



P U T U S A N

NOMOR : 154/G/2011/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 di bawah ini, dalam perkara antara :

JASMAN LIM, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta,
Alamat Teluk Gong, Jalan D, Nomor : 25 L,
RT. 002, RW. 006, Kelurahan Pejagalan ,
Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. HERMANSYAH, S.H ;

--

2. EKO AGUS WIDODO, S.H ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Advokat
& Konsultan Hukum pada Kantor Advokat &
Konsultan Hukum HERMANSYAH, S.H, & REKAN,
beralamat di Jalan Cengkeh, Nomor 17 B,

Halaman 1 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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

Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman
Sari, Jakarta Barat 11110, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Agustus
2011, selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT ;

L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI

JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jalan
Kembangan Utama, Jakarta Barat, dalam hal

ini memberikan kuasa kepada :

1. JAKWAN HADINATA, S.H., Kepala Seksi
Sengketa Konflik & Perkara Pertanahan ;

2. HIKMATULLAH, A.Ptnh, S.H., Kepala Sub
Seksi Perkara Pertanahan ;

3. DJOKO TAUFIK, S.H., Staf Sub Seksi
Perkara Pertanahan ;

4. MUZAINI CHAIR, Staf Sub Seksi Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan ;

5. ABDUL SOMAD, Staf Sub Seksi Perkara

Pertanahan ;

Kesemuaya memilih alamat pada Kantor

Pertanahan Kota Administrasi Jakarta

Barat, Komplek Perumahan Permata Buana,

Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :

2378/600- 31.73/IX/2011, tertanggal 13

September 2011, selanjutnya disebut sebagai

.....**TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut :

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha
Negara Jakarta Nomor : 154/PEN-DIS/2011/PTUN-JKT
tertanggal 24 Agustus 2011 tentang Pemeriksaan dengan
Acara Biasa ;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha
Negara Jakarta Nomor : 154/PEN/2011/PTUN-JKT tertanggal

Halaman 3 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 Agustus 2011, tentang Penunjukan Susunan Majelis

Hakim yang memeriksa dan memutus

sengketa yang bersangkutan ;

- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 154/PEN-HS/2011/PTUN-JKT tertanggal 25 Agustus 2011 tentang hari Pemeriksaan Persiapan yang pertama pada tanggal 6 September 2011 ; ----
- Telah membaca berkas perkara dalam sengketa yang bersangkutan ; -----
- Telah memeriksa surat-surat bukti dan mendengarkan keterangan para pihak serta keterangan para Saksi dari pihak Penggugat dipersidangan ; ----
- Telah membaca Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Agustus 2011 yang diterima dan didaftarkan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 Agustus 2011, dengan Register Perkara Nomor : 154/G/2011/PTUN-JKT, sebagaimana telah diperbaiki dengan surat gugatan tertanggal 20 September 2011, sebagai berikut : -----

OBYEK SENGKETA :

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor : 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M2 (Tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai " Obyek Sengketa" ;

Bahwa obyek sengketa aquo telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang perubahan Kedua Atas

Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

TENGGANG WAKTU :

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Undang-undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang merupakan syarat-syarat materiil gugatan, maka berdasarkan ketentuan ini kepentingan Penggugat sangat dirugikan atas obyek sengketa dimaksud, dan hal ini semakin amat jelas dan dirasakan kerugian tersebut setelah Penggugat mengetahui adanya Surat Keterangan IMB berdasarkan surat dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Nomor : 1580/1.785.51 tertanggal 23 Mei 2011, perihal keterangan IMB, hal mana berdasarkan surat ini salah satunya diterangkan sebagaimana pada poin 1 surat bahwa :

- IMB No. 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. Janti Herlina, namun IMB yang diterbitkan oleh Pemprov DKI Jakarta untuk No. 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 terdaftar atas nama Dasipan dengan lokasi bangunan di Serdang Baru RT. 023/011, Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat ;

Bahwa berdasarkan adanya Surat tersebut diatas yang baru diketahui pada tanggal 23 Mei 2011, dan berhubungan dengan obyek sengketa yang mana hal ini “merugikan kepentingan Penggugat”, maka gugatan ini masih memenuhi tenggang waktu gugatan menurut Undang-Undang (UU), yaitu pasal 55 UU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
sebagaimana perubahan dengan UU Nomor : 9 Tahun 2004 dan
UU Nomor : 51 Tahun 2009 ;

DUDUK PERKARA / POSITA GUGATAN :

Adapun alasan dan dasar diajukannya gugatan ini adalah
berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan hukum yang merupakan alas hak Penggugat, dengan melakukan perbuatan hukum Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak tertanggal 03 April 2003 dengan nomor Akta 12, dihadapan Notaris BUNTARIO TIGRIS DARMAWANG, SH., SE., Notaris di Jakarta, dengan bertindak mewakili anak dari Penggugat yaitu Sdr. GUNAWAN RUSLI, atas obyek 6 (enam) buah bangunan toko dan rumah tinggal berikut turutan-turutannya yang terletak dan dikenal sebagai Jalan Kalibesar Timur III Nomor 10-4-2 atau juga disebut Jalan Cengkeh Nomor 9-7 (Jalan Teh Nomor 1), didirikan diatas tanah yang dikuasai oleh Negara, dengan luas

Halaman 7 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih kurang 400 M2 (empat ratus meter persegi) ; ---

2. Bahwa alas hak berupa Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak tertanggal 03 April 2003 dengan nomor Akta 12 tersebut, dasar haknya adalah kuat dan berdasar oleh karena perbuatan hukum tersebut didahului dengan adanya perbuatan hukum jual beli dan pemindahan hak dari SUANNIE KURNIA dahulu bernama THE SWAN SWAN atau KWEE SWAN SWAN, yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan THE PHO KOK dari Tuan SALEH bin OBEID ABDAT yang bertindak atas nama yayasan Stichting Obeid Abdat, berdasarkan Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor : 103 tanggal 07 September 1982 yang dibuat dihadapan Notaris MOHAMAD SAID TADJOEDIN, SH., Notaris di Jakarta ;

3. Bahwa semenjak adanya perbuatan hukum sebagaimana poin nomor 1

diatas, Penggugat tidak pernah menguasai secara fisik atas obyek dimaksud, oleh karena yang menguasai atas fisik obyek dimaksud adalah :

- Ny. JANTI HERLINA di alamat Jalan Kalibesar Timur III Nomor 4, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sari, Jakarta Barat, yang mendalilkan telah memiliki
IMB No. 3988/IMB-PG/85, tanggal 28 Juli 1985, yang
diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan
Kota DKI Jakarta ;

- Ny. SUSIE KRISTINA TJAJAJA di alamat Jalan Kalibesar Timur III No. 2, kelurahan Pinangasia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang mendalilkan telah memiliki IMB No. 3208/IMB-PG/85, tanggal 26 Agustus 1985, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta; dan ;

- Ny. MARTINY DANUATMODJO di alamat Jalan Kalibesar Timur III Nomor : 10, Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang mendalilkan telah memiliki IMB No. 3824/IMB-PG/85, tanggal 16 Juli 1985, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta ;

Dan mereka semua tidak pernah mau meninggalkan /
keluar dan mengosongkan bangunan obyek sebagaimana
dimaksud yang merupakan alas hak Penggugat ;

4. Bahwa Ny. JANTI HERLINA selain mendalilkan telah

Halaman 9 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memilik IMB, terhadap obyek yang dikuasainya yaitu bangunan di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 4, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, ternyata telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751,

Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina ;

5. Bahwa oleh karena Penggugat berdasarkan alas hak sebagaimana poin 1 diatas, maka guna kepentingan Penggugat, telah melakukan upaya-upaya untuk mengosongkan bangunan-bangunan tersebut diatas, yaitu upaya-upaya berupa :

- a. Permohonan pengosongan dan untuk itu telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, khususnya terhadap Ny. SUSIE KRISTINA TJAHAJA, yang menempati obyek bangunan di Jalan Kalibesar Timur III Nomor : 2, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat, dengan Surat Keputusan Nomor 75/2007, tanggal 16 April 2007, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan Kalibesar Timur III No. 2 RT. 011/07, Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dan ;

b. Permohonan pengosongan terhadap Ny. MARTINY DANUATMODJO yang terdaftar atas nama penyewa Sdr. TJIOE TJENG SEN yang menempati obyek bangunan di Jalan Kalibesar Timur III Nomor : 10 Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dengan Surat Keputusan Nomor 76/2007, tanggal 16 April 2007, Tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang tertetak di Jalan Kalibesar Timur III No. 10 RT. 011/07, Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;

c. Bahwa Penggugat juga telah berupaya dengan melakukan

pendekatan- pendekatan maupun dengan teguran- teguran Kepada Ny. JANTI HERLINA, Ny SUSIE KRISTINA TJAHAJA dan Ny. MARTINY DANUATMODJO ;

Halaman 11 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa selain itu upaya yang dilakukan berkaitan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor : 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M2 (Tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina, Penggugat melalui anak Penggugat bernama GUNAWAN RUSLI telah mengajukan Surat Permohonan Pencabutan Buku Sertifikat tersebut, tertanggal 28 Juli 2006 ;

Bahwa kemudian surat tersebut telah ditindaklanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional RI dengan surat nomor : 1335-620.3-DU-2 tertanggal 27 April 2007 ;

Namun sampai dengan gugatan ini diajukan bangunan-bangunan sebagaimana alas hak Penggugat yaitu di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 10-4-2, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari tidak dikosongkan oleh penguasa fisik yaitu Ny. JANTI HERLINA, Ny. SUSIE KRISTINA TJAJAJA dan Ny. MARTINY DANUATMODJO ;

6. Bahwa oleh karena Penggugat sebagai Pemegang alas hak, telah merasa dirugikan atas penguasaan fisik bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 10-4-2, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang tidak mau dikosongkan oleh penguasa fisik yaitu Ny. JANTI HERLINA, Ny. SUSIE KRISTINA TJAHAJA dan Ny. MARTINY DANUATMODJO, untuk itu Penggugat juga telah melaporkan dugaan perbuatan pidananya sebagai penghuni yang tidak sah ke Kepolisian

POLDA Metro Jaya, dengan nomor laporan LP/2716/K/VIII/2010/PMJ/Dit Reskrim Tanggal 4 Agustus 2010, dan telah terbit Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke-3 Nomor : B/3047/V/2011/Dit Reskrim tertanggal 23 Mei 2011, selain itu Penggugat telah meminta kejelasan melalui Surat Kepada Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan kemudian telah dijawab melalui Surat dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tertanggal 23 Mei 2011 Nomor : 1580/1.785.51, dan berdasarkan surat tersebut ternyata diketahui bahwa :

- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 3988/IMB- PG/85 tanggal 28 Juli 1985, tidak terdaftar atas nama Ny. JANTI HERLINA, namun IMB tersebut terdaftar atas nama DASIPAN, dengan lokasi bangunan di Serdang baru RT. 023/011, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;

Halaman 13 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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)



- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 3208/IMB- PG/85 tanggal 26 Agustus 1985, tidak terdaftar atas nama Ny. Susie Kristina Tjahaja, namun IMB tersebut terdaftar atas nama Ny. NOERZAENAH, dengan lokasi bangunan di Jalan Flamboyan RT. 006/05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;

- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 3824/IMB- PG/85 tanggal 16 Juli 1985, tidak terdaftar atas nama Martiny Danuatmodjo, namun IMB tersebut terdaftar atas nama SUFTIJATI. A, dengan lokasi bangunan di Jalan Kemurnian Utara No. 34 RT. 012/01, Glodok, Jakarta Barat ; -----

7. Bahwa terhadap obyek alas hak milik Penggugat yang dikuasai oleh Ny. JANTI HERLINA yaitu bangunan di Jalan Kalibesar Timur III Nomor 4, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, ternyata

terhadap obyek tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor : 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M2 (Tiga puluh enam meter persegi),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Ny. Janti Herlina, Maka kepentingan Penggugat merasa amat dirugikan sebab sampai dengan saat gugatan ini diajukan Penggugat tidak dapat menempati bangunan dimaksud serta tidak ada kepastian hukum dan tindakan Para Penguasa fisik bangunan termasuk pemegang hak obyek sengketa : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor : 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M2 (Tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina, telah melanggar ketentuan pasal 12 Jo 36 ayat (4) Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1992 Tentang Penghunian dan Pemukiman ;

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas penerbitan obyek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor : 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M2 (Tiga puluh enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina, maka tindakan Tergugat terhadap obyek sengketa telah bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya azas kecermatan dan kepastian hukum dan proses penerbitannya tersebut telah menyalahi dan bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal maupun material dan untuk itu

Halaman 15 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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

keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan tersebut
sudah sepatutnya dinyatakan BATAL atau TIDAK SAH
sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU
Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan UU Nomor :
5 Tahun 1986, serta

mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret
obyek sengketa dari daftar Buku Tanah Tergugat ;

Maka berdasarkan alasan dan hal-hal tersebut diatas
Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara
Jakarta C.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili
perkara ini agar kiranya dapat menjatuhkan putusan sebagai
berikut :

DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa "BATAL atau TIDAK SAH" Sertifikat Hak
Guna Bangunan Nomor : 2751, Kelurahan Pinangsia, tanggal
31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor : 24/2002 tanggal 24 Juli
2002, luas 36 M2 (Tiga puluh enam meter persegi), atas
nama Ny. Janti Herlina ;



3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut dan mencoret
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2751, Kelurahan
Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor :
24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M2 (Tiga puluh
enam meter persegi), atas nama Ny. Janti Herlina dari
dalam daftar buku Tanah Tergugat ;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah
ditetapkan para pihak telah datang menghadap, untuk pihak
Penggugat datang menghadap kuasanya bernama HERMANSYAH,
S.H., Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16
Agustus 2011, sedangkan untuk pihak Tergugat telah datang
menghadap kuasanya bernama MUZAINI CHAIR,
S.H., Dkk,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2378/600-
31.73/IX/2011, tertanggal 13 September 2011 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban dengan suratnya tertanggal 4 Oktober 2011 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa keseluruhan substansi/materi dalil- dalil gugatan Penggugat adalah mengenai kepemilikan dimana intinya menitik beratkan pada penguasaan fisik yang mempermasalahkan bangunan yang dikuasai oleh pemilik sertifikat a quo. Hal ini sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 2 s/d 4 angka 3 s/d 8 intinya menyatakan bahwa Penggugat merasa dirugikan atas penguasaan fisik bangunan yang terletak di Jalan Kali Besar Timur Kelurahan Pinangsia Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang tidak mau dikosongkan oleh Penguasas Fisik yaitu Ny. JANTI HERLINA, Ny. SUSIE KRISTINA TJAHAJA dan Ny. MARTINY DANU ATMODOJO, sementara dikuasai oleh Penggugat sendiri bahwa Penggugat sama sekali tidak menguasai fisik bidang tanah aquo sebagaimana dalil Penggugat halaman 2 angka 3 ;

Berdasarkan dalil- dalil tersebut diatas jelas bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya kepemilikan/ penguasaan atas tanah a quo sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputus secara keperdataan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan

oleh Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo ;

Bahwa oleh karena permasalahan atas bidang tanah aquo berkaitan dengan keperdataan yang MEMERLUKAN PEMBUKTIAN terlebih dahulu, maka kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, akan tetapi merupakan wewenang Pengadilan Negeri ;

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 yang menyatakan :

Halaman 19 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Meskipun sengketa ini terjadi dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut PEMBUKTIAN hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata";

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Agustus 1999 Nomor 16 PK/TUN/1998 yang menyatakan :

"Bahwa keberadaan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata";

Oleh karena itu TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang

terhormat agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu Tergugat juga memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----

2. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (KEDALUARSA)

Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 2 mengenai TENGGANG WAKTU dimana Penggugat menyatakan baru mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara bukan berdasarkan pada diketahuinya objek perkara yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat aquo oleh Tergugat tetapi mendasari pada Surat Keterangan IMB dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1580/1.785.51 tanggal 23 Mei 2011 yang isinya menyatakan "IMB No. 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. HERLINA ... dst" Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sama sekali tidak ada kaitannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat ; -----

Dalil Penggugat tersebut diatas sangat bertentangan dengan dalil Penggugat pada halaman 3 angka 5 butir (d) bahwa Penggugat telah mengetahui adanya objek

Halaman 21 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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

perkara aquo *incasu* HGB No. 2751/ Pinangsia sejak tanggal 28-7-2006 yaitu sejak Penggugat mengajukan Surat Pencabutan Buku Sertipikat aquo sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan : "Bahwa selain itu upaya yang dilakukan berkaitan terbitnya sertipikat Hak Guna Bangunan

No. 2751, Kelurahan Pinangsia tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, seluas 36 M2 (Tiga puluh enam meter persegi) atas nama Ny. JANTI HERLINA, Penggugat melalui anak Penggugat bersama GUNAWAN RUSLI telah mengajukan Surat Pencabutan Buku Sertipikat tersebut tertanggal 28 Juli 2006". Berdasarkan dalil tersebut secara fakta hukum yang tak terbantahkan, nyata- nyata bahwa Penggugat telah mengetahui adanya objek perkara a quo *incasu* HGB No. 2751/Pinangsia sejak tanggal 28-7-2006 ;

Hal ini jelas menunjukan bahwa gugatan Penggugat tersebut telah melebihi batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, jo. Undang-Undang No. 51



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009) ;

3. GUGATAN PENGUGAT SALAH ALAMAT/SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)

Bahwa dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan substansi / materinya mengenai penguasaan fisik bangunan serta mendasari gugatan pada surat keterangan IMB dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor : 1580/1.785.51 tanggal 23 Mei 2011 yang isinya menyatakan "IMB No. 3988/IMB- PG/85 tanggal 28 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. JANTI HERLINAdst" dimana Keputusan Tata Usaha Negara tersebut merupakan produk dari instansi lain yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan Keputusan Tata Usaha yang diterbitkan oleh

TERGUGAT berupa Sertipikat baik prosedur maupun mekanisme penerbitannya, sehingga gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat adalah salah alamat dan patut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak gugatan Penggugat tidak diterima ;

Halaman 23 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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 hal-hal yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menerima seluruh eksepsi TERGUGAT dan menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT ;
2. Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ; -----
3. Bahwa TERGUGAT membantah dan menolak dengan tegas terhadap gugatan yang diajukan oleh Sdr. JASMIN LIM yang telah memberikan kuasa kepada HERMANSYAH, SH., EKO AGUS WIDODO, SH., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum HERMANSYAH, SH., dan Rekan, karena Sdr. JASMIN LIM bukan sebagai pemilik tanah aquo dan seharusnya yang memberikan kuasa adalah Sdr. GUNAWAN RUSLI selaku pemilik tanah aquo sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 1 angka 1, hal ini mengakibatkan pemberian kuasa kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HERMANSYAH, SH., EKO AGUS WIDODO, SH., Advokat pada
Kantor Advokat dan Konsultan

Hukum HERMANSYAH, SH., dan Rekan adalah TIDAK SAH
dan CACAT HUKUM ;

4. bahwa TERGUGAT membantah dan menolak dengan tegas
dall gugatan PENGGUGAT halaman 3 s/d 4 angka 3 s/d
6 karena dalil gugatan PENGGUGAT tersebut secara
keseluruhan substansi/ Materinya mengenai
penguasaan fisik bangunan dan sangat berkaitan erat
pada objek produk Tata Usaha dari instansi lain
in casu Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yaitu mengenai
Surat Keterangan IMB (Izin Mendirikan Bangunan),
dimana Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sama
sekali tidak ada kaitannya dengan Keputusan Tata
Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT dan
tidak menjelaskan atau membuktikan adanya
kesalahan, ketidak telitian, ketidak cermatan atau
bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan
yang Baik (AAUPB) yang dilakukan oleh TERGUGAT
dalam menerbitkan sertifikat aquo baik prosedur,
persyaratan maupun mekanisme, sehingga gugatan

Halaman 25 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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

tersebut tidak tepat dan patut untuk ditolak ;

5. Bahwa TERGUGAT tidak menerbitkan objek sengketa Tata Usaha Negara incasu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2751/Pinangsia diterbitkan tanggal 31 Juli 2002 atas nama Nyonya JANTI HERLINA, seluas 36 M2 Surat Ukur No. 24/2002 tanggal 24-7-2002 berdasarkan Surat Keputusan Kakan Pertanahan Kota Jakarta Barat tanggal 19-7-2002 No. 1.711.2/1235/09- 03/03/1179/HGB/2002 dilakukan secara sah dan benar sesuai dengan keyten hukum yang

berlaku yaitu :

- Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 ;

- Undang- Undang No. 21 Tahun 1997 ;

- Undang- Undang No. 20 Tahun 2000 ;

- Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Pemerintah Nomor : 41 Tahun 1996 ;

- Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 ;

- Keputusan Presiden Nomor : 10 Tahun 2001 ;

- Keputusan Presiden Nomor : 62 Tahun 2001 ;

- Keputusan Presiden Nomor : 103 Tahun 2001 ;

- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
: 1 Tahun 1989 ;

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor : 4 Tahun 1998 jo.
Nomor : 6 Tahun 1998 ; -----

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999 ;

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 ;

6. Bahwa TERGUGAT membantah dan menolak dengan tegas
dalil gugatan PENGUGAT halaman 4 angka 7, karena
dalil Penggugat tersebut TIDAK BENAR dan TIDAK

Halaman 27 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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 HUKUM adapun alasan- alasan penolakan

TERGUGAT yaitu : -----

1) Penggugat tidak menguasai tanah yang diakui sebagai miliknya karena sebagai bukti pendukung seseorang memiliki tanah adalah penguasaan fisik, karena pemilik tanah berkewajiban untuk

memelihara dan memanfaatkan bidang tanahnya dan menjaga dan memelihara tanda- tanda batas tanahnya ; -----

2) Penggugat mempunyai kepentingan atas bidang tanah aquo baru dimulai tanggal 03 April 2003 sedangkan objek sengketa aquo telah ditempati/dikuasai oleh pemilik tanah sejak tahun 1947 dan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya sejak tanggal 31 Juli 2002, ini berarti penerbitan sertipikat dan penguasaan fisik oleh pemilik tanah telah lahir terlebih dahulu dibandingkan dengan kepentingan Penggugat ;

3) Penerbitan sertipikat aquo telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan secara benar dan tidak melanggar hukum dan sama sekali tidak merugikan kepentingan pihak lain termasuk kepentingan Penggugat ;

- 4) Berdasarkan fakta hukum diatas, dan mengacu pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Pasal 2 huruf e penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan bukan perbuatan yang melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), karena hal tersebut sudah menjadi kewenangan TERGUGAT sebagai instansi yang diberikan kewenangan penuh oleh Pemerintah dibidang pertanahan yang bertugas memberikan pelayanan dibidang administrasi pertanahan ;

7. Bahwa TERGUGAT membantah dan menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT halaman 4 angka 8 yang pada intinya

menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2751 Kelurahan Pinangsia tanggal 31 Juli 2002 telah bertentangan

Halaman 29 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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

dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya azas kecermatan dan kepastian hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan batal atau tidak sah ; -----

Bahwa dalil Penggugat tersebut TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR HUKUM, karena menurut Penggugat yang mendalilkan objek sengketa aquo melanggar azas kecermatan dan ketidak pastian hukum, namun dalil- dalil Penggugat tersebut tidak menjelaskan dan tidak dapat MEMBUKTIKAN dimana pelanggaran azas- azas tersebut yang telah dilakukan oleh TERGUGAT atas penerbitan objek sengketa, sementara Penggugat hanya mendalilkan mengenai penguasaan bangunan dan IMB (izin Mendirikan Bangunan) ang sama sekali tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT ; -----

Dengan demikian dalil- dalil Penggugat tidak tepat dan tidak berdasar sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan dan sepatutnya untuk ditolak atau setidak- tidaknya dinyatakan tidak diterima. Selain itu karena sertifikat diterbitkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak menyalahi atau melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) dan dilakukan secara tepat dan benar maka tidak ada alasan yang tepat untuk membatalkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau menyatakan tidak sah ;

8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo.

Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, menyatakan sah tidaknya suatu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara ic. Keputusan TERGUGAT adalah berdasarkan ukuran-ukuran apakah keputusan tersebut : -----

- Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal ;

- Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat material/substansial ;

- Dikeluarkannya oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang ;

- Dikeluarkannya berdasarkan penyalahgunaan wewenang ; -----

Halaman 31 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dikeluarkannya secara sewenang-wenang ;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT, agar Yang Terhormat Majelis Hakim berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ; -----

- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Surat Keputusan Kakan Pertanahan Kota Jakarta Barat tanggal 19-7-2002

No. 1.711.2/1235/09-03/03/1179HGB/2002 Sertipkat Hak Guna Bangunan No. 275/Pinangsia diterbitkan tanggal 31 Juli 2002 atas nama Nyonya JANTI HERLINA Surat Ukur No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24/2002 tanggal 24-7-2002 ; -----

- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada PENGGUGAT ; ---
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa Penggugat atas Jawaban Tergugat tersebut telah mengajukan Replik dengan suratnya tertanggal 18 Oktober 2011, sedangkan pihak Tergugat atas Replik Penggugat tersebut tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat- surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 24, telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut :

1. Bukti P – 1: Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2751, Kelurahan Pinangsia, Tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor 24/2002 tanggal 24 Juli 2002, luas 36 M2, atas nama Ny. Janti Herlina, (fotocopy dari fotocopy) ;

Halaman 33 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



2. Bukti P – 2: Surat Keterangan IMB berdasarkan surat dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemprov DKI Jakarta, Nomor 1580/1.785.51 tertanggal 23 Mei 2011, perihal Keterangan IMB, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

3. Bukti P – 3: Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak No. 12, tanggal 03 April 2011, dibuat dihadapan NOTARIS BUNTARIO

TIGRIS DARMAWANG, SH. SE, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

4. Bukti P – 4: AktaJual Beli Rumah dan Pemindahan Hak No. 103, tanggal 07 September 1982, dibuat di hadapan Notaris MOHAMAD SAID TADJOEDIN, SH, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

5. Bukti P – 5: Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 75/2007, tertanggal 16 April 2007,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Perintah Pengosongan Rumah/
Bangunan yang terletak di Jalan Kali Besar
Timur III (D/H Jalan Pisang) No. 2, RT.
011/07 Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman
Sari, Jakarta Barat, (fotocopy dari
fotocopy) ;

6. Bukti P – 6: Keputusan Kepala Dinas Perumahan
Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta
Nomor : 76/2007, tertanggal 16 April 2007,
Tentang Perintah Pengosongan Rumah/
Bangunan yang terletak di Jalan Kali Besar
Timur III (D/H Jalan Pisang) No.10, RT.
011/07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan
Taman Sari, Jakarta Barat, (fotocopy dari
fotocopy) ;

7. Bukti P – 7: Surat Permohonan Pencabutan Sertifikat
atas nama Ny. Janti Herlina, dengan Nomor :
001/SP/SENT/VII/2006, tertanggal 28 Juli
2006, yang diajukan oleh anak Penggugat
yaitu Sdr. Gunawan Rusli, (fotocopy sesuai
dengan aslinya) ;

Halaman 35 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



8. Bukti P – 8: Tembusan Surat dari Badan Pertanahan Nasional RI, Nomor. 1335- 620.3- DU-2, tertanggal 27 April 2007 yang ditujukan Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

9. Bukti P – 9: Surat Tanda Bukti Laporan ke Kepolisian Daerah Metro Jaya, Nomor : TBL/2716/VIII/2010/PMJ/Ditreskrim, tanggal 04 Agustus 2010, yang dilakukan oleh Pelapor atas nama Penggugat, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

10. Bukti P – 10 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke-3, Nomor : B/3047/V/2011/ Direskrimum tertanggal 23 Mei 2011, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -

11. Bukti P – 11 : Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Kelurahan Pinangasia, tertanggal 17 Desember 1992, yang ditujukan Kepada Bapak Walikotamadya Jakarta Barat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

U/b. Kepala Badan Pertanahan Nasional
Jakarta Barat, (fotocopy sesuai dengan
aslinya) ; -----

12. Bukti P – 12 : Buku Undang-Undang Peradilan Tata

Usaha Negara yaitu:

UU RI No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan
Kedua atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang
Peradilan Tata Usaha Negara ;

UU RI No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan
Pertama atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang
Peradilan Tata Usaha Negara ;

UU RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan
Tata Usaha Negara ;

In casu Pada UU diatas berkaitan pasal-
pasal : -----

- Pasal 1 angka 9 UU RI No. 51 Tahun 2009 ;

Halaman 37 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 53 ayat 1 UU RI No. 9 Tahun 2004 ; -----

- Penjelasan Pasal 1 angka 4 UU RI No. 5 Tahun 1986 jo angka 10 UU RI Nomor. 51 Tahun 2009 mengenai istilah sengketa ;

- Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU RI No. 9 Tahun 2004, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

13. Bukti P – 13 : Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, In casu dalam hal ini Pasal 12 Huruf a. (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

14. Bukti P – 14 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 355/PDT.G/2010/PN.JKT.PST, (fotocopy dari fotocopy) ; ---

15. Bukti P – 15 : Relas Pemberitahuan Banding Terbanding/Tergugat Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18/SRT.PDT.BDG/2011/PN.JKT.PST, Jo. No.
355/PDT.G/2010/PN.JKT.PST, (fotocopy dari
fotocopy) ; ---

16. Bukti P – 16 : Relas Pemberitahuan dan
Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding
III Nomor : 18/SRT.PDT.BDG/2011/
PN.JKT.PST, jo. No.
355/PDT.G/2010/PN.JKT.PST, (fotocopy dari
fotocopy) ;

--

17. Bukti P – 17 : Relas Pemberitahuan Untuk
Mempelajari Berkas Perkara Banding Kepada
Terbanding III 18/STR.PDT.BDG/2011/
PN.JKT.PST, jo. No.
355/PDT.G/2010/PN.JKT.PST, (fotocopy dari
fotocopy) ;

--

18. Bukti P – 18 : Memori Banding Terhadap Putusan
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12
Januari 2011 No. 355/Pdt.G/
2010/PN.Jkt.Pst, (fotocopy sesuai dengan
aslinya) ; -----

19. Bukti P – 19 : Surat Kuasa dari Jasman Lim

Halaman 39 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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

Sebagai Terbanding III/Semula Tergugat III
Kepada Kantor Advokat Hermansyah, SH.,
Dalam Perkara Banding Pembanding Terhadap
Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Tanggal 12 Januari 2011 No.
355/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst, (fotocopy dari
fotocopy) ;

--

20. Bukti P – 20 : Surat Tanda Terima Kontra Memori
Banding dari Terbanding III / Semula
Tergugat III Dalam Perkara Banding Terhadap
Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Tanggal 12 Januari 2011 No. 355/Pdt.G/
2010/PN.Jkt.Pst, (fotocopy sesuai dengan
aslinya) ; -----

21. Bukti P – 21 : Surat Penyerahan Kontra Memori
Banding dari Turut Terbanding / Ny. Janti
Herlina dan Kontra Memori Bandingnya Dalam
Perkara Banding Pembanding terhadap Putusan
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tanggal 12
Januari 2011 No. 355/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst,
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti P – 22 : Surat Perdijandjian Sewa
Menyewa obyek bangunan

terletak di Jalan Pasar Pisang No. 4 /
sekarang Kali Besar Timur III No. 4 / Jalan
Cengkeh No. 4, Jakarta Kota, yang sekarang
ditempati oleh Ny. Janti Herlina, (fotocopy
sesuai dengan aslinya) ;

23. Bukti P – 23 : Surat Pengakuan dari Ny. Lim
Nellie yang pada pokoknya menyatakan bahwa
bangunan di Jalan Pasar Pisang 4 / sekarang
Kali Besar Timur III No. 4 / Jalan Cengkeh
No. 4 Jakarta Kota, adalah sewa dari
Yayasan Stichting Erven Saleh Obeid,
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

24. Bukti P – 24 : Somasi / Peringatan Hukum dari
Kantor Advokat Hermansyah, SH Dan Rekan
selaku Kuasa Hukum dari Sdr. JASMAN LIM,
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil

Halaman 41 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangkalannya Tergugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 4, telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut : -----

1. Bukti T – 1 : Surat Pernyataan tanggal 2 April 2002 dibuat diatas kertas segel diketahui oleh Kepala Kelurahan Pinangsia tanggal 10 April 2002 No. 067/1.711, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

2. Bukti T – 2 : Surat Rekomendasi permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah Pinangsia tgl. 10 April 2002 No. 067/1.7811 diketahui Camat Taman Sari tanggal 12

April 2002 No. 146/1.711/TS/IV/02, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

3. Bukti T – 3 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Jakarta Barat tanggal 19-7-2002

Nomor 1.711.2/1235/ 09-

03/03/1179/HGB/2002, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

4. Bukti T - 4 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 2751/Pinangsia atas nama NYONYA JANTI HERLINA, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini Pihak Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut : -----

SAKSI I PENGGUGAT :

----- ABD. RAHMAN Bin AHMAD ABDAT

Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Tempat / Tanggal Lahir, Bogor 23 Januari 1955, Pekerjaan Swasta, alamat Jalan Empang Kaum I Nomor : 56, RT.01/02, Kota Bogor ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat dan bersedia disumpah menurut Ajaran

Halaman 43 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Islam ; -----

- Bahwa hubungan Saksi dengan Yayasan Stichting Saleh Abdat adalah Saksi sebagai salah satu pengurusnya ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Saleh Abdat ;

- Bahwa Saksi tahu bahwa ada bangunan pada obyek sengketa yaitu

bangunan Nomor 4 / Jalan Kali Besar Timur III Nomor 4 ;

- Bahwa tentang bangunan itu, dulu tempat itu Nomor 2 dan Nomor 4 salah satu namanya Tjia dan kemudian Tjia tersebut membawa adiknya dan menempati Nomor 4 dengan cara berdasarkan sewa ; -----

- Bahwa Saksi kenal dengan Buder Abdat ;

- Bahwa Saksi tahu nama Siosinang (bukti P-22) ;

- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa yang menjadi obyek gugatan ; -----

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Lim Nellie (bukti P-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23) ; -----

- Bahwa dulu ada sengketa Yayasan dengan Saleh Abdat, dan sudah ada putusan Inkracht (bukti P-4) ;

- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak kenal siapa yang menempati ruko tersebut ;

- Bahwa bangunan di Jalan Kali Besar III No. 4 tersebut 2 (dua) lantai ; -----

- Bahwa setelah Tjia tidak ada lagi yang menyewa ruko tersebut ; -----

- Bahwa terakhir kali Tjia menyewa ruko tersebut tahun 1983 ; -----

- Bahwa Yayasan Saksi terakhir menyewa ruko No. 2 tersebut tahun 1983 ; -

- Bahwa Saksi tidak tahu ruko No. 4 itu sudah ada Sertipikat Hak Guna Banguannya ;

SAKSI II PENGGUGAT :

----- Ir. THOMSON SIMANJUNTAK

Halaman 45 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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)



Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai
Negeri Sipil P2B, Tempat / Tanggal Lahir, Tarutung 6
Desember 1968, Alamat PUP Sektor II Blok C Nomor 31,
Bekasi ;

- Bahwa Saksi akan menerangkan tentang Ijin Mendirikan Bangunan karena nama Yanti Herlina tidak sesuai dengan data di P2B dan tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta bersedia diambil janji / sumpahnya;
- Bahwa Saksi dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) ; ----
- Bahwa benar Dinas P2B mengurus perijinan IMB dan produknya IMB ; ---
- Bahwa Yanti Herlina pernah mengurus IMB ;
- Bahwa bukti T-2 tidak terdaftar di Dinas P2B ;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat telah mengajukan kesimpulan dengan suratnya tanggal 13 Desember 2011, sedangkan Tergugat tidak menyerahkan kesimpulannya ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak mohon putusan dalam perkara ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan secara lengkap di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2751/Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor: 24/2002, tanggal 24 Juli 2002, luas 36 m2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Nyonya Janti Herlina ;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat *a quo*,

Halaman 47 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam Jawabannya tertanggal 4 Oktober 2011 telah mengajukan eksepsinya sebagai berikut :

Kompetensi Absolut, yakni Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili sengketa ini, dengan alasan Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya pemilikan/ penguasaan atas tanah/bangunan objek sengketa, sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan secara keperdataan oleh Badan Peradilan Umum, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang menyatakan sebagai berikut :

“Meskipun sengketa ini terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata.” ;

Gugatan Penggugat telah lewat waktu (kadaluarsa) dengan alasan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mendasari tenggang waktu pengajuan gugatannya setelah menerima Surat Keterangan Ijin Mendirikan bangunan dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1580/1.785.51 tanggal 23 Mei 2011 yang isinya menyatakan "IMB Nomor: 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. Janti Herlina... dst". Surat Keterangan *a quo* tidak berkaitan sama sekali dengan objek sengketa ;

Penggugat melalui anaknya bernama Gunawan Rusli telah mengetahui penerbitan objek sengketa *in litis* sejak Penggugat mengajukan Surat Pencabutan Buku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2751/Kelurahan Pinangisia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor: 24/2002, tanggal 24 Juli 2002, luas 36 m2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama Nyonya Janti Herlina pada 28 Juli 2006. Berdasarkan fakta hukum *a quo*, nyata-nyata Penggugat telah mengetahui penerbitan objek sengketa *in litis* sejak 28 Juli 2006. Dengan demikian pengajuan gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu yang telah ditentukan Pasal 55 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 ;

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

Gugatan Penggugat salah alamat/salah pihak (*error in persona*), dengan alasan bahwa secara keseluruhan substansi gugatan Penggugat mengenai penguasaan fisik bangunan didasari atas Surat Keterangan Ijin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, surat *a quo* merupakan produk instansi lain yang tidak berkaitan dengan penerbitan sertipikat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, sehingga gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat adalah salah alamat dan patut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat *a quo*, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berwenang mengadili sengketa *in litis* ;

Menimbang, bahwa yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2751/Kelurahan Pinangsia, tanggal 31 Juli 2002, Surat Ukur Nomor: 24/2002, tanggal 24 Juli 2002,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 36 m2 (tiga puluh enam meter persegi) atas nama
Nyonya Janti (bukti P-1 = T-4) ;

Menimbang, bahwa mencermati surat keputusan objek
sengketa *in litis*, maka permasalahan hukum selanjutnya
adalah apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta
berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan
sengketa pembatalan surat keputusan objek sengketa *in
litis* ; --

Menimbang, bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya
atas perbuatan hukum, yakni Jual Beli dan Penyerahan Hak
Nomor 12, tanggal 3 April 2003 di hadapan Notaris Buntario
Tigris Darmawang, S.H., S.E. antara Suannie Kurnia (dahulu
bernama The Swan Swan atau Kwee Swan Swan) dengan Jasman
Lim terhadap 6 (enam) bangunan toko dan rumah tinggal di
Jalan Kalibesar III Nomor 10, 4, 2 (juga disebut Jalan
Cengkeh nomor 9-7) di atas tanah negara dengan luas tanah
lebih kurang 400 m2 (bukti P-3), yang sebelumnya diperoleh
The Swan Swan melalui proses Jual Beli Rumah dan
Pemindahan Hak dari Saleh bin Obeid Abdat pada 7 September
1982 (bukti P-4) ;

Halaman 51 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tanah/bangunan *a quo* hingga kini tidak pernah dikuasai secara fisik oleh Penggugat berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang telah ditindaklanjuti oleh Majelis Hakim pada pemeriksaan setempat di lokasi tanah/bangunan objek sengketa *in litis* pada 25 Nopember 2011 ; -----

Menimbang, bahwa lokasi tanah bangunan objek sengketa *in litis* dikuasai oleh Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2751/Kelurahan Pinangsia, yakni Ny. Janti Herlina beserta keluarganya sejak 1947 hingga kini berdasarkan pemberian ijin untuk bangunan Nomor 3.988/IMB- PG/85 tanggal 28 Juli 1985 di Jalan Cengkeh Nomor 7/Kali Besar Timur III Nomor 4 Kelurahan Pinangsia Kecamatan Tamansari Jakarta Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa *in litis* ;

Menimbang, bahwa terhadap terjadinya peralihan hak melalui perbuatan hukum Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 12 dan Jual beli Rumah dan Pemindahan Hak pada bukti P-3 dan P-4 *a quo* telah diajukan gugatan perdata oleh Ny. Janti Herlina, Ny. Susie Kristina Tjahaja dan Ny. Martiny Danuatmodjo mengenai kepemilikan dan perbuatan melawan hukum sebagaimana Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 355/PDT.G/2010/PN.JKT.PST



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bukti

P-14)

;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *a quo* telah mengabulkan sebagian gugatan Para Penggugat, yakni menyatakan kepemilikan tanah dan bangunan oleh Ny. Janti Herlina sah adanya dan dapat dibuktikan sebagai milik Ny. Janti Herlina, sedangkan kepemilikan penggugat lainnya tidak dapat dibuktikan, sehingga perbuatan Suanni Kurnia (The swan Swan atau Kwee Swan Swan) melalui Notaris Buntario Tigris Darmawang, S.H. yang menjual bangunan toko dan rumah tinggal yang menjadi hak/dalam penguasaan Ny. Janti Herlina kepada Jasman Lim selaku Kuasa dari Gunawan Rusli merupakan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (*vide* bukti P-14 berupa Putusan Nomor 355/PDT.G/2010/PN.JKT.PST. h.26) ;

Menimbang, bahwa Putusan *a quo* masih dalam proses pemeriksaan tingkat banding karena Para Penggugat telah mengajukan upaya hukum banding (bukti P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21) ; -----

Menimbang, bahwa karena sengketa penguasaan maupun kepemilikan atas tanah dan bangunan objek sengketa *in litis* masih dalam tahap pemeriksaan tingkat banding,

Halaman 53 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/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

maka menurut pendapat Majelis Hakim, sengketa *a quo* harus diselesaikan terlebih dahulu pada peradilan umum untuk menetapkan penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan secara hukum. Demikian pula atas laporan Penggugat bahwa pemegang hak objek sengketa *in litis* telah melakukan tindak pidana pemalsuan penghunian harus terlebih dahulu dibuktikan dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri yang berwenang untuk itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum *a quo*, maka Majelis Hakim berkeyakinan sengketa *in litis* merupakan sengketa perdata karena menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah/bangunan yang memerlukan pemeriksaan terlebih dahulu di peradilan umum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan *a quo*, maka **Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa pembatalan Surat Keputusan objek sengketa *in Litis*** , melainkan menjadi kewenangan absolut Peradilan Umum untuk mengadilinya ;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, memutus dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan sengketa *in litis*, maka Eksepsi Tergugat mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili perkara ini dinyatakan diterima dan gugatan

Penggugat harus dinyatakan tidak diterima dan selanjutnya terhadap Eksepsi lainnya yang diajukan Tergugat tidak perlu lagi dipertimbangkan ; -----

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat dalam perkara ini telah dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa bukti- bukti surat lainnya yang irelevan dengan sengketa ini yang diajukan oleh para pihak di persidangan dikesampingkan, namun tetap dalam kesatuan berkas perkara ini ;

Memperhatikan pasal- pasal dalam Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor

Halaman 55 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN- JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini ;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat ;

2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan objek sengketa dalam perkara ini ;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah
Rp. 1.024.000,00 (satu juta dua puluh empat ribu rupiah)
; -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan
Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada
Hari Senin, tanggal 19 Desember 2011 oleh BONNYARTI KALA
LANDE, S.H.,M.H., selaku Ketua Majelis Hakim, DRA.
MARSINTA ULI SARAGIH, S.H.,M.H. dan AMIR FAUZI, S.H.,
M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut
diucapkan dalam Persidangan Yang Terbuka Untuk Umum pada
hari ini, Selasa, tanggal 20 Desember 2011 oleh Majelis
Hakim tersebut, dibantu oleh PARDOMUAN SILALAHI, S.H.,
selaku Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum
Penggugat dan tanpa dihadiri Kuasa Hukum Tergugat ;

KETUA MAJELIS HAKIM,

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

BONNYARTI KALA LANDE,

S.H.,M.H

DRA. MARSINTA ULI SARAGIH, S.H.,M.H

AMIR FAUZI, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 57 dari 58 halaman, Putusan Nomor 154/G/2011/PTUN-JKT



PARDOMUAN SILALAHI, S.H

RINCIAN BIAYA :

- Pendaftaran	Rp	
30.000,-		
- Alat		Tulis
Kantor	Rp	
50.000,-		
- Panggilan- Panggilan	Rp	430.000,-
- Pemeriksaan Setempat		
Rp 500.000,-		
- Meterai	Rp	6.000,-
- Redaksi	Rp	5.000,-
-		
Leges		
.....	Rp	3.000,-
J u m l a h	Rp	1.024.000,-
(Satu Juta Dua Puluh Empat Ribu		
Rupiah).		