



P U T U S A N

NOMOR : 81/G/2014/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 telah memutuskan dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawah ini, dalam perkara antara : -----

TJONG DIANTO, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Danau Agung 9 Blok E-5, Nomor : 2, Rt. 004/016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT ;**

L A W A N :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

UTARA, berkedudukan di Jalan Laskda Yos Sudarso, Nomor : 27-29, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. **BAMBANG BHAROTO, SH.**, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan ; -----
2. **AAN SUGIONO, SH.**, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ; -----

Halaman 1 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/PTUN-JKT



3. NURHAYATUN NUFUS, SH., Kepala Sub Seksi

Sengketa dan Konflik Pertanahan ; -----

4. SUDARNA, SH., Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan ;

5. DEDI SUDADI, SH., Staf Sub Seksi Sengketa dan

Konflik Pertanahan ; -----

Kesemuanya memilih kedudukan pada Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Jalan
Laskda Yos Sudarso, Nomor : 27-29, Jakarta Utara,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 88/
Sk-31.72-600.13/V/2014, tanggal 26 Mei 2014,
selanjutnya disebut sebagai

..... **TERGUGAT** ;

2. AKWILA NATANAEL, SHI., Warga Negara Indonesia, pekerjaan

Swasta, alamat Jalan Nusantara Raya Blok D Nomor
36, Rt. 003/017, Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta
Utara, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada :
FADHLY MASRIL, SH., beralamat di Komplek Kehakiman
Nomor : 33, Utan Kayu, Jakarta Timur 13120,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor : 06/FM/
VII/2014, tanggal 18 Juli 2014, selanjutnya disebut



sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut : -----

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 81/PEN-DIS/2014/PTUN-JKT tertanggal 28 April 2014 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ; -----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 18/PEN-MH/2014/PTUN-JKT tertanggal 28 April 2014, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa yang bersangkutan ; -----
- Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 81/G/2014/PTUN-JKT tanggal 28 April 2014, ; -----
- Telah Membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 18/PEN-PP/2014/PTUN-JKT tanggal 29 April 2014, tentang Pemeriksaan Persiapan yang pertama ; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 81/PEN-HS/2014/PTUN-JKT tertanggal 28 Mei 2014 tentang hari sidang yang pertama pada tanggal 5 Juni 2014 ; -----
- Telah membaca Putusan Sela Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 81/G/2014/PTUN-JKT tanggal 06 Agustus 2014,

Halaman 3 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang diterimanya Permohonan Intervensi dari AKWILA NATANAEL, SHI.,
dan didudukan sebagai Tergugat II Intervensi ; -----

- Telah membaca berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan ; -----
- Telah memeriksa surat-surat bukti dan mendengarkan keterangan para pihak dipersidangan ; -----
- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ; -----

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 April 2014 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 24 April 2014, dengan Register Perkara Nomor : 81/G/2014/PTUN-JKT, dan sebagaimana telah diperbaiki dengan surat gugatan perbaikannya tertanggal 28 Mei 2014, sebagai berikut : -----
Adapun yang menjadi obyek sengketa adalah : -----

1. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 3105/2808/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 28 Desember 2010. Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 4854/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain (Akwila Natanael) ; -----
2. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 2858/2583/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 20 Desember 2010.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 4857/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain (Akwila Natanael) ; -----

3. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 2860/2585/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 20 Desember 2010.

Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 4855/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain (Akwila Natanael) ; -----

Dasar Gugatan

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik awal dan atas nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan dari : -----
 - a. Tanah dan Bangunan seluas 1.011 M2 terletak Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Sunter Jaya, setempat dikenal sebagai Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kaveling No. 5 dengan Hak Guna Bangunan No. 1359/Sunter Jaya ; -----
 - b. Tanah dan Bangunan seluas 349 M2 terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Sunter Jaya, setempat dikenal sebagai Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kaveling No. 34 dengan Hak Guna Bangunan No. 1369/Sunter Jaya ; -----
 - c. Tanah dan Bangunan seluas 403 M2 terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Sunter Jaya, setempat dikenal sebagai Jalan

Halaman 5 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/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

Danau Permai Timur II Blok C2 Kaveling No. 25 dengan Hak Guna Bangunan No. 1368/Sunter Jaya ; -----

d. Tanah dan bangunan seluas 514 M2 terletak Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Sunter Jaya, setempat dikenal sebagai Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kaveling No. 27 dengan Hak Guna Bangunan No. 1364/Sunter Jaya ; -----

e. Tanah dan Bangunan seluas 664 M2 terletak Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Sunter Jaya, setempat dikenal sebagai Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kaveling No. 26 dengan Hak Guna Bangunan No. 1365/Sunter Jaya ; -----

2. Bahwa pada tanggal 11 Maret 2014 Tergugat mengeluarkan Surat Keterangan balik nama sertifikat dengan surat Nomor : 914/31.72-300.7/III/2014, tentang keterangan mengenai balik nama terhadap sertifikat tersebut diatas ; -----

3. Bahwa terhadap Surat Keputusan Tergugat tersebut, Penggugat merasa kepentingan dan hak-haknya dirugikan, oleh karena akibat Surat Keputusan Tergugat tersebut telah dibuat dengan bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik serta diluar kelaziman dalam penyelenggaraan pemerintahan sehingga kurang mempertimbangkan rasa keadilan dan kesebandingan yang mengakibatkan Penggugat dirugikan ; -



4. Bahwa Penggugat keberatan terhadap Surat Keputusan balik nama terhadap sertifikat a quo, dimana Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan balik nama tidak melakukan pengumuman di kantor Rukun Warga atau dimana lokasi obyek tersebut berada sehingga pihak-pihak lain tidak diberi kesempatan apabila ada keberatan terhadap data fisik maupun data yuridis terkait obyek dimaksud ; -----
5. Bahwa terkait hal tersebut diatas, Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan balik nama terhadap sertifikat a quo telah melanggar hukum dan terhadap sertifikat yang telah dibalik nama menjadi cacat hukum, hal ini jelas Tergugat melanggar Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yaitu : -----
- 1). Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1). diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan ; -----
- 2). Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu ; -----

3). Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa ; -----

4). Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh Menteri ; -----

6. Bahwa selain itu Tergugat juga melanggar Pasal 45 ayat 1 huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yaitu Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi diantaranya : tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan ; -----

7. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat 1 huruf (a) dan (b) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu, Penggugat yang kepentingannya dirugikan oleh Surat Keputusan Tergugat dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang, yang berisi tuntutan agar Surat Keputusan Tergugat dinyatakan Batal atau Tidak Sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi dengan alasan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik diluar kelaziman dalam penyelenggaraan



pemerintahan serta kurang mempertimbangkan rasa Keadilan dan Kesebandingan ; -----

8. Bahwa Penggugat dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang berdasarkan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan gugatan Penggugat dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Surat Keputusan Tergugat ; -----

9. Bahwa oleh karena Penggugat menerima Surat Keterangan balik nama pada tanggal 24 Februari 2014, maka gugatan tertulis Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

10. Bahrva oleh karena Tergugat berkedudukan di Jakarta, maka berdasarkan pasal 54 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk mengadili gugatan Penggugat adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ; -----

Surat Keputusan yang sewenang-wenang dan melanggar/bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas keadilan dan asas kecermatan diluar norma kebiasaan, kelaziman serta dapat menciptakan suatu preseden yang buruk dalam penyelenggaraan pemerintahan yang baik di Indonesia ; -----



11. Bahwa dasar/alasan keberatan Penggugat terhadap Surat Keputusan Tergugat diatas adalah suatu tindakan sewenang-wenang dan melanggar asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum, asas keadilan dan asas kecermatan diluar norma kebiasaan, kelaziman serta dapat menciptakan suatu preseden yang buruk dalam penyelenggaraan pemerintahan yang baik di Indonesia adalah sebagai berikut : -----

12. Bahwa obyek yang menjadi permasalahan dalam Surat Keputusan Tergugat merupakan obyek sengketa milik Penggugat yang belum memiliki kekuatan hukum tetap sebagai harta bersama dari hasil perkawinan Penggugat yang telah bercerai sebagaimana tertuang dalam Putusan Perceraian No. 293/Pdt.G/2006/PN.Jak.Ut, tanggal 05 Februari 2007 ; -----

13. Bahwa dalam Putusan Perceraian tersebut tidak memutuskan mengenai pembagian harta bersama sehingga terhadap obyek sengketa a quo harus dibuktikan apakah dianggap sebagai harta bersama, harta bawaan atau harta perolehan, dimana hal ini diatur dalam :

- Mengenai harta atau barang-barang tertentu yang diperoleh suami/istri dengan Cuma-Cuma (*omnied*) karena perwarisan secara *testamenter*, secara *legaat*/hadiah, tidak dapat dianggap sebagai harta gono-gini, KUHPer Pasal 120 : "*berkenaan dengan soal keuntungan, maka harta bersama itu meliputi barang bergerak dan barang tidak bergerak*"



suami/istri itu, baik yang ada maupun yang akan ada, juga barang-barang yang mereka peroleh cuma-cuma, kecuali dalam hal terakhir ini yang mewariskan atau yang menentukan kebalikannya dengan tegas”;

- Harta bawaan adalah harta benda milik masing-masing suami/istri yang diperoleh sebelum terjadinya perkawinan atau yang diperoleh sebagai warisan dan hadiah, Undang-undang Perkawinan Pasal 35 ayat 2 :
“harta bawaan masing-masing suami/istri serta dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain” ; -----
- Harta perolehan adalah harta benda yang hanya dimiliki secara pribadi oleh masing-masing pasangan suami/istri setelah terjadinya perkawinan, Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 87 ayat 2 *“suami/istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sedekah atau lainnya” ; ---*

14. Bahwa Pengaturan tentang pengajuan permohonan pembagian harta bersama dan perceraian terdapat dalam Pasal 86 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Pengadilan Agama yang tidak dirubah ketentuannya dalam undang-undang No. 3 Tahun 2006 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. Bunyi dari ketentuan pasal tersebut adalah *“Gugatan soal penguasaan anak, nafkah anak, nafkah istri, dan harta bersama suami istri*



dapat diajukan bersama-sama dengan gugatan perceraian ataupun sesudah putusan perceraian memperoleh kekuatan hukum tetap” ; -----

15. Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut diatas hingga gugatan tata usaha ini didaftarkan masih dalam proses di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Perkara Nomor : 11/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. dan hingga kini prosesnya masih dalam penyelesaian ditingkat Banding ; -----
16. Bahwa selain dari hal tersebut diatas, dapat Penggugat tegaskan terhadap obyek sengketa a quo yang telah dijual, bahkan proses jual beli tersebut diduga terjadi Wanprestasi sehingga oleh Penggugat Perjanjian Jual-Beli obyek sengketa a quo dimohonkan untuk dibatalkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Perkara No. 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut. dan hingga saat ini prosesnya dalam tahap Banding di Pengadilan Tinggi Jakarta ; -----
17. Bahwa oleh karena Perjanjian Jual-Beli obyek sengketa a quo cacat hukum dan diduga terdapat unsur tindak Pidana, maka oleh Penggugat ditindaklanjuti dengan melaporkannya kepada Kepolisian Republik Indonesia (Polri) wilayah Kepolisian Daerah (Polda) Daerah Khusus Ibukota (DKI), dengan No. LP/2320/VI/2013/PMJ/Dit.Reskrim, yang hingga gugatan ini didaftarkan masih dalam tahap penyidikan dengan memanggil para pihak yang terkait ; -----
18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka terbukti Tergugat melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan sewenang-wenang dan melanggar/bertentangan dengan asas-asas umum



pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas keadilan dan asas kecermatan diluar norma kebiasaan, kelaziman serta dapat menciptakan suatu preseden yang buruk dalam penyelenggaraan pemerintahan yang baik di Indonesia ; -----

Maka berdasarkan fakta dan perihal tersebut diatas, Penggugat dengan ini mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah : -----
 - Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 3105/2808/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 28 Desember 2010 Tentang pemberian Hak Guna Bangunan No. 4854/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain (Akwila Natanael) ; -----
 - Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 2858/2583/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 20 Desember 2010. Tentang pemberian Hak Guna Bangunan No. 4837/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain (Akwila Natanael) ; -----
 - Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 2860/2585/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 20 Desember 2010. Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 4833/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain (Akwila Natanael) ; -----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 3105/2808/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 28 Desember 2010, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 4834/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain (Alwila Natanael) ; -----
- Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 2858/2583/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 20 Desember 2010. Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 4837/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain (Akwila Natanael) ; -----
- Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 2860/2585/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 20 Desember 2010. Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 4833/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain (Akwila Natanael) ; -----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ; -----

Atau

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak telah datang menghadap dipersidangan, untuk pihak Penggugat datang menghadap sendiri bernama TJONG DIANTO, sedangkan untuk pihak Tergugat telah datang menghadap kuasanya bernama SUDARNA, SH, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 88/Sk-31.72-600.13/V/2014 tertanggal 26 Mei 2014 ; -----



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak
Tergugat telah mengajukan jawaban dengan suratnya tertanggal 9 Juli 2014
sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

OBSCUUR LIBEL (Gugatan Kabur)

Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat adalah merupakan gugatan kabur (obscuur Libel) oleh karena Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum serta peraturan dan perbuatan hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat, sebagaimana diisyaratkan oleh Hukum Acara yang berlaku, serta tidak menyebutkan batas-batas bidang tanah yang menjadi obyek perkara, bahwa sesuai pasal 35 Ayat (3) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 menyebutkan "Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain" hal ini dipertegas lagi dengan pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan peralihan Hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan perundangan-undangan yang berlaku oleh karena itu sudah sepantasnya Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat ; -----

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan Tergugat dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian dalam pokok perkara ;

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan dibenarkan oleh hukum ; -----
3. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan dalam angka 3 terhadap proses Balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan 4855/Sunter Jaya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan 4857/Sunter Jaya, Penggugat merasa kepentingan dan hak-haknya dirugikan dan bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik di luar kelaziman tidaklah benar karena Tergugat mengalihkan bidang tanah tersebut atas dasar : -----
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4855/Sunter Jaya seluas 349 M2 yang terletak Jalan Permai III Blok C-2 No. 34 berdasarkan Akta Jual Beli No. 62/2012 dari Tuan Ferry Sutiawan Kosasih kepada Akwila Natanael, SH yang dibuat dihadapan Wiwiek Widjajanti, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara ; -----
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4857/Sunter Jaya seluas 514 M2 yang terletak di Jalan Danau Permai Timur III Blok C-2 No. 27 berdasarkan Akta Jual Beli No. 63/2012 dari Tuan Ferry Sutiawan Kosasih kepada Akwila Natanael, SH yang dibuat dihadapan Wiwiek Widjajanti, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Utara ; -----



4. Terkait keberatan terhadap keputusan Balik Nama oleh Tergugat yang tidak melakukan pengumuman di kantor warga/lokasi terlebih dahulu sebagaimana didalilkan dalam angka 4 dasar gugatan adalah keliru karena tidak ada ketentuan perundang undangan untuk permohonan peralihan hak (balik nama) harus di umumkan terlebih dahulu ; -----
5. Bahwa terhadap keputusan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4855/Sunter Jaya dan Hak Guna Bangunan No. 4857/Sunter Jaya Tergugat telah melanggar hukum dan sertipikatnya menjadi cacat hukum karena melanggar pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 sebagaimana dasar gugatan angka 5 adalah sepenuhnya tidak berdasar dikarenakan Tergugat menerbitkan peralihan hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku, sedangkan apa yang menjadi dalil Pengugat angka 1 yang menyebutkan Pasal 25 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 salah penafsirannya karena peraturan tersebut menyangkut pembuktian hak lama sebagaimana pasal 24 “Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup” ; -----
6. Bahwa Tergugat melanggar pasal 45 ayat 1 huruf Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yaitu Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika tanah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan memang betul
namun pihak Tergugat tidak turut pihak dalam perkara tersebut sehingga
ketentuan tersebut tidak bisa diselenggarakan dalam buku tanah ; -----

Bahwa dari hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka telah cukup
alasan hukum untuk menegaskan di sini bahwa dalil Penggugat bahwa
Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang berlaku,
yang mana Keputusan TERGUGAT telah melanggar ketentuan peraturan
perundang-undangan adalah tidak berdasar karena Tergugat menerbitkan
sertipikat tersebut berdasarkan Akta Autentik, sebagaimana telah Tergugat
diuraikan di atas ; -----

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah uraian di atas maka Tergugat
mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus
perkara a quo, agar Yang Mulia berkenan memutus dengan amar putusan
sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA

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

atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-aditnya (*ex a quo et bono*) ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat atas Jawaban Tergugat tersebut telah mengajukan Replik dengan suratnya tertanggal 26 Juni 2014, dan atas Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 3 Juli 2014 ; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini telah masuk permohonan intervensi dari AKWILA NATANAEL, SHI., dengan surat permohonannya tertanggal 21 Juli 2014, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada FADHLY MASRIL, SH.,MH., Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Fadhly Masril, SH & Mitra, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2014, yang telah diterima pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 Juli 2014, dengan Register Perkara Nomor : 81/G/2014/TUN-JKT/INTV, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut : -----

Bahwa Pemohon adalah pemegang obyek sengketa Pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4855 Surat Ukur No : 00146/Sunter Jaya/2010 tanggal 28-10-2010 luas 349 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4857 Surat Ukur No. 00145/Sunter Jaya/2010 tanggal 28-10-2010 luas 514 M2 keduanya atas nama Akwila Natanael, SHI, sangat berkepentingan untuk mempertahankan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 Undang-Undang No : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Halaman 19 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/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

Berdasarkan Uraian tersebut di atas, Pemohon mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memberikan Putusan sebagai berikut : -----

- Mengabulkan Permohonan Pemohon Intervensi ; -----
- Menyatakan Pemohon sebagai Pihak dalam Gugatan Perkara No 81/G/2014IPTUN JKT ; -----

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 81/G/2014/PTUN-JKT tertanggal 06 Agustus 2014, dengan amar sebagai berikut : -----

MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan dari Pemohon Intervensi Akwila Natanael, SHI ;
2. Menetapkan Akwila Natanael, SHI, sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor : 81/G/2014/PTUN-JKT ; -----
3. Menyatakan biaya perkara yang timbul diperhitungkan bersama dengan putusan akhir ; -----

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan intervensi sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban dengan suratnya tertanggal 13 Agustus 2014, sebagai berikut : -----

1. Bahwa, Penggugat menolak seluruh dalil - dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya terkecuali yang dengan tegas diakui dan dinyatakan sebagai benar ; -----

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Penggugat tidak memiliki kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam mengajukan gugatan ini oleh karena pada tahun 2009 Penggugat telah menjual Bidang tanah tersebut (Obyek Sengketa) kepada Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih berdasarkan : -----
- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No : 55 tanggal 23 Desember 2009 untuk Tanah dan Bangunan seluas 349 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 34 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1369/Sunter Jaya sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan 4855/Sunter Jaya (Obyek sengketa) ; -----
- b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 57 tanggal 23 Desember 2009 untuk Tanah dan Bangunan seluas 514 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 27 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1364/Sunter Jaya sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan 4857/Sunter Jaya (obyek sengketa) ; -----
3. Bahwa, dengan telah dijualnya obyek sengketa tersebut oleh Penggugat kepada Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih tersebut maka gugurlah kepentingan Penggugat atas obyek sengketa dimaksud sehingga tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan terbitnya obyek sengketa a quo dan atas dasar hal tersebut maka Penggugat tidak memiliki hak

Halaman 21 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/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)



untuk mengajukan gugatan a quo berdasarkan ketentuan pasal 53 Ayat (1)
Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

DALAM POKOK PERKARA

4. Bahwa, mohon segala sesuatu yang terurai dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini ; -----
5. Bahwa, benar Penggugat dengan mantan Isterinya **Fatimah Lawin** dahulu adalah suami isteri yang sah dan pada tahun 2007 telah bercerai dan memiliki harta gono gini antara lain berupa tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya dalam satu hamparan terdiri 5 Sertipikat yaitu : -----
 - a. Tanah dan Bangunan seluas 1011 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 5 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1359/ Sunter Jaya ; -----
 - b. Tanah dan Bangunan seluas 349 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 34 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1369/ Sunter Jaya, sekarang menjadi Hak Guna Bangunan 4855/Sunter Jaya (Obyek sengketa) ; -----
 - c. Tanah dan Bangunan seluas 403 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 25 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1368/ Sunter Jaya ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Tanah dan Bangunan seluas 514 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok c2 Kav. 27 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 364/ Sunter Jaya, sekarang menjadi Hak Guna Bangunan 4857/Sunter Jaya (Obyek sengketa) ; -----
- e. Tanah dan Bangunan seluas 664 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 26 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1365/ Sunter Jaya ; -----
6. Bahwa, sekitar tahun 2009, ke 5 (lima) bidang tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih berdasarkan : -----
- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 54 tanggal 23 Desember 2009 untuk Tanah dan Bangunan seluas 1011 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 5 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1359/ Sunter Jaya ; -----
- b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 55 tanggal 23 Desember 2009 untuk Tanah dan Bangunan seluas 349 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 34 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1369/ Sunter Jaya sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan 4855/Sunter Jaya (Obyek sengketa) ; -----

Halaman 23 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/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)



- c. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 56 tanggal 23 Desember 2009 untuk Tanah dan Bangunan seluas 403 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 25 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1368/Sunter Jaya ; -----
- d. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 57 tanggal 23 Desember 2009 untuk Tanah dan Bangunan seluas 514 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 27 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1364/Sunter Jaya sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna bangunan 4857/Sunter Jaya (obyek sengketa) ; -----
- e. Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No. 58 tanggal 23 Desember 2009 untuk Tanah dan Bangunan seluas 664 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav. 26 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1365/Sunter Jaya ; -----
7. Bahwa, pada ke 5 (lima) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut ditanda tangani oleh Penggugat tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga dan disebutkan pula pada ke 5 (lima) akta, turut mendapat persetujuan serta ditanda tangani oleh Sdri. Fatimah Lawin selaku mantan Isteri Penggugat ; -----
8. Bahwa, harga jual beli atas ke 5 (lima) bidang tanah dan bangunan tersebut telah dibayar Lunas oleh Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih dan baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat maupun Mantan Isteri Penggugat telah menerima bagiannya masing-masing ; -----

9. Bahwa, dengan demikian maka segala hal yang menyangkut proses pembelian tanah dan bangunan tersebut point 6 , a,b, c , d, e yang terletak di Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara antara Penggugat dan Mantan Isterinya (Fatimah Lawin) sebagai Pihak Penjual dengan Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih sebagai Pihak Pembeli, sudah sah secara hukum dan karena yang dijual tersebut adalah harta gono gini dan telah disetujui penjualannya maka pihak Penjual yaitu Penggugat dan Mantan Isterinya telah menerima bagiannya masing-masing sesuai ketentuan hukum yang berlaku ; -----
10. Bahwa selanjutnya Penggugat terhadap jual beli tersebut Penggugat telah mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang terdaftar dalam Register Perkara No. 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut dan telah diputus pada tanggal 12 Desember 2012 amar putusannya adalah menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan Putusan ini telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Dalam Putusan No. 64/PDT/2014/PT.DKI tanggal 25 Maret 2014 ; -----
11. Bahwa, selanjutnya 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut sertifikat Hak Guna Bangunan 4855/Sunter Jaya (obyek sengketa) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan 4857/Sunter Jaya (obyek sengketa) oleh Sdr. Ferry

Halaman 25 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/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

Sutiawan Kosasih pada tahun 2012 telah dijual kepada Tergugat II

Intervensi berdasarkan : -----

a. Akte Jual Beli No. 62/212 tanggal 27 April 2012, yang dibuat oleh

PPAT Wiwiek Widjajanti, SH., di Jakarta untuk Sertifikat Hak Guna

Bangunan No. 4857/Sunter Jaya ; -----

b. Akte Jual Beli No. 63 tanggal 27 April 2012, yang dibuat oleh PPAT

Wiwiek Widjajanti, SH di Jakarta untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan

No. 4855/Sunter Jaya ; -----

12. Bahwa, Proses Jual Beli tersebut dan peralihan Haknya telah dilakukan sesuai ketentuan Hukum yang berlaku berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ; -----

13. Bahwa, sangat tidak beralasan Penggugat mengajukan gugatan ini karena bagaimanapun juga Penggugat pada tahun 2009 telah menjual obyek sengketa tersebut kepada Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih dan Penggugat telah menerima haknya berupa pembayaran atas penjualan tersebut ; -----

14. Bahwa, adalah hak Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih untuk menjual kembali obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II Intervensi, karena bagaimanapun juga Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih adalah pemilik sah atas Obyek sengketa sebelum dialihkan kepada Tergugat II Intervensi ; -----

15. Bahwa, Proses Peralihan Hak Kepemilikan obyek sengketa dari Penggugat kepada Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih sudah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku serta memenuhi persyaratan peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak tersebut mengikat secara hukum termasuk kepada Penggugat, dan hal ini telah dipertimbangkan dalam Putusan Perkara Perdata yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Register No. 108/Pdt.G/2012/Jkt.Ut yang amarnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan putusan mana telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta register No 64/PDT/2014/PT DKI ; -----

16. Bahwa, Penggugat juga telah melaporkan Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih atas dugaan memberikan keterangan Palsu di Pengadilan sebagaimana dimaksud pasal 242 KUHP ke Kepolisian Daerah Metro Jaya dalam Laporannya No. 2320/VII/2013/PMJ/Ditreskrimum tanggal 7 Juli 2013, namun Laporan ini telah dikeluarkan SP3 (Surat Penetapan Penghentian Penyidikan) oleh Penyidik Polda Metro Jaya ; -----

17. Bahwa, dalam Proses peralihan Hak antara Sdr. Ferry Sutiawan Kosasih kepada Tergugat II Intervensi, tidak diperlukan pengumuman sebagaimana dalil Penggugat, karena hal tersebut tidak diatur dalam peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ; -----

18. Bahwa, Dalam proses peralihan hak antara Ferry Sutiawan Kosasih kepada Tergugat II Intervensi tidak ditemukan hal-hal yang melanggar ketentuan hukum atau melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) karena semua proses peralihan haknya dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak ; -----

Halaman 27 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/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

19. Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat II Intervensi, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar memutus sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi ; -----

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat atas Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut tidak mengajukan Replik dan karena Penggugat tidak mengajukan Replik, maka Tergugat II Intervensi juga tidak mengajukan Duplik ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 19, dan telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut : -----

1. Bukti P – 1 : Surat Nomor : 914/31.72-300.7/III/2014 tanggal 11 Maret 2014, tentang balik nama sertifikat, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----



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

2. Bukti P – 2 : AJB No. 588/Tanjung Priuk/Tahun 1991 antara Trihatman Kusuma Haliman dan Dianto Tjong antara Trihatman Kusuma Haliman dan Dianto Tjong, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti P – 3 : AJB No. 589/Tanjung Priuk/Tahun 1991, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
4. Bukti P – 4 : AJB No. 590/Tanjung Priuk/Tahun 1991 antara Trihatman Kusuma Haliman dan Dianto Tjong, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
5. Bukti P – 5 : AJB No. 591/Tanjung Priuk/Tahun 1991 antara Trihatman Kusuma Haliman dan Dianto Tjong, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
6. Bukti P – 6 : AJB No. 594/Tanjung Priuk/Tahun 1991 antara Trihatman Kusuma Haliman dan Dianto Tjong, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
7. Bukti P – 7 : Keputusan Gubernur KDHI Ibu Kota Jakarta No. 5354/1997 tanggal 11 Juni 1992 tentang IMB No. 5354/IMB/1992, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

Halaman 29 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/PTUN-JKT



8. Bukti P – 8 : Surat Pengantar No. 001/I/2007 tanggal 24 Januari 2007
tentang Laporan Kehilangan Sertifikat Tanah, (fotokopi
dari fotokopi) ; -----
9. Bukti P – 9 : Sertifikat HGB No. 1359/Sunter Jaya tanggal 20
Februari 1991 atas nama Dianto Tjong, (fotokopi dari
fotokopi) ; -----
10. Bukti P – 10 : Sertifikat HGB No. 1369/Sunter Jaya tanggal 20
Februari 1991 atas nama Dianto Tjong, (fotokopi dari
fotokopi) ; -----
11. Bukti P – 11 : Sertifikat HGB No. 1368/Sunter Jaya tanggal 20
Februari 1991 atas nama Dianto Tjong, (fotokopi dari
fotokopi) ; -----
12. Bukti P – 12 : Sertifikat HGB No. 1364/Sunter Jaya tanggal 20
Februari 1991 atas nama Dianto Tjong, (fotokopi dari
fotokopi) ; -----
13. Bukti P – 13 : Sertifikat HGB No. 1365/Sunter Jaya tanggal 20
Februari 1991 atas nama Dianto Tjong, (fotokopi dari
fotokopi) ; -----
14. Bukti P – 14 : Putusan Perkara No. 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut, tanggal
19 Desember 2012, (fotokopi dari fotokopi) ; -----
15. Bukti P – 15 : Laporan Polisi No. LP/2320/VII/2013/PMJ/Dit.
Reskrimum tanggal 7 Juli 2013 tentang memberikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan palsu diatas sumpah, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

16. Bukti P – 16 : Surat Pemblokiran Sertifikat HGBNo. 1364, 1365, 1368, 1369, 1359 tanggal 6 Maret 2013, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

17. Bukti P – 17 : Yurisrudensi Mahkamah Agung RI No. 318/KTUN/2000 tanggal 19 Maret 2002, (fotokopi dari fotokopi) ; -----

18. Bukti P – 18 : Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, (fotokopi dari fotokopi) ; -----

19. Bukti P – 19 : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (fotokopi dari fotokopi) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 14, dan telah dimeteraikan dengan cukup, serta telah dicocokkan dengan bukti asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut : -----

1. Bukti T – 1 : HGB No. 4855/Sunter Jaya atas nama Akwila Natanael, SH, tanggal 28/10/2010, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

Halaman 31 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/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. Bukti T – 2 : Surat Permohonan atas nama Karina Yunitania untuk pengukuran tanah kepada Akwila Natanael tanggal 30 April 2012, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti T – 3 : Surat Kuasa tanggal 27/4/2012 dari Akwila Natanael kepada Karina Yunitania untuk mengurus pengukuran tanah, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
4. Bukti T – 4 : Kartu Keluarga dan KTP atas nama Akwila Natanael dan Inge Augustine Santosa, (fotokopi dari fotokopi) ; ---
5. Bukti T – 5 : Kartu Keluarga, KTP dan Akta Perkawinan a/n Ferry Sutiawan Kosasih dan Maria Virginia Alsye tanggal 8-1-1991, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
6. Bukti T – 6 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Buniarti Tjandra, SH tanggal 23/12/2009 No. 55, antara Tjong Dianto kepada Ferry Sutiawan Kosasih, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
7. Bukti T – 7 : Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Wiwiek Widjajanti, SH tanggal 27/04/2012 No. 62/2012, antara Ferry Sutiawan Kosasih kepada Akwila Natanael,



(fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

8. Bukti T – 8 : Surat Pengantar dari Wiwiek Widjayanti, SH., kepada BPN Jakarta Utara tanggal 27 April 2012, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
9. Bukti T – 9 : Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama Ferry Sutiawan Kosasih tanggal 26-4-2010, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
10. Bukti T – 10 : Permohonan Pencatatan Perubahan Data Pemilik Tanah atas nama Akwila Natanael tanggal 27 April 2012, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
11. Bukti T – 11 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan a.n Akwila Natanael tanggal 20-4-2012, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
12. Bukti T – 12 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 3105/2808/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal 28 Desember 2010 tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Dianto Tjong, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
13. Bukti T – 13 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. 2860/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal

Halaman 33 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/PTUN-JKT



20 Desember 2010 tentang Pemberian Pembaharuan
Hak Guna Bangunan atas nama Dianto Tjong, (fotokopi
sesuai dengan aslinya) ; -----

14. Bukti T – 14 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi
Jakarta Utara No. 2858/HGB/BPN.31.72/2010 tanggal
20 Desember 2010 tentang Pemberian Pembaharuan
Hak Guna Bangunan atas nama Dianto Tjong, (fotokopi
sesuai dengan aslinya) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya
Tergugat II Intervensi dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa
fotokopi surat-surat yang diberi tanda T II Int – 1 sampai dengan T II Int – 12,
dan telah dimeteraikan dengan cukup, serta telah dicocokkan dengan bukti
asli/fotokopinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai
berikut : -----

1. Bukti T II Int – 1 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 54 tanggal 23
Desember 2009 antara Dianto Tjong / Tjong
Dioanto dengan Ferry Sutiawan Kosasih, (fotokopi
sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti T II Int – 2 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 55 tanggal 23
Desember 2009 antara Dianto Tjong / Tjong
Dioanto dengan Ferry Sutiawan Kosasih, (fotokopi
dari fotokopi) ; -----



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

3. Bukti T II Int – 3 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 56 tanggal 23 Desember 2009 antara Dianto Tjong / Tjong Dioanto dengan Ferry Sutiawan Kosasih, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
4. Bukti T II Int – 4 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 57 tanggal 23 Desember 2009 antara Dianto Tjong / Tjong Dioanto dengan Ferry Sutiawan Kosasih, (fotokopi dari fotokopi) ; -----
5. Bukti T II Int – 5 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 58 tanggal 23 Desember 2009 antara Dianto Tjong / Tjong Dioanto dengan Ferry Sutiawan Kosasih, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
6. Bukti T II Int – 6 : Akte Jual Beli No. 62/2012 tanggal 27 April 2012 antara Ferry Sutiawan Kosasih dengan Akwila Natanael, SHI, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; --
7. Bukti T II Int – 7 : Akte Jual Beli No. 63/2012 tanggal 27 April 2012 antara Ferry Sutiawan Kosasih dengan Akwila Natanael, SHI, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; --
8. Bukti T II Int – 8 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4855/Sunter Jaya, Surat Ukur No. 00146/Sunter Jaya/2010 luas 349 M2 atas nama Akwila Natanael, SHI /

Halaman 35 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/PTUN-JKT



Tergugat II Intervensi, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

9. Bukti T II Int – 9 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4857/Sunter Jaya, Surat Ukur No. 00145/Sunter Jaya/2010 luas 514 M2 atas nama Akwila Natanael, SHI / Tergugat II Intervensi, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
10. Bukti T II Int – 10 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut, (fotokopi dari fotokopi) ; -----
11. Bukti T II Int – 11 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 64/PDT/2014/PT.DKI, (fotokopi dari fotokopi) ; -----
12. Bukti T II Int – 12 : Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan No. S Tap/303/IV/2014/Ditreskrimum tanggal 30 April 2014, (fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini para pihak tidak menghadirkan alat bukti Saksi maupun Ahli walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup ; -----

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat telah mengajukan kesimpulan dengan suratnya masing-masing tanggal 10 September 2014 ; -----



Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan menunjuk kepada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara yang bersangkutan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak tidak mengajukan apa lagi dalam perkara ini, dan mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduknya sengketa tersebut diatas ; -

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat adalah : -----

1. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 3105/2808/HGB/BPN.31.72/2010, tanggal 28 Desember 2010, tentang pemberian Hak Guna Nangunan Nomor 4854/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain Akwila Natanael (vide bukti T-12) ; -----
2. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 2858/HGB/BPN.31.72/2010, tanggal 20 Desember 2010, tentang pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 4857/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain Akwila Natanael (vide bukti T- 14) ; -----



3. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 2860/2585/HGB/BPN.31.72/2010, tanggal 20 Desember 2010, tentang pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 4855/Sunter Jaya yang telah dialihkan kepada pihak lain Akwila Natanael (vide bukti T-13) ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat memohon agar *objectum litis* dinyatakan batal atau tidak sah dengan alasan dalam penerbitan *objectum litis* terdapat cacat administratif karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ; -----

Menimbang, bahwa dalam persidangan pihak ketiga yaitu Akwila Natanael melalui kuasa hukumnya Fadly, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Juli 2014 telah mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak Intervensi dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 21 Juli 2014 dengan register perkara Nomor 81/G/2014/PTUN-JKT/INT ; -----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pihak ketiga tersebut Majelis Hakim telah mengambil sikap melalui Putusan Sela Nomor 81/G/2014/PTUN-JKT, tanggal 06 Agustus 2014 yang amarnya menetapkan Akwila Natanael sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor 81/G/2014/PTUN-JKT ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pihak Tergugat telah memberikan tanggapan melalui jawabannya tertanggal 9 Juli 2014 yang didalamnya memuat Eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Kabur dan



Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) sedangkan Tergugat II Intervensi telah memberikan tanggapan melalui jawabannya tertanggal 13 Agustus 2014 yang didalamnya memuat eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan sebagaimana dimaksud pasal 53 ayat (1) Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara ; ----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut sebelum mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara tersebut ; -----

DALAM EKSEPSI : -----

Menimbang, bahwa dalil eksepsi yang diajukan pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi berkaitan dengan eksepsi lain-lain sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, oleh karena itu Majellis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut satu persatu sebagai berikut : -----

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) : -----

Menimbang, bahwa alasan eksepsi Tergugat adalah bahwa Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum serta peraturan dan perbuatan hukum mana



yang telah dilanggar Tergugat sebagaimana disyaratkan oleh hukum acara yang berlaku serta tidak menyebutkan batas-batas bidang tanah yang menjadi objek perkara ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah gugatan Penggugat kabur atau tidak Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 56 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa : -----

- (1) Gugatan harus memuat : a. Nama, Kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan Penggugat atau kuasanya; b. Nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat; c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan Pengadilan ; -----
- (2) Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa Penggugat maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah ; -----
- (3) Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dihubungkan dengan wujud gugatan Penggugat maka terdapat fakta bahwa dalam gugatan Penggugat sudah dimuat secara lengkap mengenai identitas para pihak baik Penggugat maupun Tergugat serta kuasa hukumnya, serta sudah jelas posita dan petitum serta objek sengketa, sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat sudah jelas dan tidak kabur serta telah memenuhi ketentuan Pasal 56 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga



alasan eksepsi Tergugat tidak cukup beralasan hukum dan menurut hukum harus dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai alasan Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum serta peraturan dan perbuatan yang telah dilanggar Tergugat, berdasarkan gugatan Penggugat pada halaman 3, 4, 5 dan 6 sudah jelas dasar hukum dan peraturan yang dijadikan dasar gugatan Penggugat sedangkan mengenai batas-batas bidang tanah yang menjadi objek sengketa sudah masuk dalam pokok sengketa sehingga harus dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan tentang pokok sengketa ; -----

2. Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki Kepentingan : -----

Menimbang, bahwa alasan eksepsi Tegugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak memiliki kepentingan karena Penggugat telah menjual tanah tersebut (obyek sengketa) kepada sdr. Ferry Sutiawan Kasasih berdasarkan : -

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 55 tanggal 23 Desember 2009 untuk tanah dan bangunan seluas 349 m2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav.34 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta, bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan 4855/Sunter Jaya (obyek sengketa) ; -----
2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 57 tanggal 23 Desember 2009 untuk tanah dan bangunan seluas 514 M2 terletak di Jalan Danau Permai Timur II Blok C2 Kav.27 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan 4857/Sunter Jaya

(objek sengketa) ; -----

Sehingga dengan telah dijualnya objek sengketa tersebut maka gugurlah kepentingan Penggugat atas objek sengketa dimaksud sehingga tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan terbitnya objek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguji eksepsi tentang kepentingan tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “ kepentingan “ adalah kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yaitu pertama menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, yang merupakan syarat minimal untuk dapat dijadikan alasan pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Kepentingan disini adalah suatu nilai baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, kepentingan ini dapat bersifat material atau immaterial, individual atau umum (kolektif). Untuk dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara perlu ditentukan seberapa besar bobot kepentingan yang berupa adanya hubungan hukum antara orang yang bersangkutan dengan keputusan yang menjadi objek sengketa, kedua adalah kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan, yaitu kepentingan itu ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, bersifat pribadi dan bersifat langsung, maksudnya yang terkena secara langsung adalah kepentingan Penggugat



sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T-12, T-13 dan T-14 yang merupakan keputusan objek sengketa terdapat fakta bahwa nama yang disebutkan dalam objek sengketa tersebut adalah atas nama Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan keputusan objek sengketa sehingga Penggugat mempunyai kepentingan untuk mempersoalkan keputusan objek sengketa termasuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ; -----

Menimbang, bahwa mengenai dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa objek sengketa telah dijual Penggugat kepada Ferry Setiawan melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 55, tanggal 23 Desember 2009 untuk Sertifikat HGB Nomor 4855/Sunter Jaya dan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 57 tanggal 23 Desember 2009 untuk sertifikat HGB No.4857/Sunter Jaya, menurut Majelis Hakim Akta Pengikatan Jual Beli barulah bersifat pengikatan atau perjanjian untuk mengikatkan diri untuk menjual sesuatu kepada seseorang sehingga belum bersifat adanya penyerahan sesuatu hak dengan kata lain belum terjadi pemindahan hak atas sertifikat-sertifikat tersebut atau dengan akta pengikatan jual beli tersebut belum terjadi pemindahan atau balik nama kepada orang lain, dan dalam sengketa ini baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tidak dapat menunjukkan bukti adanya akta jual beli sebagai kelanjutan dari akta pengikatan jual beli tersebut dengan demikian alasan Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak mempunyai



kepentingan untuk mengajukan gugatan tidak cukup beralasan hukum sehingga menurut hukum harus dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak cukup alasan hukum sehingga harus ditolak untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan kuasa Tergugat dipersidangan bahwa keputusan objek sengketa berupa surat keputusan kepala kantor pertanahan kota administratif jakarta utara Nomor 3105/2808/HGB/BPN. 31.72/, tanggal 28 Desember 2010 tentang pemberian hak Guna Bangunan Nomor 4854/Sunter Jaya (vide bukti T-12) masih tercatat atas nama Penggugat dan belum dialihkan kepada pihak lain dan hal ini dikuatkan oleh bukti yang diajukan baik oleh Tergugat maupun kuasa Tergugat II Intervensi yang tidak dapat menyampaikan bukti Sertifikat HGB Nomor 4854/Sunter Jaya atas nama Penggugat yang sudah dialihkan kepada pihak lain, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat khusus terhadap keputusan objek sengketa tersebut menurut hukum harus dikesampingkan dan selanjutnya Majelis Hakim hanya akan menguji keputusan objek sengketa yang lain yaitu bukti T-13 dan T-14 yang menurut Penggugat sudah dialihkan kepada pihak lain ; -----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang pokok sengketa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang keputusan objek sengketa, apakah termasuk keputusan tata usaha negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara atau tidak karena hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut termasuk persyaratan formal untuk mengajukan gugatan, meskipun hal tersebut tidak dieksepsi baik oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi ; ----

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dengan seksama bukti T-13 dan T-14 berupa keputusan objek sengketa terutama yang termuat dalam diktum ketiga dan keempat yang menyebutkan : -----

Ketiga : Untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat hak guna bangunan) penerima hak terlebih dahulu harus membayar lunas tarif pelayanan pendaftaran keputusan pemberian pembaharuan hak guna bangunan sebagaimana dipersyaratkan pada diktum kedua huruf c tersebut di atas dan mendaftarkan hak atas tanahnya pada kantor pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal surat keputusan ini ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku dengan membayar biaya pendaftaran ; -----

Keempat : Keputusan Hak Guna Bangunan ini batal dengan sendirinya apabila penerima hak tidak memenuhi kewajiban tersebut pada diktum kedua, ketiga serta atau terbukti tanah yang diberikan haknya ini adalah aset pemerintah dan atau tanahnya terkena ketentuan yang berlaku mengenai tanah terlantar ; -----

Maka terdapat fakta hukum bahwa keputusan objek sengketa tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota

Halaman 45 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/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

Administratif Jakarta Utara untuk didaftarkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dan apabila tidak didaftarkan maka keputusan tersebut menjadi batal dengan sendirinya dan apabila sudah didaftarkan maka yang berlaku secara hukum sebagai tanda bukti hak adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan sedangkan keputusan objek sengketa menjadi tidak berlaku lagi ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.Int-8 dan T.II.Int-9 terdapat fakta bahwa keputusan objek sengketa telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara pada tanggal 27 April 2011 dan tanggal 4 Mei 2011 yang telah didaftarkan menjadi sertifikat hak guna bangunan nomor 4855/Kel.Sunter Jaya dan Nomor 4857/Kel.Sunter Jaya yang tercatat atas nama Penggugat sendiri dan bahkan pada tahun 2012 telah pula dipindahkan haknya menjadi atas nama Tergugat II Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut maka Majelis Hakim berpendapat setelah didaftarkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan maka secara otomatis keputusan objek sengketa berupa bukti T-13 dan T-14 menjadi tidak berlaku lagi dan disamping itu keputusan objek sengketa ternyata tidak pernah dialihkan kepada pihak lain, yang dialihkan kepada Tergugat II Intervensi bukanlah keputusan objek sengketa melainkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4855/Ke.Sunter Jaya dan Nomor 4857/Kel.Sunter Jaya (vide bukti T.II.Int-8 dan T.II.Int-9) ; -----

Menimbang, bahwa dengan tidak berlaku lagi keputusan objek sengketa maka maksud gugatan Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sah keputusan objek sengketa sudah terpenuhi dan oleh karenanya menurut



ketentuan Pasal 62 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa selain dari itu Majelis Hakim juga berpendapat bahwa dengan telah didaftarkanya keputusan objek sengketa menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4855/Kel. Sunter Jaya dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4857/Kel. Sunter Jaya atas nama Penggugat maka keputusan yang memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang dapat menjadi objek di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut sedangkan keputusan objek sengketa tidak menimbulkan akibat hukum yang definitif lagi kepada Penggugat apalagi keputusan tersebut tercatat atas nama Penggugat sehingga keputusan objek sengketa tidak memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara serta Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa secara berlebihan Majelis Hakim berpendapat seharusnya yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat dalam perkara ini yang memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4855/Kel.Sunter Jaya, Surat Ukur Nomor 00146/Sunter Jaya/2010, tanggal 28 Oktober 2010, seluas 349 m2, atas nama Akwila Natanael, SHI, (yang semula atas nama Penggugat) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4857/Kel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunter Jaya, Surat Ukur Nomor 00145/Sunter Jaya, tanggal 28 Oktober 2010, seluas 514 m2, atas nama Akwila Natanael, SHI, (yang semula atas nama Penggugat) karena keputusan itulah yang bersifat kongkrit, individual dan final

serta menimbulkan akibat hukum yang definitif yang merugikan kepentingan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut Majelis Hakim telah berupaya berkali-kali baik dalam pemeriksaan persiapan bahkan sampai dengan gugatan dibacakan dipersidangan yang terbuka untuk umum agar Penggugat tidak salah dalam menentukan objek sengketa bahkan menasehati agar memperhatikan objek sengketa apakah keputusan objek sengketa yang telah ditetapkan Penggugat ataukah Sertifikat Hak Guna Bangunan, tapi sampai dengan gugatan dibacakan Penggugat tetap berpendirian bahwa yang menjadi objek sengketa adalah yang sudah dibuat dalam surat gugatan ; -----

DALAM POKOK SENGKETA : -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka pokok sengketa dalam gugatan Penggugat tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa sampai menjatuhkan putusan ini, Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 100 Jo. Pasal 107A dan pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, dengan demikian setelah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak, hanya bukti-bukti yang relevan dengan persoalan/masalah hukum khusus yang dijadikan dasar putusan, sedangkan terhadap bukti-bukti yang kurang relevan tetap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Mengingat ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan ; -----

Halaman 49 dari 51 halaman, Putusan Nomor 81/G/2014/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

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK SENGKETA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 331.000,- (tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ; --

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Rabu, tanggal 17 September 2014, oleh Kami H. UJANG ABDULLAH, SH.,M.Si, selaku Hakim Ketua Majelis, HARYATI, SH.,MH, dan ELIZABETH I.E.H.L TOBING, SH.M.Hum, masing-masing sebagai Hakim anggota, Putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 24 September 2014 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh PARDOMUAN SILALAH, SH., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Penggugat Prinsipal dan Kuasa Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat ; -----

Hakim Ketua Majelis,

Hakim Anggota :

T.t.d

HARYATI, SH.,MH.

T.t.d

H. UJANG ABDULLAH, SH.,M.Si.



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

T.t.d

ELIZABETH I.E.H.L TOBING, SH.M.Hum.

Panitera Pengganti,

T.t.d

PARDOMUAN SILALAHI, SH

Rincian Biaya :

- Pendaftaran	Rp 30.000,-
- Alat Tulis Kantor	Rp 50.000,-
- Penggilan-panggilan	Rp 240.000,-
- Meterai	Rp 6.000,-
- Redaksi	<u>Rp 5.000,-</u> +
Jumlah	Rp 331.000,-
(tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah)	