



**P U T U S A N**

**NOMOR : 06/G/2009/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 :

-----

**I WAYAN GDE SUPRIYASA**, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Ciremai Ujung, Nomor : 85, Rt. 01, Rw. 04, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Pekerjaan Pegawai PT. Megah Tama Berjangka di Bogor, dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada : -----

1. EDI ROHAEDI, SH.MH ;

-----

2. NANDANG KUSNADI, SH ;

-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia,



Pekerjaan Advokat, Pengacara dan Konsultan  
 Hukum yang berkantor di Ciomas Permai Blok  
 D.5/19, Jalan Kereteg Ciomas, Kabupaten  
 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
 tertanggal 18 Desember 2008, selanjutnya  
 disebut  
 sebagai .....

**PENGGUGAT ;**

**L A W A N .....**

**L A W A N :**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA**

**BARAT**, berkedudukan di Komplek Perumahan Taman Permata  
 Buana, Jalan Kembangan Utama – Jakarta  
 Barat, dalam hal ini telah memberikan kuasa  
 kepada : .....

1. JAKWAN HADINATA, SH., Kepala Seksi  
 Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan ;

-----

2. Drs. LIHARDO SARAGIH, SH.M.Si., Kepala  
 Sub Seksi Perkara Pertanahan ;

-----

-



3. H. LALU MAKBUL, SH., Staf Sub Seksi  
Sengketa dan Konflik Pertanahan ;

-----  
--

4. MUZAINI CHAIR, Staf Subsidi Perkara  
Pertanahan ; -----

5. ISWANTOKO, A.Md., Staf Subsidi Sengketa,  
Konflik Pertanahan ;

-----  
-----

6. DJOKO TAUFIK, SH., Staf Subsidi Perkara  
Pertanahan ; --

Kesemuanya berkedudukan pada Kantor  
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat,  
Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan  
Kembangan Utama – Jakarta Barat,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
158/09.03/SKP, tanggal 30 Januari 2009,  
selanjutnya disebut **TERGUGAT** ;

2. IRFAN .....

2. **IRFAN HERMAN** Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan  
Wiraswasta, alamat Jalan Taman Jeruk IV/35,  
Rt. 04, Rw. 06, Kelurahan Rawa Buaya,



Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : ROBBY GUNAEDI, SH., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Pengacara & Penasehat Hukum Robby Gunaedi, SH & Associates, beralamat Jalan Bambu Wulung, Nomor : 24, Bojong Indah, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Januari 2009, selanjutnya disebut **TERGUGAT II**

**INTERVENSI** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;

-----  
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 06/PEN-DIS/2009/PTUN.JKT tertanggal 21 Januari 2009 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;

-----  
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 06/PEN/2009/PTUN.JKT tertanggal 21 Januari 2009, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa yang bersangkutan ;



- 
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor :  
06/PEN-HS/2009/PTUN.JKT tertanggal 22 Januari  
2009 tentang hari Pemeriksaan Persiapan ;
- 

- 
- Telah .....  
- Telah membaca Putusan Sela Majelis hakim Pengadilan Tata  
Usaha Negara Jakarta tanggal 3 Maret 2009, tentang  
diterimanya permohonan intervensi dari IRFAN HERMAN dan  
didudukkan sebagai TERGUGAT II INTERVENSI ; --

- Telah membaca berkas perkara dalam sengketa yang  
bersangkutan ; -----

- Telah memeriksa surat-surat bukti dan mendengarkan  
keterangan para pihak serta Para Saksi dari pihak  
Penggugat dan pihak Tergugat II Intervensi dipersidangan  
;
- 

- 
- Telah membaca Berita Acara Persidangan dalam sengketa  
yang bersangkutan ;
-



-----  
**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Januari 2009 yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 13 Januari 2009, dengan Register Perkara Nomor : 06/G/2009/PTUN.JKT, dan sebagaimana telah diperbaiki dengan surat gugatannya tertanggal 10 Februari 2009, sebagai berikut : -----

A. Bahwa objek gugatan dalam sengketa tata usaha negara ini adalah : -----

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, berupa Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 m2 dari I WAYAN GDE SUPRIYASA

kepada .....

kepada IRFAN HERMAN yang terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat ;

-----



---

B. Bahwa surat keputusan TERGUGAT *a quo* memenuhi persyaratan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004, yaitu keputusan tersebut bersifat konkrit, individual dan final serta telah menimbulkan akibat hukum ;

-----

- Konkrit

Dimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tentang Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008 yang menjadi obyek perkara *a quo*, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 m<sup>2</sup> atas nama IRFAN HERMAN adalah tidak abstrak tetapi telah berwujud tertentu atau dapat ditentukan ;

-----

- Individual

Dimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tentang Balik Nama



Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor  
8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober  
2008 yang menjadi obyek perkara *a quo*, Surat Ukur  
Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 m<sup>2</sup>  
atas nama IRFAN HERMAN tersebut adalah

tidak .....

tidak diajukan untuk umum, akan tetapi tertentu baik  
alamat maupun hal yang diajukan yaitu ditujukan  
kepada Sdr. IRFAN HERMAN ; -----

- Final

Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota  
Administrasi Jakarta Barat tentang Balik Nama  
Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor  
8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008  
yang menjadi obyek perkara *a quo*, SURAT UKUR NOMOR  
862/2000 TANGGAL 30-10-2000, seluas 86 M<sup>2</sup> dari I  
WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN tersebut  
adalah surat keputusan yang sudah definitif dan  
karenanya dapat menimbulkan akibat hukum ;

-----



C. Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui keberadaan Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008 yang menjadi obyek perkara *a quo*, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m<sup>2</sup> dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN pada saat diberitahukan Ketua Rukun Tetangga (RT) 011, Rw. 02, yang bernama : MURDIYONO pada tanggal 3 Nopember 2008 ;

-----  
-----  
Oleh karena itu pengajuan gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 ;

ALASAN .....

ALASAN GUGATAN

1. Bahwa kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat yang diperoleh PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 80/2002 dari PT. Chandrasa Pranaguna kepada



Tuan I WAYAN GDE SUPRIYASA  
dihadapan Notaris SOFJAN JUNUS, S.H. pada tanggal 24  
Mei 2002 ;

- -----
2. Bahwa atas dasar Akta Jual Beli Nomor : 80/2002, telah diterbitkan oleh Tergugat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 2 Juni 2002, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat ; --
  3. Bahwa tanah berikut bangunan/rumah milik PENGGUGAT yang terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 2 Juni 2002, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 dimaksud telah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 02736/IMB/2001 tanggal : 11 April 2001;
  4. Bahwa kewajiban pembayaran PBB terhadap Bangunan/rumah di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2



Jakarta Barat, Sertifikat Hak Guna

Bangunan .....

Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan  
tanggal 2 Juni 2002, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal  
30 Oktober 2000, seluas 86 m<sup>2</sup> yang dimiliki  
PENGGUGAT tersebut selalu dibayarkan oleh PENGGUGAT  
setiap tahun sampai dengan tahun 2008 ;

- 
5. Bahwa Bangunan/rumah milik PENGGUGAT yang terletak di  
Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta  
Barat tersebut telah ditempati oleh PENGGUGAT dari  
tahun 2000 sampai dengan tahun 2006, yaitu pada waktu  
PENGGUGAT masih kuliah di salah satu Perguruan Tinggi  
di Jakarta dan setelah lulus kuliah PENGGUGAT  
mengosongkan bangunan/rumah tersebut ;

- 
6. Bahwa tidak ditempatinya bangunan/rumah dimaksud,  
telah dilaporkan dan dititipkan kepada Ketua Rukun  
Tetangga (RT) setempat dan sekaligus meminta bantuan  
untuk memasarkan dan menjual kepada pihak lain, juga  
bangunan/rumah tersebut pada tanggal 29 Januari 2008  
telah dipasarkan untuk dijual melalui Agen penjualan



Properti "CENTURY 21" di Jakarta ; -

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka jelas PENGGUGAT mempunyai kepentingan terhadap terbitnya Keputusan in litis sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 ;

-----  
 --

7. Bahwa pada tanggal 19 Desember 2007 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000 .....

862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat telah HILANG pada waktu dibawa oleh orang tua (Ibu PENGGUGAT) yang bernama NI KOMANG SRINILAWAT dalam perjalanan dari Cilondong menuju Bogor, hal mana dapat dibuktikan dengan adanya :

-----  
 -----



a. Laporan Polisi ke Polres Bogor tertanggal 3 Januari 2008 perihal kehilangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m<sup>2</sup> atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA telah dilaporkan ;

b. Surat pemblokiran dari PENGGUGAT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (TERGUGAT) yang diterima pada tanggal 18 Maret 2008 dan pada tanggal 21 Maret 2008 TERGUGAT membalas surat PENGGUGAT tersebut yang isinya mengenai Tata cara penerbitan sertifikat pengganti karena hilang ;

c. Laporan polisi terhadap tindak pidana pemalsuan identitas dalam proses Peralihan Hak (Jual Beli Tanah berikut rumah a quo) yang dilakukan oleh Penjual kepada IRFAN HERMAN sebagai Pembeli ke Polres Jakarta Barat tertanggal 14 Nopember 2008 dengan No. Pol : 1662/K/XI/2008/Res.Jak- Bar, yang sampai saat gugatan ini diajukan di



Pengadilan .....

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam tahap  
 proses Penyidikan Polres Jakarta Barat ;

-----  
 -----  
 d. Surat Permohonan PENGGUGAT tertanggal 10 Nopember  
 2008 kepada TERGUGAT perihal Pembatalan Balik  
 Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor  
 8313/ Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor  
 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 atas  
 nama IRFAN HERMAN yang sampai gugatan ini diajukan  
 belum ada realisasinya ;

-----  
 -----  
 8. Bahwa atas kehilangan Sertifikat Hak Guna Bangunan  
 (SHGB) a quo telah dilaporkan oleh orang tua (ibu  
 PENGGUGAT) yang bernama NI KOMANG SRINILAWATI kepada  
 POLRES Bogor pada tanggal 3 Januari 2008, dan sampai  
 Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara  
 Jakarta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor  
 8313/Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000  
 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 atas nama I WAYAN  
 GDE SUPRIYASA belum pernah ditemukan kembali oleh



PENGGUGAT maupun keluarga PENGGUGAT ; -----

9. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan surat pemblokiran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (TERGUGAT) yang diterima pada tanggal 18 Maret 2008 dan pada tanggal 21 Maret 2008 TERGUGAT membalas surat PENGGUGAT tersebut yang isinya mengenai Tata cara penerbitan sertifikat pengganti karena hilang ; -----

10. Bahwa kemudian diketahui ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan

(SHGB) .....

(SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan tanggal 30 Oktober 2000, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 m2 atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA yang terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat telah dibalik namakan atas nama IRFAN HERMAN oleh TERGUGAT dengan Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008 terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN in casu yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo ; -----



11. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT mengajukan Surat tertanggal 10 November 2008 kepada TERGUGAT perihal Pembatalan Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008 terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN yang sampai gugatan ini diajukan belum ada tanggapan atau realisasainya ;

-----  
 -----

12. Bahwa PENGGUGAT selaku pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan tanggal 30 Oktober 2000 tidak pernah mengalihkan hak atau menjual atau menguasai kepada orang lain/menjual kepada pihak ketiga in casu Sdr. IRFAN HERMAN atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan

Pegadungan .....

Pegadungan tanggal 30 Oktober 2000, hal mana dikuatkan dengan adanya :

-----  
 -----



a. Laporan Polisi ke Polres Bogor tertanggal 3 Januari 2008 perihal kehilangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m<sup>2</sup> atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA telah dilaporkan ;

b. Laporan polisi terhadap tindak pidana pemalsuan identitas dalam proses Peralihan Hak (Jual Beli Tanah berikut rumah a quo) yang dilakukan oleh Penjual kepada IRFAN HERMAN sebagai Pembeli ke Polres Jakarta Barat tertanggal 14 Nopember 2008 dengan No. Pol : 1662/K/XI/2008/Res.Jak- Bar, yang sampai saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam tahap proses Penyidikan Polres Jakarta Barat ;

c. Surat Permohonan PENGGUGAT tertanggal 10 Nopember 2008 kepada TERGUGAT perihal Pembatalan Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m<sup>2</sup> atas



nama IRFAN HERMAN yang sampai gugatan ini diajukan  
 belum ada realisasinya ;

-----  
 -----

13. Bahwa prosedur mengenai peralihan hak atas tanah  
 in casu peralihan hak guna bangunan telah diatur dalam  
 ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal

38 ayat (1) .....

38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997  
 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

-----

Pasal 37 :

“ayat (1) : *Peralihan hak atas tanah dan hak  
 milik atas satuan rumah susun melalui jual  
 beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data  
 perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan  
 hak lainnya, kecuali pemindahan hak  
 melalui lelang hanya dapat didaftarkan  
 jika dibuktikan dengan akta yang dibuat  
 oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan  
 peraturan perundang-undangan yang berlaku*”

; -----



Pasal 38 :

“ayat (1) : *Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu*” ;

-----  
 -----

14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, jelas Peralihan Hak dan Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN

adalah .....

adalah tidak sah dan mengandung cacat yuridis karena PENGGUGAT tidak pernah melakukan perbuatan hukum jual-beli maupun menghadiri atau menguasai kepada pihak ketiga untuk peralihan hak dari PENGGUGAT kepada IRFAN HERMAN dihadapan PPAT ;



-----

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, maka jelas Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yaitu ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004, yaitu bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

-----

15. Bahwa selanjutnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :



-----  
 -----

Pasal .....

Pasal 94 :

“ayat (1) : Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini” ; -----

“ayat (2) : Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :  
 -----  
 -----

peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya ;  
 -----



Pasal 103 ayat (2) huruf a, dan huruf d :

“Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari : -----

a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya ;  
-----

b. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak” ;  
-----

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, maka jelas terbitnya Perubahan Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008 Surat Ukur

Nomor .....

Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 m2, terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo juga telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu ketentuan Pasal 94 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 103 ayat (2) huruf a, dan



huruf d Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, sebagaimana  
dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang  
Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara  
sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9  
tahun 2004, karena PENGGUGAT bukan pihak yang  
mengalihkan hak, baik karena jual beli ataupun karena  
peralihan hak lainnya yang sah menurut hukum kepada  
pihak ketiga, in casu kepada Sdr. IRFAN HERMAN atas  
Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor  
8313/Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008 ;

-----

Dengan demikian terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara  
In Litis sudah seharusnya dinyatakan batal atau tidak  
sah ; -----

16. Bahwa disamping telah bertentangan Peraturan Pemerintah  
Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan  
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tindakan  
TERGUGAT dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara  
in litis juga telah bertentangan dengan Asas-asas Umum  
Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), khususnya Asas  
Kecermatan dan Asas Larangan Bertindak

Sewenang- wenang .....



Sewenang-wenang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 karena sama sekali tidak memperhatikan dan mempertimbangkan dengan cermat dan teliti tentang kebenaran materiil maupun formil terhadap identitas atau data-data yuridis baik pemegang hak maupun Pemohon Balik Nama SHGB in casu SHGB Pengganti Nomor 8313/Pegadungan, serta tidak memperhatikan dan mempertimbangkan dengan cermat dan teliti tentang adanya permohonan PENGGUGAT terhadap pemblokiran dan Permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Pengganti Nomor 8313/Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA yang ditujukan kepada TERGUGAT (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat) juga adanya laporan Polisi atas kehilangan Sertifikat Hak Guna Bangunan a quo, sehingga dengan demikian Keputusan Tata Usaha Negara in litis harus dibatalkan atau dinyatakan tidak sah ;

-----

17. Bahwa disamping hal tersebut di atas, apabila dikaitkan dengan kepatutan tenggang waktu terbitnya Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/



Kelurahan Pegadungan dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN tanggal 29 Oktober 2008 yang diterbitkan TERGUGAT dengan diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor : 1747/2008 tanggal 21 Oktober 2008, dihadapan Notaris ZAINAL ABIDIN, S.H. antara IRFAN HERMAN selaku PEMBELI dengan PENJUAL atas tanah

dan .....

dan Bangunan/rumah di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan tanggal 2 Juni 2002, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 yang menjadi perkara a quo, jelas menunjukkan adanya ketidakpatutan dalam Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara In Litis karena tenggang waktu terbitnya Akte jual beli dengan proses atau prosedur terbitnya Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan dari dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN yang menjadi perkara a quo yang diterbitkan oleh TERGUGAT hanya dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari, sehingga dengan demikian terbitnya Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 8313/ Kelurahan Pegadungan atas nama IRFAN HERMAN tanggal 29 Oktober 2008 yang menjadi perkara a quo



adalah cacat hukum dari segi prosedur waktu penerbitan  
suatu Keputusan Tata Usaha Negara ;

-----

18. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 57 dan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 138 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, seharusnya TERGUGAT menerbitkan Sertifikat Pengganti Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m<sup>2</sup> atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA,

seharusnya .....

seharusnya TERGUGAT memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Pengganti a quo, namun demikian TERGUGAT tidak melakukan prosedur sebagaimana diatur dalam Pasal 138 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut diatas ; -----



Berdasarkan alasan-alasan tersebut tindakan TERGUGAT jelas telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 yaitu telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), khususnya Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang dan Asas Kecermatan ;

-----  
 -----

19. Bahwa berdasarkan fakta bahwa hak-hak dan kepentingan PENGGUGAT telah sangat dirugikan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan *a quo* berhubung PENGGUGAT telah mengeluarkan waktu, tenaga dan dana yang tidak sedikit dan akan terus menunggu sampai adanya Putusan atas gugatan *a quo* yang berkekuatan hukum tetap, bahkan sampai dilaksanakannya secara sempurna Putusan *a quo* yang telah berkekuatan

hukum .....

hukum tetap tersebut oleh TERGUGAT, maka kiranya patut



dan adil serta berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku khususnya Pasal 116 ayat (3) dan (4) UU PTUN beserta penjelasannya, apabila Mejlis Hakim yang terhormat mengenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sejumlah Rp. 5.000.000 (*Lima juta rupiah*) per hari kalender keterlambatan pelaksanaan Putusan *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap yang dihitung sejak lewatnya 3 (tiga) bulan sejak Putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap ; -----

Pasal 116 ayat (3) UU PTUN :

*“Dalam hal tergugat ditetapkan harus melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (9) huruf b dan huruf c, dan kemudian setelah 3 (tiga) bulan ternyata kewajiban tersebut tidak dilaksanakannya, penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) agar Pengadilan memerintahkan tergugat melaksanakan putusan Pengadilan tersebut” ;*

-----

-----

Pasal 116 ayat (4) UU PTUN :



*“Dalam hal Tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/atau sanksi administratif” ;*

-----  
 -----

Penjelasan .....

Penjelasan Pasal 116 ayat (4) UU PTUN :

*“Yang dimaksud dengan “pejabat yang bersangkutan dikenakan uang paksa” dalam ketentuan ini adalah pembebanan berupa pembayaran sejumlah uang yang ditetapkan oleh hakim karena jabatannya yang dicantumkan dalam amar putusan pada saat memutuskan mengabulkan gugatan penggugat” ; -----*

20. Bahwa terdapat kekhawatiran yang cukup beralasan bahwa apabila Surat Keputusan TERGUGAT yaitu : Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008 Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 m2 dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN



HERMAN, yang menjadi objek perkara *a quo* dipaksakan untuk dilaksanakan akan berdampak timbulnya kerugian terhadap kepentingan yang dialami PENGUGAT dan adanya keadaan yang sangat mendesak dengan alasan-alasan :

-----

1) Tanah berikut bangunan/rumah milik PENGUGAT yang terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan tanggal 2 Juni 2002, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000 akan dijual atau dioperasikan kepada pihak ketiga melalui Agen penjualan Properti "CENTURY" di Jakarta jauh sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ; -----

2) Untuk menghindari adanya peralihan hak kepada pihak ketiga secara

diam-diam .....

diam-diam selama proses perkara *a quo* diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara oleh Sdr. IRFAN HERMAN atau pihak ketiga atas tanah berikut bangunan/rumah milik PENGUGAT yang terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat



dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 2 Juni 2002, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000 ;

-----

-----

3) Adanya Laporan Polisi yang dilaporkan oleh PENGGUGAT kepada POLRES Bogor tertanggal 3 Januari 2008 perihal Kehilangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA ;

-----

4) Adanya Laporan polisi yang dilaporkan oleh PENGGUGAT kepada POLRES JAKARTA BARAT terhadap tindak pidana pemalsuan identitas dalam proses Peralihan Hak (Jual Beli Tanah berikut rumah a quo) yang di lakukan Penjual kepada Sdr. IRFAN HERMAN sebagai Pembeli ke POLRES JAKARTA BARAT tertanggal 14 Nopember 2008 dengan No. Pol : 1662/K/XI/2008/Res.Jak- Bar dan LABKRIM POLDA METRO JAYA , yang sampai saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam tahap proses Penyidikan POLRES Jakarta Barat dan LABKRIM POLDA METRO JAYA ;



-----  
5) Surat Permohonan PENGGUGAT tertanggal 10  
Nopember 2008

kepada .....

kepada TERGUGAT perihal Pembatalan Balik Nama  
Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor :  
8313/ Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor  
862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 atas  
nama IRFAN HERMAN yang sampai gugatan ini diajukan  
di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta belum ada  
realisasinya ; -----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas dan sesuai  
dengan ketentuan pasal 67 ayat (2), ayat (3) dan ayat  
(4) huruf a Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah  
dengan Undang-undang No. 9 tahun 2004, maka PENGGUGAT  
mohon agar Keputusan Tata Usaha Negara In Litis yang  
menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* tersebut  
ditunda lebih dahulu pelaksanaannya (*Schorsing*) selama  
proses pemeriksaan perkara ini mempunyai kekuatan hukum  
tetap ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas PENGGUGAT mohon



kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar  
memberikan putusan sebagai berikut : -----

I. DALAM PENUNDAAN

- Memerintahkan TERGUGAT untuk menunda pelaksanaan :

-----

Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)  
Nomor 8313/ Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober  
2008 yang menjadi obyek perkara *a quo*, Surat Ukur  
Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 m2  
dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN ;

DALAM .....

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

-----

2. Menyatakan batal atau tidak sah Balik Nama Sertifikat  
Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan  
Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008 yang menjadi obyek  
perkara *a quo*, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30-  
10-2000, seluas 86 m2 dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada  
IRFAN HERMAN terletak di Perum Citra 2 Extension Blok  
B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat ;



-----

3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut dan mencoret Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008 yang menjadi obyek perkara *a quo*, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 m2 dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat ; -----

4. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk memposes dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Baru berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Pengganti Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, seluas 86 m2 atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA yang dikuasai oleh Sdr. IRFAN HERMAN terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta Barat ; --

5. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000 (*lima juta rupiah*) setiap hari kalender

keterlambatan .....

keterlambatan pelaksanaan putusan, terhitung setelah lewat 3 (tiga) bulan putusan pengadilan mempunyai



kekuatan hukum tetap ; -----

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang  
timbul dalam perkara ini ;  
-----  
-----

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan  
yaitu pada hari Selasa tanggal 17 Pebruari 2009 para pihak  
telah datang menghadap, untuk pihak Penggugat datang  
menghadap kuasanya bernama EDI ROHAEDI, SH.MH., Dkk,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Desember  
2008, dan sedangkan untuk pihak Tergugat telah datang  
menghadap kuasanya bernama MUZAINI CHAIR, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus Nomor : 158/09.03/SKP tertanggal 30  
Januari 2009 ; -----

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak  
Tergugat telah mengajukan jawaban dengan suratnya  
tertanggal 3 Maret 2009 sebagai berikut :  
-----  
-----

DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa Penggugat mempermasalahkan balik nama Sertipikat



Hak Guna Bangunan No. 8313/Kelurahan Pegadungan antara I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN dengan alasan telah terjadi tindak pidana pemalsuan identitas dalam proses peralihan hak aquo ; -----

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1865 KUH Perdata di katakan : "Setiap orang

yang .....

yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib dibuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu ;

3. Bahwa kompetensi atau wewenang untuk memeriksa, mengadili masalah tindak pidana pemalsuan identitas adalah merupakan kewenangan Peradilan Umum bukan wewenang peradilan Tata Usaha Negara ic. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta ;

-----

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -

#### GUGATAN PREMATUR



1. Bahwa sesuai posita Penggugat angka 7 (tujuh) c, diterangkan bahwa terkait dengan masalah pemalsuan identitas telah dilaporkan oleh Penggugat ke Polres Jakarta Barat dan masih dalam tahap penyidikan ; ---
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, diketahui bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadi pemalsuan identitas dalam proses jual beli atau pengalihan hak antara I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN adalah prematur ;  
 -----  
 -
3. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada dalil prematur maka gugatannya menjadi gugatan prematur sehingga gugatan aquo sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

GUGATAN .....

GUGATAN KURANG PIHAK

1. Bahwa peralihan Hak Guna Bangunan No. 8313/Pegadungan dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1747/2008 tgl. 21-10-2008 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah,



ZAINAL ABIDIN, SH ;

2. Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, ZAINAL ABIDIN, SH.,  
adalah pejabat yang melakukan sebagian tugas tata  
usaha negara ic. Membuat peralihan Hak Guna Bangunan  
No. 8313/Pegadungan ;

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sepatutnya  
Pejabat Pembuat Akta Tanah, ZAINAL ABIDIN, SH, ditarik  
sebagai pihak dalam perkara ini guna menjelaskan  
keberadaan Akta Jual Beli Nomor : 1747/2008 tgl. 21-10-  
2008 yang dibuat dihadapannya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat dalam Eksepsi  
merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ;

2. Bahwa Tergugat menolak dalil- dalil Penggugat kecuali  
yang dengan tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat ;

3. Bahwa diinformasikan kepada Majelis Hakim mengenai  
keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.



8313/Pegadungan sebagai berikut : ----

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.

8313/Pegadungan terbit

tgl. 13-12-2000 .....

tgl. 13-12-2000 semula tercatat atas nama "PT.  
CANDRASA PRANAGUNA", berkedudukan di Jakarta ;

-----  
- Bahwa sesuai catatan pada buku tanah, Sertipikat Hak  
Guna Bangunan No. 8313/Pegadungan pernah dilaporkan  
hilang sebagaimana Surat Keterangan Hilang dari  
Kepolisian Bogor tgl. 3-1-2008 No. 98/2008 ; ---

- Bahwa berdasarkan surat pernyataan tgl. 17-10-2008  
diterangkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.  
8313/Pegadungan telah ditemukan kembali ;

-----  
-----  
- Bahwa tertanggal 21-10-2008, ZAINAL ABIDIN, SH.,  
Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melakukan  
pengecekan terhadap keberadaan Sertipikat Hak Guna  
Bangunan No. 8313/Pegadungan ats nama I  
WAYAN GDE SUPRIYASA ;

Disclaimer



- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1747/2008 tgl. 21-10-2008 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ZAINAL ABIDIN, SH., Jo. Permohonan Pencatatan Perubahan Data Pemilikan Tanah yang diajukan oleh IRFAN HERMAN tgl. 22-10-2008 tercatat dalam register Kanwil BPN DKI Jakarta tgl. 22-10-2008 No. 1573/B/X/2008 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8313/Pegadungan atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA beralih kepada IRFAN HERMAN, terdaftar di Kantor Pertanahan Jakarta Barat pada tgl. 29-10-2008 ;

-----  
- Bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan atas transaksi jual beli sesuai Akta Jual Beli Nomor :

1747/2008 .....

1747/2008 tgl. 21-10-2008 tersebut di atas telah dilunasi sebagaimana Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) tgl. 22-10-2008 dan Surat Setoran Pajak tgl. 21-10-2008 ;

-----  
- Bahwa peralihan hak sesuai Akta Jual Beli Nomor : 1747/2008 tgl. 21-10-2008 telah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kotamadya



Jakarta Barat tercatat pada tanggal 29-10-2008 ;

-----

- Bahwa berdasarkan surat dari Kapolres Metro Jakarta Barat No. Pol : B/5358/2008/Res Jakbar tgl. 20-11-2008 diterangkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8313/Pegadungan atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA tengah menjadi obyek pemeriksaan atas dugaan tindak pidana pemalsuan surat ;

-----

---

4. Bahwa peralihan Hak Guna Bangunan No. 8313/Pegadungan antara I WAYAN GDE SUPRIYASA didasarkan atas Akta otentik ic. Akta Jual Beli Nomor : 1747/2008 tgl. 21-10-2008 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ZAINAL ABIDIN, SH., sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna ;

-----

5. Bahwa berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan hal-hal yang dapat menyebabkan ditolaknya pendaftaran peralihan hak, yakni : -----

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar- daftar



yang ada pada Kantor Pertanahan ; ---

b. Pembuatan .....

b. Pembuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) ;  
 -----

c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap ; -----

d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;  
 -----

e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan ; -

f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ; atau ;  
 -----  
 -----



g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan ;

-----

-----

6. Bahwa berdasarkan uraian angka 5 tersebut di atas, terbukti bahwa tidak ada hal-hal yang dapat menyebabkan ditolaknya pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan No. 8313/Pegadungan dari I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN, dengan kata lain tidak ada unsur perbuatan melawan hukum, atau unsur tidak cermat/tidak teliti yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat dalam melakukan pendaftaran peralihan dimaksud ;

-----

-----

Bahwa .....

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memutus perkara, dengan putusan sebagai berikut ;

-----

-----

DALAM EKSEPSI



1. Menerima Eksepsi Tergugat ;

-----

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat ;

-----

2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ;

-----

Bahwa atas permohonan intervensi dari Pemohon Intervensi (IRFAN HERMAN) tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 06/G/2009/PTUN-JKT tertanggal 3 Maret 2009, yang pada pokoknya menyatakan : Mengabulkan Permohonan dari Pemohon Intervensi (IRFAN HERMAN) diterima masuk sebagai pihak dalam pemeriksaan perkara Nomor : 06/G/2009/PTUN-JKT dan didudukkan sebagai Pihak TERGUGAT II INTERVENSI ; -----

Bahwa terhadap gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan



Tanggapan dengan suratnya tertanggal 10 Maret 2009,  
sebagai berikut ;

-----

1. Dalam .....

1. Dalam Eksepsi :

- Bahwa terdapat kepentingan pada Tergugat II Intervensi tentang Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313 Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008. Surat Ukur nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 M2 dari I Wayan Gde Supriyasa kepada Irfan Herman yang terletak di Perum Citra 2 Extension Blok B 1.5 Persil No. 2 Jakarta Barat ;

-----  
- Bahwa objek gugatan di keluarkan oleh Tergugat tanggal 29 Oktober 2008 adalah benar dan sudah definitif ; -----

- Bahwa tentang Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313 Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 M2 atas nama Irfan



Herman, memang tidak diajukan untuk umum oleh Tergugat, karena sudah menjadi Sertifikat, jadi tidak perlu lagi diajukan pada Umum ;

- 
- Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008 yang menjadi Objek Perkara, Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 M2 dari I Wayan Gde Supriyasa kepada Irfan Herman, sudah keputusan yang difinitif dan telah memenuhi persyaratan ;

-----

- Bahwa .....

- Bahwa Tergugat II Intervensi merupakan Pembeli dengan Etika yang baik, dengan melalui prosedur yang ada melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris Zaibal Abidin, SH ;

- 
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;



-----  
-----  
Gugatan Kabur

- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dengan tegas ALAS Hak yang dimiliki sehingga dapat menimbulkan kepentingan dalam gugatan ini, Perbuatan Hukum Apa yang timbul dari perbuatan hukum tersebut. Dimana dan siapa yang melakukan perbuatan Hukum tersebut, Serta Kapan perbuatan Hukum tersebut dilakukan, Serta dari Siapa Hak tersebut diperoleh, Tidak ditemukan sama sekali dalam Gugatan ; -----

- Bahwa Penggugat Tidak Memiliki Hak Sertifikat yang Asli dengan dalil atau alasan Hilang yang telah dilaporkan pada Kantor Polisi POLRES Bogor tertanggal 3 Januari 2008 ;

-----  
- Bahwa Penggugat telah melaporkan Polisi terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Identitas pada Polres Jakarta Barat tanggal 14 Nopember 2008 dengan nomor Pol. 162/K/XI/2008/Res.Jkt.Bar Yang sampai saat ini dalam tahap Proses Penyidikan ;

-----  
- Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan



pada dalil Kabur,

maka .....

maka gugatan Penggugat kabur sehingga A Quo sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

-----

2. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali untuk hal-hal yang sudah tegas diakui ; -----

2. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ;

-----

3. Bahwa benar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 8313/Kelurahan Pegadungan tanggal 29 Oktober 2008, yang menjadi Objek Perkara A Quo Surat Ukur Nomor 862/2000 tanggal 30-10-2000, seluas 86 M2 atas nama IRFAN HERMAN tanggal 29 Oktober 2008 ;

-----

-----

Berdasarkan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Zainal Abidin, SH., Nomor 1747/2000 tanggal 21-10-2008 dibuat dihadapannya ;



-----  
-----  
4. Bahwa keberadaan Tergugat II Intervensi disamping tanah dan bangunan dari Obyek perkara, dikuasai oleh Tergugat II Intervensi, berikut surat-surat aslinya dari Sertifikat, semenjak diterbitkan Akta Jual Beli dan Merenovasinya Bangunan tersebut ;  
-----

5. Bahwa diinformasikan kepada Majelis Hakim sebelum diterbitkan Akta Balik Nama melalui proses sebagai berikut : -----

5.1. Bahwa .....

5.1. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8313/Pegadungan terbit tanggal 13-12-2000, semula tercatat atas nama "PT. Candrasa Pranaguna" berkedudukan di Jakarta ;  
-----

5.2. Bahwa sesuai dengan catatan buku tanah, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8313/Pegadungan pernah dilaporkan hilang sebagaimana Surat Keterangan Hilang dari Kepolisian Bogor tanggal 3-1-2008 Nomor 98/2008 ;  
-----



5.3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 17-10-2008 diterangkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8313/Pegadungan Nomor 8313 telah ditemukan kembali ; -----

5.4. Bahwa tertanggal 21-10-2008, Zainal Abidin, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melakukan pengecekan terhadap keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8313/Pegadungan ats nama I Wayan Gde Supriyasa ; -----

5.5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1747/2008 tanggal 21-10-2008 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Zainal Abidin, SH. Jo.Permohonan Pencatatan perubahan data Pemilikan Tanah yang diajukan oleh Irfan Herman tanggal 22-10-2008 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8313/Pegadungan atas nama I Wayan Gde Supriyasa beralih kepafa Irfan Herman, terdaftar di Kantor Pertanahan Jakarta Barat pada tanggal 29-10-2008 ; -----

5.6. Bahwa .....

5.6. Bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan



Bangunan dan Pajak Penghasilan atas transaksi  
Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 1747/2008  
tanggal 21-10-2008 tersebut di atas telah  
dilunasi sebagaimana Surat Setoran Bea  
Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB)  
tanggal 22-10-2008 dan Surat Setoran Pajak  
tanggal 21-10-2008 ;

5.7. Bahwa Peralihan Hak sesuai Akta Jual Beli  
Nomor 147/2008 telah didaftarkan kepada Kantor  
Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tercatat  
pada tanggal 20-10-2008 ;

5.8. Bahwa berdasarkan Surat dari Kapolres  
Metro Jakarta Barat Nomor Pol.  
B/5358/XI/2008/res Jakbar tgl. 20-11-2008  
diterangkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan  
No, 8313/Pegadungan atas nama I Wayan Gde  
Supriyasa tengah menjadi obyek pemeriksaan atas  
dugaan tindak Pidana Pemalsuan Surat ;

6. Bahwa Peralihan Hak Guna Bangunan No.



8313/Pegadungan antara I Wayan Gde Supriyasa  
didasarkan atas akta Otentik ic Akta Jual Beli  
Nomor 1747/2008 tanggal 21-10-2008 dibuat dihadapan  
Pejabat Pembuat Akta Tanah Zainal Abidin, SH.,  
sehingga mempunyai kekuatan Pembuktian yang  
sempurna ; -----

7. Bahwa berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah 24  
Tahun 1997

tentang .....

tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan hal-hal yang  
dapat menyebabkan ditolaknya pendaftaran peralihan  
Hak sebagai berikut :

7.1. Sertifikat atau Surat Keterangan tentang  
keadaan Hak Atas Tanah tidak sesuai lagi dengan  
daftar yang ada pada Kantor Pertanahan ;  
-----  
-----

7.2. Perbuatan Hukum sebagaimana dimaksud dalam  
Pasal 37 ayat 1 tidak dibuktikan dengan Akta  
PPAT atau Kutipan Risalah Lelang sebagaimana  
dimaksud dalam Pasal 41 kecuali dalam keadaan



tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37  
 ayat 2 ; -----

7.3. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran  
 peralihan atau pembebanan Hak yang bersangkutan  
 tidak lengkap ; -----

7.4. Tidak dipenuhi syarat- syarat lain yang  
 ditentukan dalam peraturan perundang- undangan  
 yang bersangkutan ; -----

7.5. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek  
 sengketa di Pengadilan ;  
 -----  
 -----

7.6. Perbuatan Hukum yang dibuktikan dengan  
 Akta PPAT Batal atau dibatalkan oleh Putusan  
 Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum  
 tetap ;  
 -----  
 -

7.7. Perbuatan Hukum sebagaimana dimaksud dalam  
 Pasal 37 ayat 1 dibatalkan oleh Pihak sebelum  
 didaftarkan oleh Kantor Pertanahan ;  
 -----  
 -----



7.8. Bahwa .....

7.8. Bahwa berdasarkan uraian angka 5 tersebut diatas, terbukti bahwa tidak ada hal-hal yang dapat menyebabkan ditolaknya Pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan No. 8313/Pegadungan dari I Wayan Gde Supriyasa kepada Irfan Herman, dengan kata lain tidak ada unsur Perbuatan melawan hukum, atau unsur tidak diteliti yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat dalam melakukan Pendaftaran Pealihan Hak dimaksud ;

-----  
 -

Bahw berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim memberikan Putusan sebagai berikut : -----

Dalam EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi Penggugat ;  
 -----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;  
 -----
3. Tergugat II Intervensi adalah Pembeli dengan Etika yang



baik ; -----

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh Gugatan Penggugat ;

-----

2. Menghukm Penggugat membayar biaya perkara ;

-----

Bahwa Penggugat atas Jawaban Tergugat tersebut tidak mengajukan Replik, dan oleh karena Penggugat tidak mengajukan Replik, maka pihak Tergugat juga tidak mengajukan Duplik ;

-----

Bahwa .....

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-18, telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut :

-----

1. Bukti P – 1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) a.n. I Wayan



Gde Supriyasa dan goto copy Kartu  
Keluarga (KK), (fotocopy dari  
fotocopy) ;

-----

2. Bukti P – 2 : Akta Jual Beli No. 80/2002 tertanggal 24  
Mei 2002 dari Tuan Ir. SUPROBO ANTONO  
kepada Ny. I Wayan Gde Supriyasa  
dihadapan Notaris SOFYAN JUNUS, SH,  
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----

3. Bukti P – 3 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8313/  
Pegadungan, Surat Ukur Nomor : 862/2000,  
tanggal 30 Oktober 2000 tahun 2000,  
seluas 86 M2 atas nama I Wayan Gde  
Supriyasa, fotocopy dari fotocopy) ;

-----

4. Bukti P – 4 : Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2006  
s/d tahun 2008 terhadap Bangunan dan  
tanah terletak di Perum Citra 2  
Extension Blok B1.5 persil No. 2 Jakarta  
Barat, (fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ;

-----

5. Bukti P – 5 : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di



Perum Citra 2

Extension .....

Extension Blok B1.5/2, Kel. Pegadungan,  
 Kec. Kalideres, Wil. Jakarta Barat,  
 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----  
 -----

6. Bukti P – 6 : Pembayaran Air Bersih dan Iuran  
 Pengelolaan Lingkungan bulan Maret s/d  
 bulan September 2008 terhadap Rumah yang  
 di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5/2,  
 Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Wil.  
 Jakarta Barat, (fotocopy sesuai dengan  
 aslinya) ; -----

7. Bukti P – 7 : Pembayaran Listrik untuk tanggal  
 Pembayaran 7 Oktober dan 10 Juni 2008  
 terhadap Rumah yang di Perum Citra 2  
 Extension Blok B1.5/2, Kel. Pegadungan,  
 Kec. Kalideres, Wil. Jakarta Barat,  
 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;  
 -----

8. Bukti P – 8 A : Surat Perjanjian Pengikatan Jual  
 Beli antara I Wayan Gede Supriyasa



dengan Robinson melalui Century 21  
tanggal 29 Januari 2008 terhadap obyek  
rumah yang berlokasi di Citra Garden 2  
Ext Blok Bl.5/2, Jakarta Barat,  
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----

Bukti P – 8 B : Surat Laporan Polisi atas Hilangnya  
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
8313/Pegadungan, Surat Ukur Nomor :  
862/2000, tanggal 30 Oktober 2000 tahun  
2000 seluas 86 m2 atas nama I Wayan  
Gde

Supriyasa .....

Supriyasa ke POLRES BOGOR, Pelapor  
adalah Ibu Kandung Penggugat, (fotocopy  
sesuai dengan aslinya) ;

-----  
-----

9. Bukti P – 9 : Surat tanda bayar (Kwitansi) tanggal 18  
Maret 2008 dari Kantor Pertanahan  
Jakarta Barat atas permohonan  
pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Guna  
Bangunan Nomor : 8313/Pegadungan, Surat



Ukur Nomor : 862/2000, tanggal 30  
Oktober 2000 tahun 2000, seluas 86 m<sup>2</sup>  
atas nama I Wayan Gde Supriyasa,  
fotocopy dari fotocopy) ;

-----

10. Bukti P – 10 : Surat jawaban dari Kantor Pertanahan  
Kotamadya Jakarta Barat tertanggal 21  
Mei 2008 No. 1119/07.03- HT.2008 perihal  
Tata Cara Penerbitan Sertipikat  
Pengganti karena Hilang, (fotocopy  
sesuai dengan aslinya) ;

-----

-----

11. Bukti P – 11 : Akta Jual Beli No. 1747/2008 tanggal 21  
Oktober 2008 dari Tuan I WAYAN GDE  
SUPRIYASA kepada IRFAN HERMAN dihadapan  
Notaris ZAINAL ABIDIN, fotocopy dari  
fotocopy) ;

-----

-----

12. Bukti P – 12 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
8313/ Pegadungan tanggal 29 Oktober  
2008, seluas 86 m<sup>2</sup> atas nama IRVAN  
HERMAN atas perubahan dari



I Wayan .....

I Wayan Gde Supriyasa, fotocopy dari  
fotocopy) ; -----

13. Bukti P – 13 : Surat tanda penerimaan laporan pengaduan  
No. Pol : 1662/K/XI/2008/Res Jak.Bar  
tanggal 14 Nopembr 2008 tentang  
pemalsuan surat, (fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ;

-----  
----

14. Bukti P – 14 : Surat Permohonan Pembatalan Balik Nama  
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
8313/Pegadungan, tertanggal Bogor 10  
Nopember 2008 yang ditujukan kepada  
Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta  
Barat, (fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ; -----

15. Bukti P – 15 : Surat Permohonan Pembatalan Balik Nama  
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
8313 tertanggal 3 Desember 2008 yang  
ditujukan kepada Kantor Pertanahan  
Kotamadya Jakarta Barat, (fotocopy  
sesuai dengan aslinya) ;



-----  
16. Bukti P – 16 : Surat Pengantar Nomor : 108/XI/2008  
tertanggal 03 Nopember 2008, (fotocopy  
sesuai dengan aslinya) ; --

17. Bukti P – 17 : SURAT TANDA TERIMA Penitipan Barang  
Bukti brupa L KTP, Kartu Tanda  
Penduduk, Sim A dan C, Kartu ATM  
Bank Niaga, Buku Tabungan BCA, Bank  
Niaga, Bank Mandiri dan Surat Perjanjian  
Kesepakatan Bekerja atas nama I  
Wayan Gde Supriyasa dari

POLRES .....

POLRES Metro Jakarta Barat, (fotocopy  
sesuai dengan aslinya) ;  
-----  
----

18. Bukti P – 18 : Surat tanda bayar (Kwitansi) tanggal 18  
Maret 2008 dari Kantor Pertanahan  
Jakarta Barat atas permohonan  
pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Guna  
Bangunan Nomor : 8313/Pegadungan, Surat  
Ukur Nomor : 862/2000, seluas 86 m2 atas



nama I Wayan gde Supriyasa, (fotocopy  
 sesuai dengan aslinya) ;

-----  
 -----

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil sangkalannya  
 Tergugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti  
 berupa foto copy surat- surat yang diberi tanda T-1  
 sampai dengan T-14, telah dimeteraikan dengan cukup,  
 dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya, sehingga  
 dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai  
 berikut :

-----

1. Bukti T – 1: Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.  
 8313/Pegadungan atas nama IRFAN HERMAN,  
 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----  
 -----

2. Bukti T – 2: Surat kuasa yang dibuat di atas  
 kertas bermeterai cukup tanggal 30 Mei  
 2002, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----  
 -----

**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)



3. Bukti .....

3. Bukti T – 3: Blangko Permohonan Hak yang diajukan oleh TANTO SUBIYANTO QQ I WAYAN GDE SUPRIYASA tanggal 30 Mei 2002, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

4. Bukti T – 4: Formulir Pencatatan Pemilikan Tanah yang diajukan oleh I WAYAN GDE SUPRIYASA kepada KAKANWIL BPN PROV. DKI JAKARTA tanggal 24 Mei 2002, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

5. Bukti T – 5: Surat dari PPAT SOFJAN JUNUS, SH., tanggal 24-5-2002 No. 80/PPAT/SJ/2002, perihal Pendaftaran Balik Nama, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

6. Bukti T – 6: Akta Jual Beli tanggal 24-5-2002 No. 80/2002 yang dibuat oleh dan dihadapan SOFJAN JUNUS, SH., selaku PPAT di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----



7. Bukti T – 7: Blangko Permohonan Balik Nama yang diajukan oleh SOPIAN HADI selaku Kuasa dari IRFAN HERMAN, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----

8. Bukti T – 8: Suat Kuasa tanggal 24 Oktober 2008 dari IRFAN HERMAN kepada SOPIAN HADI, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----

-----

9. Bukti T – 9: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama I WAYAN GDE

SUPRIYASA .....

SUPRIYASA dan IRFAN HERMAN, (fotocopy dari fotocopy) ;

-----

-----

10. Bukti T – 10 : Surat dari Notaris & PPAT ZAINAL ABIDIN, SH., No. 798/PPAT/ZA/X/2008, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----

-----



11. Bukti T – 11 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 22 Oktober 2008 atas nama IRFAN HERMAN, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

12. Bukti T – 12 : Surat Setoran Pajak (SSP) tgl 21 Oktober 2008 I WAYAN SUPRIYASA, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

13. Bukti T – 13 : Permohonan Pencatatan Perubahan Data Pemilikan Tanah tanggal 22 Oktober 2008, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

14. Bukti T – 14 : Akta Jual Beli tanggal 21 Oktober 2008 No. 1747/2008 yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH., selaku PPAT di Jakarta, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

Bahwa untuk menguatkan dalil- dalil sangkalannya Tergugat II Intervensi dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat- surat yang diberi



tanda T.II.Int - 1 sampai dengan T.II.Int - 13, telah dimeteraikan dengan cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sebagai berikut : -----

1. Bukti .....

1. Bukti T.II.Int - 1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) No. 09.5201. 270965. 5510 dan Kartu Keluarga WNI No. 3105.06211 atas nama Irfan Herman, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

-----  
-----

2. Bukti T.II.Int - 2 : Kwitansi Pembelian Rumah Citra II Ext. Lok B.I.5 No. 2, tertanggal 20-10-2008 atas nama Irfan Herman, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

3. Bukti T.II.Int - 3 : Kwitansi Komisi Rumah Citra II Ext. Blok B.I.2 No. 2 tertanggal 22 Oktober 2008 kepada Nasaroh, dari Irfan Herman, (fotocopy dari fotocopy) ; -----

4. Bukti T.II.Int - 4 : Surat Pernyataan Penemuan



Kembali Sertipikat Tanah No. 8313,  
luas 86 M2 dari I Gde Wayan Supriyasa,  
tertanggal 16 Oktober 2008, (fotocopy  
dari fotocopy)

-----  
-----

5. Bukti T.II.Int – 5 : Surat Pemberitahuan Pajak  
Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan  
Tahun 2008 KO Citra 2 Ext. B.I.05/02  
0216572, (fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ; -----

6. Bukti T.II.Int – 6 : Surat Setoran Bea Perolehan  
Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB)  
Tahun Pajak 2002 tanggal 22 Oktober  
2008 atas nama Irfan Herman, (fotocopy  
seuai dengan aslinya) ;  
-----

7. Bukti T.II.Int – 7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No. 8313 atas nama

IRFAN .....

IRFAN HERMAN dengan AKTA JUAL BELI  
No. 1747/ 2008 tertanggal 21-10-2008  
yang dibuat oleh PPAT/Notaris ZAINAL



ABIDIN, SH, (fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ;

-----  
----

8. Bukti T.II.Int – 8 : Bukti Pembayaran Rekening  
Listrik dengan No.  
5468000336203/FK 0336204 tanggal 7  
Maret 2009, (fotocopy sesuai dengan  
aslinya) ; -----

9. Bukti T.II.Int – 9 : Bukti Pembayaran Air Bersih  
& Iuran Pengelolaan Lingkungan Oktober  
2008 sampai dengan Pebruari 2009,  
tertanggal 20 Pebruari 2009, (fotocopy  
sesuai dengan fotocopy) ;

-----  
--

10. Bukti T.II.Int – 10 : Surat Laporan Polisi oleh  
Penggugat No. Pol. 1662/ K/XI/2008 Res  
JB tanggal 14 Nopember 2008,  
(fotocopy dari fotocopy) ;

-----

11. Bukti T.II.Int – 11 : Surat Panggilan oleh  
Polresta Jakarta Barat dengan



Perkara Dugaan TINDAK PIDANA  
 PEMALSUAN SURAT, tertanggal 20  
 November 2008, dengan No. Pol : S-  
 PGL/4091/XI/2008/Res- JB, (fotocopy  
 dari fotocopy) ;

-----  
 -----

12. Bukti T.II.Int – 12 : Surat Panggilan Nomor :  
 W2.TUN-132/HK.06/2/ 2009 dari  
 Pengadilan Tata Usaha Negara  
 Jakarta,

sebagai .....

sebagai pihak Intervensi sehubungan  
 dengan Objek Gugatan Sengketa  
 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)  
 No. 8313/Pegadungan, (fotocopy dari  
 fotocopy) ;

-----  
 -----

13. Bukti T.II.Int – 13 : Akta Jual Beli No. 1747/2008  
 tanggal 21 Oktober 2008 di hadapan  
 Notaris Zainul Abidin, SH., (fotocopy  
 sesuai dengan aslinya) ;



-----  
 Bahwa Pihak Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yang didengar keterangannya dibawah sumpah menurut Agama Islam yang pada pokoknya menerangkan yang sebenarnya yaitu : -----

**SAKSI I PENGGUGAT :**

----- **MURDIYONO**  
 -----

Warga Negar Indonesia, Agama Islam, Laki- Laki, Pekerjaan Swasta, (RT), Tempat Tanggal Lahir, Blora, 11 April 1973, Tempat Tinggal Perum Citra 2 Extension Blok B I.05, Rt. 11, Rw. 02, Nomor : 34, Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat ;

-----  
 -----  
 Saksi adalah merupakan saksi fakta yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- - Bahwa Saksi adalah Ketua RT. 11, Rw. 002, di Perum Citra 2 Extension Jakarta Barat dari Pebruari tahun 2006 sampai sekarang ; -----



- Bahwa .....

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena pada tanggal 3 Nopember 2008 Penggugat pernah datang ke Saksi meminta dibuatkan surat pengantar untuk laporan ke Polres Jakarta Barat atas hilangnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Rumah Penggugat ;

-----

- Bahwa Saksi menerangkan I WAYAN GDE SUPRIYASA pernah tinggal di rumah di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 (pada tahun 2004 – 2005) atas laporan dari SATPAM ;

-----

-----

- Bahwa IRFAN HERMAN tidak pernah tinggal di sana, benar ada penghuni tapi tidak pernah lapor ke Saksi selaku RT ;

-----

- Pada tahun 2008 Saksi melihat ada papan pengumuman bahwa rumah tersebut akan dijual, tetapi Penggugat tidak pernah menitipkan kepada RT untuk menjual ;

-----

-----

- Bahwa sejak tahun 2006 sampai sekarang Penggugat tidak pernah tinggal disana, dan rumah itu kosong ;

-----



- Bahwa Penggugat kehilangan sertifikat pernah melapor kepada RT setelah ada surat dari Kepolisian ;

-----  
-----

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa pada tanggal 30 Oktober 2008 Saksi ada membuat surat atas permintaan Pak IRFAN, dan dikeluarkan surat itu setelah Saksi membaca Akta Jula Beli atas nama IRFAN HERMAN ; -----

- Bahwa Kantor Pertanahan tidak pernah datang ke Saksi menanyakan

keberadaan .....

keberadaan rumah itu ;

-----  
-----

- Bahwa IMB, rekening-rekening, tidak pernah diperlihatkan oleh IRFAN HERMAN kepada Saksi ;

-----  
-----

- Bahwa Saksi kenal dengan IRFAN HERMAN sejak dibuka gembok rumah tersebut ;

-----



-----  
- Bahwa yang membuka gembok rumah itu adalah SATPAM ;

-----  
**SAKSI II PENGGUGAT :**

----- **MAMAD ISKANDAR**

-----  
Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Laki- Laki, Pekerjaan Satpam, Tempat Tanggal Lahir Tangerang, 3 Juli 1976, Tempat Tinggal Kebon Besar Rt. 04, Rw. 04, Kecamatan Batu Ceper, Tangerang ;

-----  
Kemudian Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat sedangkan dengan IRFAN HERMAN kenal dengan adanya perkara ini dan tidak ada hubungan keluarga dan bersedia disumpah ; -----

Kemudian Saksi disumpah menurut Agama Islam, dan akan menerangkan yang benar selain dari pada yang sebenarnya ; -----

- Bahwa Saksi menjadi Satpam sejak Tahun 2004 di Perum Citra 2 Extension sampai sekarang dan sejak tahun 2009 Saksi Komandan Regu ; -----



- Bahwa Saksi kenal dengan Pak IWAYAN SUPRIYASA sejak Maret 2004 dan pernah tinggal di rumah Perum Citra 2 Extension Blok B5.1 Jakarta Barat ; --

- Bahwa .....

- Bahwa rumah I WAYAN juga termasuk rumah yang dikut diawasinya ; -----

- Bahwa kira-kira bulan Januari 2009 Saksi pernah dihubungi Ibu Penggugat menyatakan Sertifikat rumah tersebut hilang ; -----

- Bahwa rumah tersebut digembok pada Januari 2009 ; -----

- Bahwa alasan Saksi menahan IRFAN HERMAN tidak boleh masuk ke rumah itu karena I WAYAN GDE SUPRIYASA sudah pernah melaporkan bahwa Sertifikatnya hilang sehingga Saksi menahan IRFAN HERMAN untuk tidak memasuki rumah itu ; -----

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menempati rumah itu ; -----



- Bahwa rumah itu sudah direnovasi dan dikontrakan ;

-----

Bahwa dalam sengketa ini pihak Tergugat II Intervensi telah menghadirkan 1 (satu) orang Saksi, sebagai berikut : -----

**SAKSI TERGUGAT II INTERVENSI :**

----- **ZAINAL ABIDIN, SH**

-----

Warga Negara Indonesia, Laki-Laki, Agama Islam, Tempat Tanggal Lahir Palembang, 22 Maret 1953, Pekerjaan Notaris PPAT, Tempat Tinggal Jalan Duri Kosambi Baru, Blok D.1, Nomor : 45, Jakarta Barat ;

-----

Kemudian Saksi mengatakan kenal dengan Penggugat dari KTPnya dan kenal dengan IRFAN HERMAN, namun tidak ada hubungan keluarga dan bersedia disumpah ;

-----

-----

Kemudian .....

Kemudian Saksi disumpah menurut Agama Islam, dan



akan menerangkan yang benar selain dari pada yang sebenarnya ; -----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat (IWAYAN GDE SUPRIYASA) penjual rumah sesuai dengan KTPnya tidak kenal dengan Tergugat ; -----

- Bahwa Saksi yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 1747 tanggal 21 Oktober 2008 atas Rumah di Perum Citra 2 Extension Blok B1.5 dimana pihak penjual (I WAYAN SUPRIYASA) dan pihak pembeli (IRFAN HERMAN) hadir ;

- Bahwa Saksi menerangkan pada waktu Akta Jual Beli akan dibuat, pihak penjual telah melengkapi dengan Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga dan ada Sertifikat asli ;  
-----  
-----

- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8313/Kelurahan Pegadungan atas nama I WAYAN GDE SUPRIYASA tetapi orangnya bukan I WAYAN GDE SUPRIYASA yang duduk di persidangan sekarang ini ;  
-----  
-----

- Bahwa sebelum akta dibuat Saksi cek sertifikat itu terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan ada catatan blokir. Kemudian pada Oktober 2008 datang



lagi mohon dibuatkan akte dan Saksi cek lagi sertifikat di Badan Pertanahan Nasional ternyata bersih (clean) baru Saksi membuat Akta Jual Beli Nomor : 1747 tersebut ;

-----  
- Bahwa pada saat pengecekan syarat-syarat tersebut yang pergi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Karyawan Saksi ; -----

- Bahwa .....

- Bahwa pada saat diadakan jual beli status penjual belum berkeluarga ; -----

- Bahwa pembuatan Akta Jual Beli tersebut Saksi buat sesuai dengan aturan dan data yang ada ;

-----  
-----  
- Bahwa yang mengurus balik nama adalah Notaris dan Saksi menyuruh karyawan Saksi untuk mengurusnya ke Badan Pertanahan Nasional dan waktu pengurusannya bisa cepat bisa lama ; -----

Bahwa Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya dipersidangan pada tanggal 7 April 2009, sedangkan Kuasa Tergugat tidak



megajukan kesimpulannya yang untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka kesimpulan tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

-----

-----

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

-----

-----

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

-----

-----

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduknya sengketa di atas ; -----

Menimbang .....

Menimbang bahwa yang menjadi obyek sengketa dan



dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat adalah : balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8313/Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat tanggal 29 Oktober 2008, Surat Ukur Nomor : 862/2000 tanggal 30 Oktober 2000, luas 86 m2 semula atas nama I Wayan Gde Supriyasa kepada Irfan Herman atas tanah yang teletak di Perum Citra 2 Extention Blok B1.5 Persil Nomor : 2, Jakarta Barat yang diterbitkan Tergugat (vide bukti P-3 = T-1 = TII Intervensi- 7) ;

-----

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Tergugat Intervensi dalam jawabannya masing-masing tanggal 3 Maret dan 10 Maret 2009 telah mengajukan eksepsi, oleh karena itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat sebagai berikut :

-----

**Dalam Eksepsi :**

Menimbang bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut :



**1. Kompetensi absolut.**

Bahwa gugatan Penggugat mempermasalahkan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8313/Kelurahan Pegadungan dari I Wayan Gde Supriyasa kepada Irfan Herman oleh karena telah terjadi tidak pidana

permasalahan .....

pemalsuan identitas dalam proses peralihan hak sehingga menjadi kewenangan Peradilan Umum bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengdilinya ;

-----  
--

**2. Gugatan prematur.**

Bahwa karena posita gugatan angka 7c menyatakan telah terjadi pemalsuan identitas dalam proses jual beli atau pengalihan hak antara I Wayan Supriyasa kepada Irfan Herman ;

-----

**3. Gugatan kurang pihak.**

Seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah Zainal Abidin, SH., ditarik menjadi pihak untuk menjelaskan keberadaan akta jual beli Nomor : 1747/2008 tanggal 21 Oktober 2008



yang dibuat di hadapannya ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat

II Intervensi adalah :

- Bahwa obyek perkara dikeluarkan oleh Tergugat tanggal 29 Oktober 2008 sudah sudah definitif dan memenuhi syarat ;

- Gugatan Penggugat adalah kabur, karena Penggugat tidak menjelaskan dengan tegas alas hak Penggugat dan Penggugat tidak berhak atas sertifikat yang asli dengan dalil atas hilangnya sudah dilaporkan kepada Polres Bogor tanggal 3 Januari 2008 dan terhadap tindak pidana pemalsuan indentitas pada tanggal 14 November 2008 dilaporkan ke Polres Jakarta Barat ;

Menimbang .....

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II intervensi tersebut pihak Penggugat telah menanggapi melalui kesimpulan tanggal 7 April 2009 yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut : bahwa yang dipermasalahkan



Penggugat bukan pemalsuan identitas tetapi mengenai sengketa Tata Usaha Negara berkaitan dengan terbitnya Surat Keputusan obyek sengketa sehingga eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut tidak jelas karena Tergugat II Intervensi tidak dapat membedakan mana perkara pidana dan mana perkara sengketa Tata Usaha Negara ;

-----  
 -

Menimbang bahwa terhadap alasan eksepsi kedua belah pihak yang bersengketa maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pihak Tergugat mengajukan eksepsi Kompetensi absolut dan eksepsi lainnya, sedangkan Tergugat II Intervensi hanya mengajukan eksepsi lainnya ; -----

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat 1 dan 3 maka Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan materi pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat angka 1 tersebut, yaitu apakah Pengadilan Tata Usaha Negar berwenang untuk mengadili sengketa ini ? ;

-----  
 -----



Menimbang bahwa oleh karena alasan eksepsi Tergugat tidak cukup beralasan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sendiri sebagai berikut :

-----  
-----

Menimbang .....

Menimbang bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara mengadili sengketa tanah menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 juncto Nomor : 193 K/TUN/1996 tanggal 14 Februari 1998 jjs Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2004 dan Petunjuk Pelaksanaan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 224/Td.TUN/X/93 tanggal 14 Oktober 1993 bagian V angka 1 disebutkan, bahwa dalam hal terjadi sengketa mengenai tanah diajukan di Peradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu bersamaan, maka yang menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertifikat tanah apakah prosedur terbitnya telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sedangkan mengenai kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum, dengan demikian tidak perlu menunggu putusan mengenai tanah tersebut milik siapa ;

-----



-----

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik, pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8313/Kelurahan Pegadugan tanggal 30 Oktober 2000 atas tanah dan bangunan rumah di Perum Citra 2 Eksention Blok Bl.5 Persil Nomor : 2, Jakarta Barat yang berasal dibeli dari Ir. Suprobo Antoro kuasa dari PT. Candra Pranaguna Jakarta sesuai akta jual beli Nomor : 80/2002 tanggal 24 Mei 2002 dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sofyan Yunus (vide bukti P-2) dan Penggugat tidak pernah mengalihkan hak atau menjual kepada pihak Irfan

Herman .....

Herman (Tergugat II Intervensi) ;

-----

Menimbang bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8313/Pegadugan tersebut oleh Tergugat telah dibaliknamakan keatas nama Irfan Herman pada tanggal 29 Oktober 2008 atas dasar permohonan Syofian Hadi kuasa dari Irfan Herman yang kemudian didaftarkan peralihan haknya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Zainal Abidin, SH., dengan data : -----

1. Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8313/Kelurahan





karena diterbitkan atas dasar akta jual beli yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah

dengan .....

dengan menggunakan identitas penjual palsu dan Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut ;

-----

Menimbang bahwa setelah mempelajari dari keseluruhan dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti- bukti P-3 = TI = T.II.Int- 7 yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun Sertifikat Hak Guna Bangunan obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan produk dari Badan / Pejabat Tata Usaha Negara (dalam ruang lingkup hukum administrasi) akan tetapi substansi dari gugatan Penggugat itu sendiri hanya mempermasalahkan sengketa keperdataan yaitu masalah keabsahan akta jual beli yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8313 yaitu dapat dilihat dari identitas pihak penjual tidak sama dengan indentitas pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 8313/Kelurahan Pegadengan yang diduga dipalsukan ; -----

Menimbang bahwa dari bukti P-13 = T.II Intervensi- 10



dan dihubungkan dengan gugatan Penggugat halaman 2 angka 7 terhadap permasalahan tersebut di atas telah pula dilaporkan oleh pihak Penggugat kepada Polres Jakarta Barat pada tanggal 14 November 2008 yang sekarang masih dalam tahap penyidikan ;

-----

Menimbang bahwa karena terhadap keabsahan suatu akte jual beli adalah termasuk sengketa perdata maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengujinya melainkan adalah kewenangan Peradilan Umum ;

Menimbang .....

Menimbang bahwa dengan demikian terhadap sengketa keperdataan ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk mengadili karena gugatan Penggugat adalah merupakan sengketa keperdataan dan bukan dalam lingkup hukum administrasi dan menjadi kompetensi absolut Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengadili sesuai dengan Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 yang telah diubah dan ditambah oleh Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 ;

Menimbang bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat adalah kewenangan Peradilan Umum



mengadilinya adalah cukup beralasan hukum dan patut untuk diterima dan oleh karenanya eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

-----  
**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut Pengadilan diterima, maka pemeriksaan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan selanjutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima ;

-----  
 -----  
 Menimbang bahwa disamping itu sebagaimana ketentuan Pasal 45 ayat 1 huruf a dan e bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembuatan hak jika :

-----  
 - Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar- daftar yang ada pada Kantor Pertanahan ; -----

- Tanah .....



- Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di  
Pengadilan ; -----

Maka dengan adanya gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini,  
sertifikat obyek sengketa tidak akan dapat dialihkan pada  
pihak lain, terlebih lagi Tergugat pada tanggal 20  
November 2008 telah ada catatan blokir dalam Sertifikat  
obyek sengketa (bukti T-1), yaitu adanya Surat Kapolres  
Metro Jakarta Barat Nomor Polisi : B/5358/XI/2008/Res  
Jakarta mohon bantuan penunjukkan saksi berkaitan dengan  
tindak pidana pemalsuan surat Nomor : 208/2008 di Polres  
Jakarta Barat, maka ada atau tidaknya penetapan scorsing  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atas obyek sengketa  
maka Sertifikat obyek sengketa telah dengan sendirinya  
tidak dapat dialihkan pada pihak lain ;

-----

Menimbang bahwa oleh karena itu hakekat dari alasan  
penundaan Penggugat yaitu untuk mencegah beralihnya  
sertifikat obyek sengketa pada pihak lain tidak perlu  
dikabulkan, namun telah dipenuhi oleh Tergugat sendiri ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat  
dinyatakan tidak dapat diterima maka haruslah dibebankan  
kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul  
dalam sengketa ini yang besarnya akan ditetapkan dalam  
amar putusan ini ;



-----  
 -----

Menimbang bahwa semua bukti- bukti yang diajukan para pihak dipersidangan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sepanjang berkaitan dengan eksepsi Tergugat dan bukti- bukti selebihnya yang dianggap tidak relevan sehingga tidak perlu dipertimbangkan akan tetapi tetap dilampirkan dalam putusan ini ;

-----  
 -----

Mengingat .....

Mengingat Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah oleh Undang-Undang Nomor : 9 tahun 2004 dan Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini ; -----

**M E N G A D I L I :**

**Dalam Eksepi :**

- Menerima Eksepsi Tergugat ;

-----  
 -

- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang



mengadili perkara ini ;

-----  
 -----

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;

-----

- Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 238.000,- (dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari JUM'AT, tanggal 24 April 2009 oleh kami BERTHA SITOANG, SH., sebagai Hakim Ketua UJANG ABDULLAH, SH.M.Si., dan ANDRI MOSEPA, SH.MH., sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari SELASA, tanggal 28 April 2009, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh PARDOMUAN SILALAH, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta

dengan .....

dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum



Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi ;

-----

HAKIM ANGGOTA :  
**t. t. d**

HAKIM KETUA,  
**t. t. d**

1. UJANG ABDULLAH, SH.M.Si                      BERTHA SITOANG, SH.

**t. t. d**

2. ANDRI MOSEPA, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

**t. t. d**

PARDOMUAN SILALAH, SH.

**PERINCIAN BIAYA :**

- Administrasi ..... Rp 50.000,-
- Panggilan- Panggilan ..... Rp 179.000,-
- Meterai Putusan ..... Rp 6.000,-
- Redaksi Putusan ..... Rp 3.000,-

J u m l a h                      Rp 238.000,-

(Dua ratus tiga puluh delapan ribu

rupiah).

—



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia