor: 192/SP/EXT/IV/2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya). Lampiran: Blok Plan.;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang bernama **Teguh Riyadi** dan **Girindra Suksma Legawa**, yang memberikan keterangannya di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Keterangan Saksi **Teguh Riyadi**;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat pada tahun 2004 diperkenalkan oleh bapak mertua saksi karena Penggugat adalah teman dekat bapak mertua saksi yang mulai terjalin sekitar awal 1992;
- Bahwa pada tahun 2016 dan 2017 atas permintaan Penggugat melalui telepon, saksi pernah mendatangi RT setempat untuk mengambil SPPT PBB, SPPT PBB itu atas nama Filomena Efendi yang merupakan ibu Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2018 saksi pernah diminta tolong oleh Penggugat untuk melihat tanah Penggugat yang berada di Jalan Tanjung Mas;
- Bahwa lokasi tanah yang terletak di Perumahan Tanjung Mas Kavling C-

Halaman 48 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

23 hanya berupa hamparan tanah dengan rumput yang terawat dan ada tanaman merambat dengan bunga berwarna kuning, di sebelah kiri dan kanan tanah itu berdiri bangunan, di depan tanah itu ada saluran air dan ada lahan hijau sekitar satu meter, dan ada berdiri sebuah kotak seperti kotak kecil telepon, kotak itu kurang lebih setengah meter berada di luar kavling, dipinggir jalan;

- Bahwa pada saat itu tanah tersebut belum dipagar;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada plang di atas tanah Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat pernah menghubungi saksi melalui telepon untuk menemaninya ke Kantor BPN untuk pengurusan sertifikat, namun saksi tidak mengetahui yang di urus oleh Penggugat itu sertifikat atau perpanjangan sertifikat;
- Bahwa saksi hanya mendampingi Penggugat saja sampai pendaftaran itu selesai;
- Bahwa Penggugat pernah membuat surat pernyataan di Kantor BPN Jakarta Selatan, yang menyatakan bahwa dalam jangka dua tahun setelah sertifikat itu jadi maka tanah tersebut wajib dibangun;
- Bahwa Penggugat mengatakan pada saksi bahwa tanah itu ingin dibangun sehingga pada tahun 2018 di urus IMB (Izin Mendirikan Bangunan);
- Bahwa Penggugat pernah cerita riwayat tanah itu, tanah itu adalah pemberian dari orang tua Penggugat, dan itu juga pernah diceritakan oleh Filomena Efendi bahwa tanah itu akan diberikan ke Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menginformasikan bahwa tanahnya itu ada bangunan, dan Penggugat tidak pernah memperlihatkan bukti kepemilikan sertifikat kepada saksi;

2. Keterangan Saksi **Girindra Suksma Legawa;**

- Bahwa saksi pernah menerima pekerjaan dari Penggugat untuk membuat gambar rumah tinggal di Kompleks Tanjung Mas;
- Bahwa saksi pada tanggal 11 April 2019 pernah datang ke lokasi tanah tersebut untuk melakukan pengukuran;
- Bahwa pada saat saksi melakukan pengukuran tidak ada orang yang melarang saksi;
- Bahwa lokasi tanah tersebut berupa lahan kosong yang terletak diantara

Halaman 49 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



dua rumah, posisinya dekat masjid;

- Bahwa saksi pernah mengambil foto lokasi dan melihat sekeliling lokasi karena untuk perancangan perlu diketahui sebelah kiri, kanan, depan dan belakangnya itu apa dan kemudian saksi melakukan pengukuran, hanya sebatas itu saja;
- Bahwa saksi melihat di depan lokasi tanah tersebut ada *box* (kotak) PLN atau Telkom;
- Bahwa Penggugat tidak pernah memberikan informasi mengenai tanah ini sudah mendapat IMB atau belum;
- Bahwa saksi belum pernah mendengar dari Penggugat terkait gambar itu akan dilanjutkan ke proses pembangunan atau tidak, prosesnya yang berhubungan dengan saksi hanya sebatas gambar, gambar tersebut pernah ada beberapa kali revisi, karena Penggugat sibuk akhirnya gambar tersebut saksi simpan, sampai sekarang belum ada tindak lanjut;

Bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli dipersidangan, walaupun sudah diberi kesempatan untuk itu secara patut;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Tergugat II Intervensi telah menghadirkan 1 (satu) orang ahli yang bernama **Prof. Dr. Agus Surono, S.H., M.H.**, dan menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang bernama **Ashari Adithyawarman**, yang memberikan pendapatnya dan keterangannya di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pendapat Ahli **Prof. Dr. Agus Surono, S.H., M.H.**;

- Bahwa ada beberapa hal yang berbeda antara hak milik dengan hak guna bangunan. Hak guna bangunan itu intinya adalah hak yang diberikan kepada pemegang hak subjek hukum yang dalam hal ini asal usulnya bisa dari tiga hal yaitu ada yang berasal dari tanah negara, ada yang berasal dari hak pengelolaan dan ada yang berasal dari hak milik. Di atasnya itu bisa diberikan hak-hak namanya hak guna bangunan. Selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak milik. Disana juga diatur bagaimana cara memperolehnya, siapa saja yang bisa diberikan hak guna bangunan;
- Bahwa dalam rangka untuk memberikan suatu perlindungan atau kepastian hukum kepada pemegang hak tentu ada yang namanya

Halaman 50 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



pendaftaran tanah. Bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah salah satu diantaranya untuk memberikan suatu kepastian hukum, di samping itu adalah untuk tertib administrasi pertanahan. Jadi kalau ada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut maka kemudian pihak yang bersangkutan itu mengajukan permohonan haknya kepada badan pertanahan dan mereka kemudian diberikan bukti yang nanti akan terbit sertifikat, sertifikat itu tetap melalui proses yang sesuai dengan tahapan-tahapan prosedur pendaftaran tanah dan juga sesuai dengan syarat-syarat pendaftaran tanah. Maksud mekanisme itu supaya mereka ketika mengakui mempunyai hak atas tanah maka harus melalui permohonan hak yang namanya permohonan pendaftaran tanah;

- Bahwa di dalam pendaftaran tanah itu ada beberapa tahapan diantaranya: pengukuran dan pemetaan. Penyiapan permohonan hak harus memenuhi syarat data yuridis dan data fisik. Data yuridis itu adalah merupakan bukti awal bahwa subjek pemohon hak itu mempunyai hak atas tanah, alas hak bisa bermacam-macam misalnya HGB yang berasal dari tanah negara tentu ada riwayat tanahnya yang menyatakan bahwa yang bersangkutan mempunyai hak katakanlah memanfaatkan/menggunakan hak tersebut. Kemudian ada perolehan hak dari mekanisme jual beli/peralihan hak. Data fisik penting karena di dalam permohonan hak itu selain data yuridis yang memberikan suatu landasan yuridis terkait dengan alasan awal seseorang mempunyai hak atas tanah harus juga dibuktikan dengan data fisik. Data fisik adalah soal lokasi tanah itu ada dimana, luasan tanah ini berapa, kemudian batas-batas tanah, seperti sebelah utaranya siapa, selatannya siapa, baratnya siapa dan timurnya siapa. Dan yang penting dalam data fisik itu di tanah itu masih ada apa, apakah sudah berdiri bangunan atau masih berupa tanah kosong atau di atasnya ada tanaman;
- Bahwa data yuridis dan data fisik harus detail menunjukkan adressatnya terutama untuk dicantumkan dalam sertifikat. Contohnya dalam sertifikat hak milik yang asal usulnya itu dari letter C, di letter C itu jelas nomor berapa, persil berapa, lokasinya dimana, awalnya atas nama siapa yang menjadi bagian dari riwayat tanah, dan perlu diingat bawa dalam sertifikat itu tidak jarang ditemukan adanya perubahan kepemilikan dari si a menjadi si b berubah lagi terakhir menjadi si c, apalagi soal perubahan administrasi kewilayahan yang juga akan

Halaman 51 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



berdampak pada perubahan alamat lokasi dan ini harus bisa terbaca dengan jelas supaya tidak terjadi tumpang tindih dengan alas hak yang lain. Tumpang tindih seperti ini sering terjadi terutama karena karena alas hak yang sudah tidak jelas lagi adressatnya;

- Bahwa tujuan pendaftaran tanah itu ada dua hal yaitu: *pertama*, untuk memberikan kepastian hukum, dan *kedua*, bagi pihak yang menerbitkan sertifikat ini terkait dengan tertib administrasi;
- Bahwa soal absah atau tidak absahnya sertifikat adalah berkaitan dengan proses dan persyaratan ketika permohonan haknya itu diajukan, misalnya apakah sudah memenuhi persyaratan baik dari prosedurnya maupun substansi (alas haknya), sepanjang sudah dilengkapi maka sertifikat yang diterbitkan adalah sah. Adapun terkait adanya perubahan alamat administrasi kewilayahan haruslah dapat ditelusuri baik melalui data yuridis maupun data fisik, data yuridis menyangkut riwayat tanah, seperti pemohon haknya siapa dan dimana, siapa pemegang haknya, apakah pernah dialihkan atau dijaminakan atau tidak;
- Bahwa dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur masalah persyaratan-persyaratan ekstensi HGB, setidaknya ada lima point. Kalau pemberian HGB tidak sesuai dengan peruntukannya maka ini dapat dijadikan sebagai salah satu alasan untuk tidak diperpanjang permohonannya;
- Bahwa kalau memang yang bersangkutan menguasai secara fisik dan menggunakannya sebagaimana mestinya maka yang bersangkutan mempunyai hak prioritas untuk diberikan hak atas tanah itu;

2. Keterangan Saksi **Ashari Adithyawarman.**;

- Bahwa saksi sejak tahun 2007 bertempat tinggal di Tanjung Mas Raya Blok C3/23 RT. 002 RW.001, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
- Bahwa tahun 2016 saksi kenal dengan Pak Iwans melalui Pak Herman (seorang agen) pada saat saksi ingin membeli tanah (tanah yang sekarang berperkara) yang berada di samping rumah saksi, rencananya tanah tersebut saksi beli untuk anak;
- Bahwa saksi bertemu dengan Pak Iwans hanya satu kali, disaat tawar menawar harga. Pertemuan itu dilakukan di restoran di Pejaten Village yang dihadiri oleh saksi dan isteri, Pak Herman, dan Pak Iwans;

Halaman 52 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelumnya saksi sudah meminta ke Pak Herman untuk dipersiapkan fotokopi sertifikatnya untuk saksi pelajari, sehingga pada saat pertemuan saksi dengan Pak Iwans yang difasilitasi oleh Pak Herman tersebut, Pak Iwans membawa fotokopi sertifikatnya. Saksi melihat sertifikat itu belum atas nama Pak Iwans tetapi masih atas nama seorang wanita (saksi lupa namanya), namun menurut Pak Iwans sertifikat ini masih dalam proses balik nama, kemudian saksi meminta diselesaikan dulu proses balik nama dari wanita itu ke Pak Iwans;
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut karena sudah mencapai ke satu harga dan sebagai bentuk komitmen saksi memberikan uang tanda jadi sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke Pak Iwans dan pada saat itu saksi katakan sedang berupaya untuk mencari KPR, karena jumlahnya besar;
- Bahwa akhirnya saksi memutuskan tidak jadi membeli tanah tersebut karena yang disetujui KPR tidak sepenuhnya sedangkan saksi juga tidak mempunyai dana yang cukup untuk menutupinya;
- Bahwa di RT.002 RW.001 Blok C itu ada beberapa nomor, kalau saksi di Blok C 3 terdiri dari nomor 1 sampai 28, kalau ke kanan nomornya semakin besar tapi kalau ke kiri nomornya semakin kecil;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dipagar sekitar akhir 2019 awal 2020;
- Bahwa tanah tersebut dalam keadaan kosong, sebelum tanah itu dipagar, saksi pernah melihat tanah itu dibersihkan oleh orang dengan menggunakan mesin potong rumput;
- Bahwa saksi pernah melihat pengumuman yang bertuliskan pemilik tanah lokasi objek sengketa, pengumuman itu ditempel dipagar seng;

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan kesimpulannya melalui aplikasi *e-court* masing-masing tertanggal 20 April 2021;

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

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Halaman 53 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02268/Tanjung Barat, tanggal 21 April 2015, Surat Ukur No. 00130/Tanjung Barat/2014, tanggal 29 Agustus 2014, luas 300 M² (tiga ratus meter persegi), atas nama TUTY NURHATI HANDAYANI kemudian beralih ke atas nama IWANS EKO WIDODO dan terakhir tercatat atas nama Nona SHAFIRA ANANDITA;

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan Pokok Perkara;

Eksepsi:

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat pada pokoknya menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (kompetensi absolut);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang kompetensi absolut;
2. Gugatan Penggugat diajukan melampaui batas waktu (daluarsa) yang diperkenankan untuk menggugat keputusan tata usaha negara sejak dikeluarkannya surat keputusan tata usaha negara;
3. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan prinsip hukum acara di peradilan tata usaha negara, aspek formal gugatan menjadi bagian penting yang harus dinilai sebelum mempertimbangkan substansi pokok perkara. Dalam penilaian aspek formal ini, Pasal 77 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah membagi 3 (tiga) jenis ekspesi/pengecualian menyangkut syarat formal, yaitu: (1) eksepsi mengenai kewenangan relatif Pengadilan, (2) eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan, dan (3) eksepsi lain. Dalam perkara ini Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan, maka Pengadilan akan menilainya terlebih dahulu dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tata Usaha berwenang mengadili sengketa tata usaha negara yang objeknya berupa keputusan tata usaha negara. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU Peratun), menetapkan: *"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"*;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa telah memenuhi kriteria keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU Peratun;

Menimbang, bawa meskipun sertipikat hak atas tanah (SHGB) merupakan keputusan tata usaha negara, tetapi SHGB juga mengandung aspek keperdataan dalam kapasitasnya sebagai bukti kepemilikan sehingga mempunyai titik singgung antara kewenangan PTUN dan kewenangan peradilan umum dalam menilai kebenaran substansinya. Dalam perkara ini, yang dipermasalahkan adalah sertipikat HGB milik Tergugat II Intervensi yang diterbitkan *overlap*/tumpang tindih dengan sertipikat HGB milik Penggugat, untuk mengetahui apakah permasalahan yang dihadapi para pihak menjadi kewenangan PTUN atau tidak tentu harus ditelusiri apakah didalamnya masih terdapat sengketa kepemilikan atau tidak, untuk itu Pengadilan merasa perlu meguraikan terlebih dahulu riwayat kepemilikan Penggugat dan riwayat kepemilikan Tergugat II Intervensi, adalah sebagai berikut;

A. Asal-Usul Tanah Milik Penggugat:

1. Surat Izin Mempergunakan Tanah tanggal 27 September 1973 No. 77/B.I/PK/1973 (lihat bukti P-3);
2. Akte Pemindahan Hak dan Kuasa No. 45 tanggal 5 November 1975: antara Ahya Ulumuddin selaku penjual dengan Soeratman Hadi selaku pembeli, atas tanah yang terletak di Kampung Tanjung Barat, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Persil No. 22, Jenis Perpetakan OKW, Luas 330 m² (lihat bukti P-3);
3. Akte Hibah No. 128 tanggal 23 Januari 1990 dari Soeratman Hadi kepada Filomena Effendi (lihat bukti P-4);
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1459/Tanjung Barat tanggal 31 Maret 1999, surat ukur No. 09.04.09.01.05773/1999 tanggal 05 Februari 1999 luas 339 m² atas nama Difi Johansyah;
- Petunjuk Tanah:

Halaman 55 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam Surat Ukur Milik Penggugat menunjukkan bahwa "Keadaan Tanah" milik Penggugat berupa: sebidang tanah pekarangan diatasnya terdapat sebuah bangunan permanen dengan bagian-bagiannya;
- Dalam Akte Pemindahan Hak dan Kuasa No. 45 tanggal 5 November 1975 letak tanah Penggugat di Kampung Tanjung Barat, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Persil No. 22, Jenis Perpetakan OKW, Luas 330 m²;
- Dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB-PP tahun 2018 letak tanah di Kav. Otorita RT. 04 RW. 01 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan (lihat bukti P-6);

B. Asal Usul Tanah Milik Tergugat II Intervensi;

1. Surat Izin Mempergunakan Tanah dari Badan Pelaksanan Otoritas Pembangunan Kuningan DKI Jakarta No. 22/A.I/ PK/1973 Blok A No. 22 Luas 300 m² kepada Ikur bin Neddi (lihat bukti T-6 = 10a);
2. Surat Keterangan waris Ikur bin Neddi kepada kedua anaknya Sumarni dan Sumiasih (lihat bukti T-8, T-9, T.II.Intv-10b, 10c, 10d, dan 10g);
3. Akte Pemindahan Hak dan Kuasa No. 17 tanggal 14 April 2014 antara Sumarni dan Sumiasih kepada Tuty Nurhayati Handayani (lihat bukti T-10);
4. Akta Jual Beli antara Iwans Ekowidodo dengan T.II.Intv tanggal 18 Februari 2019 (lihat bukti T.II.Intv-1);
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat II Intervensi (objek sengketa) (lihat bukti T.II.Intv-2);

- Petunjuk Tanah

- Dalam Surat Ukur milik Tergugat II Intervensi Keadaan Tanah: Sebidang tanah perkarangan kosong (lihat bukti T-5 dan bukti T.II.Intv-2);
- Dalam Akte Pemindahan Hak dan Kuasa No. 17 tanggal 14 April 2014 (lihat bukti T-10), letak tanah kavling milik adat Blok A No. 22 seluas lebih kurang 300 m², saat akte dibuat dikenal dengan jalan Tanjung Mas Raya C.3/22 RW 002, RW. 01 yang terdaftar atas nama Ikur bin Neddi;
- Dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB-PP Tahun 2014 dan 2018 letak tanah di Jalan Tanjung Mas Raya C3/22 RT. 02 RW. 01 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan; (lihat bukti P-5 dan T-11);

Halaman 56 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan para pihak di persidangan serta keterangan saksi atas nama Ashari Adhityawarman pemilik Rumah C3 No. 23 yang bersebelahan langsung dengan tanah objek sengketa, diketahui bahwa letak tanah yang dipersengketakan saat ini adalah di Jalan Tanjung Mas Raya Kavling C3 No. 22 Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta selatan, dengan fisik tanah berupa kavling/sebidang tanah kosong;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak diketahui bahwa riwayat alas hak antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi adalah berbeda, untuk itu perlu ditelusuri alas hak mana yang bersesuaian dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan T.II.Intv-28, T.II.Intv-29, T.II.Intv-30 dan T.II.Intv-31 baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi telah meminta Penjelasan kepada PT. TCP Internusa terkait kebenaran Surat Izin Mempergunakan Tanah dari Badan Pelaksana Otoritas Pembangunan Kuningan DKI Jakarta No. 22/A./PK/1973 Blok A No. 22 (dasar alas hak objek sengketa) dan meminta kejelasan mengenai posisi letak tanah secara fisik pada saat sekarang. Atas hal tersebut, PT. TCP Internusa menyampaikan yang pada pokoknya bahwa dahulu PT. TCP Internusa pernah melakukan kerja sama dengan Badan Pelaksana Otoritas Pembangunan Kuningan DKI Jakarta untuk membangun wilayah kuningan, Jakarta Selatan. Khusus untuk pengembangan kompleks perumahan Tanjung Mas Raya, PT. TCP Internusa hanya melakukan penataan atas lahan penggantian oleh Badan Otorita Kuningan. Kemudian berdasarkan data yang dimiliki memang benar tercatat adanya kavling penggantian lahan Otorita Pembangunan Kuningan DKI Jakarta di dalam kompleks perumahan Tanjung Mas Raya, salah satunya adalah kavling Blok A No. 22 yang lokasinya dinyatakan dalam Surat Izin Mempergunakan Tanah No. 22/A./PK/1973 tanggal 30 Agustus 1973. Kemudian dalam Perkembangannya sesuai dengan *Block Plan* yang dimiliki oleh PT. TCP Internusa, dilakukan penataan dan penamaan atas jalan-jalan di kompleks Tanjung Mas Raya, dan Kavling Blok A No. 22 tersebut diganti menjadi Kavling Blok C3 No. 22. Perihal tersebut pernah juga disampaikan PT. TCP Internusa kepada Kepala BPN Kota Administrasi Jakarta Selatan melalui surat No. 002/TCP-Legal/I/2014 tanggal 23 Januari 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan PT. TCP Internusa yang dihubungkan dengan bukti T-6 = T.II.Intv-10a, T.II.Intv-8, T.II.Intv-27 dan T.II.Intv-2 menunjukkan bahwa Tergugat II Intervensi mempunyai riwayat hak yang jelas dan tidak terputus serta bersesuaian dengan fisik tanah objek yang disengketakan;

Halaman 57 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena alas hak objek sengketa milik Tergugat II Intervensi berupa Surat Izin Mempergunakan Tanah No. 22/A.I/PK/1973 tanggal 30 Agustus 1973 adalah bersesuaian dengan objek sengketa. Tanpa harus menguraikan lebih lanjut, penjelasan PT. TCP Internusa tersebut berarti pula bahwa alas hak Penggugat berupa Surat Izin Mempergunakan Tanah tanggal 27 September 1973 No. 77/B.I/PK/1973 tidak identik dengan fisik tanah objek sengketa. Ketidak sesuaian tersebut juga didukung oleh:

1. Surat Ukur pada SHGB Penggugat yang menyatakan bahwa Keadaan tanah adalah sebidang tanah pekarangan di atasnya terdapat sebuah bangunan permanen yang ternyata fisik tanah objek sengketa adalah sebidang tanah kosong;
2. Letak tanah yang diperjual belikan berdasarkan Akte Pemindahan Hak dan Kuasa No. 45 tanggal 5 November 1975 adalah Persil No. 22 yang terletak di Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Pasar Minggu;
3. Dalam resi pembayaran PBB tertera objek pajak terletak di Kav. Otorita RT. 04 RW. 01;
4. Penggugat juga ragu dalam menentukan alamat tanah miliknya terlihat dalam permohonan KRK oleh Penggugat yang semula dinyatakan berada di Jalan Elang Prima C.23 RT. 002 RW 001 kemudian diralat menjadi RT. 002 RW. 001 Kelurahan Tanjung Barat sesuai dengan sertifikat (lihat bukti P-8 dan T.II.Intv-23, s/d T.II.Intv-26);
5. Fakta poin 1 sampai dengan poin 4 juga membuktikan bahwa Penggugat tidak pernah menguasai fisik objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas, sesungguhnya antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi masih terdapat sengketa yang menyangkut kebenaran alas hak Penggugat dan kebenaran alas hak Tergugat II Intervensi yang penilainya diluar jangkauan hakim PTUN, untuk itu mendasarkan kepada kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 88/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang pada pokoknya menyatakan "*Meskipun sengketa terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum Karena sengketa perdata*";

Menimbang, bahwa meskipun karakteristik sengketa ini adalah adanya overlap sertifikat akan tetapi Penggugat tidak dapat menunjukkan riwayat hak atau penguasaannya yang jelas, untuk itu mendasarkan pada Surat Edaran

Halaman 58 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 Khusus Rumusan Kamar Tata Usaha Negara pada Poin E terkait Pengujian Sertipikat Tumpang Tindih diatur:

1. *Pengujian sertipikat hak atas tanah oleh Pengadilan TUN dalam hal terdapat sertipikat hak yang tumpang tindih, hakim dapat membatalkan sertipikat yang terbit kemudian dengan, syarat:*
 - a. *Pemegang sertipikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik; atau*
 - b. *Riwayat hak atau penguasaannya jelas dan tidak terputus; dan*
 - c. *Prosedur penerbitan sertipikat yang terbit terlebih dahulu sesuai dengan Peraturan perundang-undangan;*
2. *Dalam hal tidak terpenuhinya syarat sebagaimana pada poin a, atau b, atau c di atas maka masalah kepemilikan terlebih dahulu harus diselesaikan melalui proses perkara perdata;*

Menimbang, bahwa atas dasar seluruh pertimbangan di atas, Pengadilan berkesimpulan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan dahulu di peradilan umum, untuk itu sudah sepantasnya Pengadilan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kewenangan absolut pengadilan diterima, maka terhadap materi eksepsi selebihnya serta syarat formal yang lain tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan, dan oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkan Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para

Halaman 59 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/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

pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan:

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 336.000,- (tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari Selasa, tanggal 27 April 2021, oleh. Dr. Umar Dani, SH., MH selaku Hakim Ketua Majelis, Dr. Andi Muh. Ali Rahman, SH., MH dan Dr. Enrico Simanjuntak, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 4 Mei 2021 dan dikirimkan secara elektronik kepada para pihak melalui sistem informasi pengadilan oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu Mulyati, SH, MH, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Andi Muh. Ali Rahman, SH., MH

Dr. Umar Dani, SH., MH

Ttd

Dr. Enrico Simanjuntak, SH., MH

Panitera Pengganti,

Halaman 60 dari 61 halaman Putusan Nomor: 223/G/2020/PTUN-JKT



Ttd

Mulyati, SH., MH

Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran.	Rp	30.000,-
2. ATK.	Rp	125.000,-
3. Surat Panggilan.	Rp	91.000,-
4. Sumpah.	Rp	30.000,-
5. Meterai Penetapan Intervensi.	Rp	10.000,-
6. Redaksi Penetapan Intervensi.	Rp	10.000,-
7. Leges Penetapan Intervensi.	Rp	10.000,-
8. Meterai Putusan.	Rp	10.000,-
9. Redaksi Putusan.	Rp	10.000,-
10. Leges Putusan.	Rp	10.000,-
----- +		
Jumlah.	Rp	336.000,-
(Tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah)		