



**PUTUSAN**

**NOMOR 54/G/2020/PTUN.JKT**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa secara elektronik (*e-court*) telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. Nama : DARLIATY  
Warga Negara : Indonesia  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Alamat : Jalan Rawasari Timur I Dalam Nomor 12 A,  
RT.008/RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur,  
Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;
2. Nama : SAFITRY ADNAN  
Warga Negara : Indonesia  
Pekerjaan : Guru  
Alamat : Jalan Rawasari Timur I Dalam Nomor 12 A,  
RT.008/RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur,  
Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;
3. Nama : NISANTY ADNAN  
Warga Negara : Indonesia  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : Jalan Rawasari Timur I Dalam Nomor 12 A,  
RT.008/RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur,  
Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;
4. Nama : VERAWATY ADNAN  
Warga Negara : Indonesia  
Pekerjaan : Belum Bekerja  
Alamat : Jalan Rawasari Timur I Dalam Nomor 12 A,  
RT.008/RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur,  
Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;
5. Nama : RIO ADNAN  
Warga Negara : Indonesia

*Halaman 1 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : Jalan Rawasari Timur I Dalam Nomor 12 A,  
RT.008/RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur,  
Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;

Semuanya adalah Ahli Waris dari Almarhum ZAENAR  
ADNAN;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. SYARIFUL ALAM, S.H.;
2. ERIKA NOVERA JUSAR, S.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan  
Konsultan Hukum pada Kantor Pengacara SYAR &  
Partners, beralamat di Jalan Danau Ditas G III, Nomor  
96-A, Bendungan Ilir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2020;

Selanjutnya disebut PARA PENGGUGAT;

## M E L A W A N:

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT,  
berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav.8,  
Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. DEWI MASITOH, S.H., M.H., Jabatan Kepala Seksi  
Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. TIMBUL HARI MUKTI, S.H., M.H., Jabatan Kepala Sub  
Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. ANNEKE ARIFINSI SIREGAR, S.KOM., Jabatan  
Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;
4. BAMBANG HERMAWAN, S.H., Jabatan Analis Hukum  
Pertanahan;
5. FENNY NOVITA, S.H., Jabatan Analis Permasalahan  
Pertanahan;

Kelimanya Warga Negara Indonesia, Aparatur Sipil Negara  
pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 296/ST-  
31.71.MP.02.02/III/2020, tanggal 20 Maret 2020;

Halaman 2 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut TERGUGAT;

2. Nama : SUGENG RIYADI;  
Warga Negara : Indonesia;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Alamat : Rawasari Timur I Dalam Nomor 10, RT.008/RW.002,  
Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka  
Putih, Jakarta Pusat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. HARAPAN GULTOM, S.H.;  
2. OKTO SIMANJUNTAK, S.H.;

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat dan  
Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara  
HARAPAN GULTOM, S.H. & REKAN, beralamat di Jalan  
Kopi Nomor 11, Roa Malaka, Tambora, Jakarta Barat,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2020;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 54/PEN-DIS/2020/PTUN-JKT, tanggal 12 Maret 2020, tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 54/PEN-MH/2020/PTUN-JKT, tanggal 12 Maret 2020, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 54/G/2020/PTUN-JKT, tanggal 12 Maret 2020, tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 54/PEN-PP/2020/PTUN-JKT, tanggal 12 Maret 2020, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 54/PEN-HS/2020/PTUN-JKT, tanggal 23 April 2020, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT, tanggal 30 April 2020, tentang masuknya Sugeng Riyadi sebagai Tergugat II Intervensi;

Halaman 3 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 54/PEN-MH/2020/PTUN-JKT, tanggal 8 Juni 2020, tentang Perubahan Susunan Majelis Hakim;
9. Berkas perkara yang bersangkutan, mendengarkan keterangan saksi dan mendengarkan keterangan Para Pihak yang bersengketa dalam Persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa, Para Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 10 Maret 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 10 Maret 2020, dengan Register Perkara Nomor: 54/G/2020/PTUN.JKT., dan telah diperbaiki pada tanggal 23 April 2020, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

### I. OBJEK GUGATAN;

1. Bahwa sebagai objek gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara ini adalah:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

yang mana Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur tersebut di atas diterbitkan oleh Tergugat;

2. Bahwa Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat sebagaimana yang ditetapkan dalam 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 yang berbunyi:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akaibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”;

Halaman 4 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA PASAL 53;

3. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur tersebut di atas yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, sehingga memenuhi unsur dari Pasal 1 angka 3 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. 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 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:

**Konkret** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang diterbitkan Tergugat mengenai bukti hak penggunaan dan kepemilikan atas bangunan diatas sebidang tanah yang terletak di Jalan Rawasari Timur 1 Dalam, No.12A, Rt.008, Rw.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

**Individual** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang diterbitkan Tergugat tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan ke nama tertentu sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut;

**Final** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat

Halaman 5 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang diterbitkan oleh Tergugat sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum terhadap Penggugat, berupa pengakuan Tergugat atas penggunaan bangunan diatas tanah yang dikuasai, dihuni dan dimiliki oleh Penggugat menjadi hak guna bangunan atas nama orang lain sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut;

4. Dengan demikian berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. 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, Penggugat dapat mengajukan gugatan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang diterbitkan oleh Tergugat;
5. Bahwa untuk jelasnya Penggugat kutip bunyi Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu sebagai berikut:

*"(1) orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi";*

### III. UPAYA ADMINISTRASI YANG DILAKUKAN PENGGUGAT;

Halaman 6 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, baru diketahui oleh Penggugat, sebagai pihak ketiga (pihak yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut) pada tanggal 15 Januari 2020 melalui orang suruhannya yaitu Saudara Sidik Prayitno selaku Ketua Rukun Tetangga 008 (Ketua RT), dimana pada tanggal tersebut Saudara Sidik Prayitno menceritakan dan membawa fotocopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur tersebut di atas, kepada Penggugat dan menjelaskan bahwa tanah milik Penggugat telah disertipikatkan oleh orang lain yang bernama Sugeng Riyadi;
7. Bahwa Penggugat untuk mencari kebenaran informasi terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur tersebut di atas, Penggugat berinisiatif untuk mendatangi Tergugat beberapa hari kemudian guna menanyakan kebenaran tersebut menyangkut apakah benar Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan Tergugat mengakui telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur tersebut di atas;
8. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Januari 2020, Penggugat membuat surat Permohonan untuk dikeluarkannya Warkah terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur tersebut di atas, akan tetapi Tergugat sampai saat ini tidak memberikan atau mengeluarkan Warkah tersebut;
9. Bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur tersebut di atas, diluar dan tanpa sepengetahuan Penggugat, maka Penggugat mengajukan keberatan

Halaman 7 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tertulis kepada Tergugat atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur tersebut di atas, pada tanggal 30 Januari 2020;

10. Bahwa atas Surat Keberatan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur tanggal 30 Januari 2020 tersebut, hingga sampai saat ini Tergugat tidak pernah membalas atau menjawab surat keberatan tersebut kepada Penggugat;

#### IV. GUGATAN MASIH DALAM TENGGANG WAKTU 90 HARI;

11. Bahwa oleh karena Penggugat selaku Pihak Ketiga yang mana Pihak Yang Tidak Dituju Oleh Keputusan Tata Usaha Negara, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 15 Januari 2020, maka Permohonan Gugatan ini diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, angka V tentang Tenggang waktu (Pasal 55) butir 3;

12. Bahwa bunyi selengkapnya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, angka V tentang Tenggang waktu (Pasal 55) butir 3 adalah sebagai berikut:

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

Halaman 8 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Penggugat akan menguraikan alasan-alasan dan dasar dasar diajukannya surat gugatan ini sebagai berikut:

## V. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN;

14. Bahwa Penggugat adalah para ahli waris dari Zaenar Adnan, yang mana almarhum Zaenar Adnan telah meninggal dunia pada tahun 11 Maret 2006 dikarenakan sakit keras;

15. Bahwa Almarhum Zaenar Adnan semasa hidupnya telah memiliki, menguasai dan menempati sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Rawasari Timur 1 Dalam, No.12A, Rt.008, Rw.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, (selanjutnya disebut tanah *a quo*);

16. Bahwa tanah *a quo* sampai saat ini masih dikuasai, dimiliki, dan ditempati oleh Penggugat kurang lebih telah 40 tahun lamanya, dan Penggugat selalu melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) secara teratur di tanah *a quo* dan Penggugat merupakan pembayar pajak yang aktif dan beritikad baik selama ini;

17. Bahwa tanah *a quo* sampai saat gugatan ini diajukan tidak pernah dialihkan haknya kepada orang lain baik oleh Penggugat ataupun oleh orang tua Penggugat semasa hidupnya;

18. Bahwa pada tahun 1999 memang almarhum Zaenar Adnan pernah ingin mengajukan permohonan membuat Sertifikat terhadap tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan ditempati oleh Penggugat, akan tetapi terkendala oleh biaya dan almarhum Zaenar Adnan saat itu dilanda sakit serius, sehingga terkendala untuk mengurus kelanjutan permohonan tersebut;

19. Bahwa Penggugat sampai saat ini selalu menempati, memiliki, menguasai tanah dan bangunan *a quo* tersebut, dan pada tahun 2018 ketika Penggugat mendengar ada program dari Pemerintah mengenai objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan untuk dilakukan sertifikasi tanah maka kami berusaha mengurus syarat-syaratnya sebagai berikut:

- Surat Pernyataan Ahli Waris;
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah;
- Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan;
- Surat Pernyataan Tidak Sengketa;

Halaman 9 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa Penggugat tidak habis pikir dan sangat keberatan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, oleh Tergugat;
21. Kerugian Penggugat saat ini adalah sebagai pemilik bangunan dan penguasa tanah yang berhak dan beritikad baik, sehingga dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur tersebut diatas bangunan dan tanah yang dikuasai Penggugat saat ini maka Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama para Penggugat kepada Tergugat;
22. Bahwa Penggugat mulai merasa kepentingannya terganggu dan terusik dikarenakan mulai adanya intimidasi dari Saudara Sugeng Riyadi kepada Penggugat yaitu dengan memerintahkan Penggugat untuk keluar dari rumah Penggugat sendiri melalui somasi atau teguran dan pengosongan tanah dan bangunan kepada Penggugat melalui suratnya tertanggal 16 Maret 2020 dan surat somasi/Teguran kedua tertanggal 25 Maret 2020;
23. Bahwa perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur atas nama Sugeng Riyadi, sangat merugikan kepentingan Penggugat;

### VI. KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA YANG DIGUGAT INI BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DAN ASAS-ASAS PEMERINTAHAN YANG BAIK;

24. Bahwa diluar pengetahuan Penggugat bagaimana bisa Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus

Halaman 10 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibukota Jakarta, yang merupakan bukan Penggarap/bukan yang memanfaatkan atau tidak memiliki, serta tidak menguasai tanah dan bangunan *a quo*;

25. Bahwa Penggugat selaku pemilik, yang menguasai dan menempati tanah *a quo*, selama ini tidak pernah ada yang mendatangi dan mengaku sebagai petugas ukur yang ditugaskan oleh Tergugat untuk melakukan pengukuran atas nama Pemohon Sugeng Riyadi atau lebih tepatnya tidak ada petugas pengukuran tanah yang ditugaskan oleh Tergugat untuk melakukan pengukuran, pendataan dan klarifikasi di tanah dan bangunan yang ditempati/dihuni oleh Penggugat sampai saat ini atas nama Pemohon Sugeng Riyadi;
26. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, penerbitan objek sengketa telah melanggar Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang pada Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1) mengatur:

Pasal 4 ayat 1 berbunyi:

“Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon, dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Pasal 5 ayat 1 berbunyi:

“Dalam rangka pemberian hak atas tanah atau hak pengelolaan. Dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas yang ditunjuk”;

27. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan dalam dalil Penggugat pada angka 22, 23, dan 24 gugatan ini, Tergugat telah lalai dalam melakukan penerbitan Objek sengketa karena sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) mengatur:

Pasal 37 ayat (1) berbunyi:

“Kepala Kantor Badan Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Halaman 11 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



Pasal 37 ayat (2) berbunyi:

“Dalam hal tanah yang dimohonkan belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran”;

28. Bahwa atas kesalahan dan kurang cermatan Tergugat dalam memeriksa persyaratan dan objek tanah dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tersebut, terbukti perbuatan Tergugat tidak hati-hati dan cacat hukum karena melanggar Asas Pemerintahan Yang Baik dan Asas Ketelitian;
29. Bahwa sebagaimana pasal-pasal yang dijelaskan di atas maka jelas dalam hal ini juga Tergugat tidak mempedomani Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24, sebagaimana yang diatur pada Pasal 24 ayat (2) yang pada intinya menyebutkan “bahwa tanah yang dimohonkan harus dalam penguasaan fisik bidang tanah”, atau dengan kata lain secara efektif Pemohon Hak yang mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Bangunan harus menguasai dan menempati bangunan dan tanah *a quo*;
30. Bahwa pada faktanya di atas tanah dan bangunan tersebut merupakan milik Penggugat serta dalam penguasaan Penggugat selama puluhan tahun dan tidak pernah dikuasai oleh pihak manapun juga sampai saat ini;
31. Bahwa dengan adanya alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tersebut yang diterbitkan oleh Tergugat, maka Penggugat merasa dirugikan dan merasa teganggu, karena Penggugat merupakan pemilik dan yang menguasai tanah dan bangunan *a quo* tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bahwa dengan telah diterbitkan keputusan tata usaha negara oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang nyata-nyata bertentangan dengan:

- Hak Penggugat sebagai pemilik dan penguasa tanah *a quo*, karena Penggugat sebagai pemilik dan yang menguasai tanah dan bangunan yang sah merasa terganggu dan tidak nyaman dalam mengolah, menempati dan menggunakan tanah dan bangunan *a quo*;
- Asas pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan (*Principle of Carefulness*), yaitu Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan suatu keputusan tata usaha negara harus terlebih dahulu meneliti seluruh persyaratan dan bukti-bukti yang relevan dalam penerbitan keputusan tersebut. Demikian juga halnya dengan Tergugat selaku pejabat tata usaha negara dalam menerbitkan suatu keputusan harus terlebih dahulu meneliti seluruh persyaratan dan bukti-bukti yang berhubungan dengan penerbitan keputusan tersebut. Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tidak cermat karena terbitnya sertipikat hak guna bangunan tersebut di atas tidak disertai bukti-bukti yang akurat dan benar serta tidak dilakukan pemeriksaan fisik dan penelitian atas tanah dan bangunan *a quo*;

33. Bahwa dengan demikian Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat,

Halaman 13 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, cacat hukum sehingga harus dibatalkan atau tidak sah;

34. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, telah dibatalkan atau tidak sah maka sepatutnya Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas;
35. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti secara sah dan meyakinkan alasan-alasan yang dikemukakan dalam gugatan ini memenuhi syarat Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 53 ayat (2) huruf a berbunyi:

*"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:*

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku";*

36. Bahwa memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk membebaskan biaya perkara yang timbul selama persidangan ini kepada Tergugat;

Maka, berdasarkan hal-hal yang telah terurai tersebut di atas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No.00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No.12 A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

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

Bahwa, Tergugat mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 20 Mei 2020, pada pokoknya:

## I. DALAM EKSEPSI;

### A. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI (KOMPETENSI ABSOLUT)

1. Bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dimana disebutkan bahwa Peradilan Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha negara;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan

Halaman 15 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

4. Bahwa kemudian pada Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dijelaskan yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
5. Bahwa Penggugat pada halaman 8 dan 9 angka 14 sampai angka 21 posita gugatan mendalilkan:

*"14. Bahwa Penggugat adalah para ahli waris dari Zaenar Adnan, yang mana almarhum Zaenar Adnan telah meninggal dunia pada tanggal 11 Maret 2006 dikarenakan sakit keras";*

*"15. Bahwa Almarhum Zaenar Adnan semasa hidupnya telah memiliki, menguasai dan menempati sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Rawasari Timur 1 Dalam, No. 12 A, Rt.008, Rw. 002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (selanjutnya disebut tanah a quo).";*

*"16. Bahwa tanah a quo sampai saat ini masih dikuasai, dimiliki dan ditempati oleh Penggugat kurang lebih telah 40 tahun lamanya, dan Penggugat selalu melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) secara teratur di tanah a quo dan Penggugat merupakan pembayar pajak yang aktif dan beritikad baik selama ini.";*

*"17. Bahwa tanah a quo sampai saat gugatan ini diajukan tidak pernah dialihkan haknya kepada orang lain baik oleh Penggugat ataupun orang tua Penggugat semasa hidupnya";*

*"18. Bahwa pada tahun 1999 memang Almarhum Zaenar Adnan pernah ingin mengajukan permohonan membuat Sertipikat*

Halaman 16 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



terhadap tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan ditempati oleh Penggugat, akan tetapi terkendala oleh biaya dan Almarhum Zaenar Adnan saat itu dilanda sakit serius, sehingga terkendala untuk mengurus kelanjutan permohonan tersebut”;

“19. Bahwa Penggugat sampai saat ini selalu menempati, memiliki, menguasai tanah dan bangunan a quo tersebut, dan pada tahun 2018 ketika Penggugat mendengar ada program dari Pemerintah mengenai obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan untuk dilakukan sertifikasi tanah maka kami berusaha mengurus syarat-syaratnya .... “;

“20. Bahwa Penggugat tidak habis pikir dan sangat keberatan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3842/Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, Surat Ukur No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12 A, RT. 008, RW. 002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, oleh Tergugat”;

“21. Kerugian Penggugat saat ini adalah sebagai pemilik bangunan dan penguasa tanah yang berhak dan beritikad baik, sehingga dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3842/Cempaka Putih Timur tersebut di atas bangunan dan tanah yang dikuasai Penggugat saat ini maka Penggugat tidak dapat melakukan pengurusan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama para Penggugat kepada Tergugat”;

6. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas jelas merupakan dalil-dalil sengketa kepemilikan hak atas tanah yang kewenangan mengadilinya ada pada Peradilan Umum. Tergugat jelas menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan a quo yang tidak mendasar dan telah didramatisir oleh Penggugat;
7. Bahwa disisi lain terhadap objek perkara a quo tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur atas nama Sugeng Riyadi pada tanggal 21-11-2019 Surat Ukur Nomor 00649/Cempaka Putih Timur/2019 tanggal 21-11-2019 seluas 71 M2;



8. Bahwa terbitnya Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur atas nama Sugeng Riyadi tersebut berdasarkan bukti-bukti kepemilikan dan penguasaan tanah yang dimiliki oleh Sdr. Sugeng Riyadi yang dilampirkan pada saat mengajukan permohonan hak melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2019, yaitu:

- 1) Surat Pernyataan tanggal 15 April 1968 (Bukti T-1), ditandatangani oleh Sdr. Martan Tjimi, menjelaskan bahwa Sdr. Marthan Tjimi selaku pemilik tanah berukuran lebar 13 meter dan panjang 25 meter terletak di Rawasari Timur I Dalam memberikan tanah tersebut kepada Sdri. Sutari, adiknya;
- 2) Surat Pernyataan tanggal 11 Desember 1997 (Bukti T-2), ditandatangani oleh Sdri. Sutari selaku Pemberi Hibah, menjelaskan bahwa Sdr. Sutari selaku pemilik tanah menghibahkan tanah yang dimilikinya kepada Sdr. Sugeng Riyadi, anak kandungnya;
- 3) Surat Pernyataan tanggal 12 November 2018 (Bukti T-3), yang ditandatangani oleh Sugeng Riyadi, Rio Adnan (salah satu Penggugat/Ahli Waris Alm. Zainal Adnan) dan Sdr. Sidik Prayitno (Ketua RT. 008/02), merupakan hasil rapat mengenai kepemilikan dan penguasaan atas tanah *a quo* yang antara lain berisi bahwa:
  - Menyaksikan bahwa status tanah adalah tanah garapan yang digarap oleh Almh. Sutari binti Raskat (Ibunda Bapak Sugeng Riyadi);
  - Alm. Zainal Adnan status menyewa & berjanji akan membayar & menyelesaikan tapi sampai meninggal tidak menyelesaikan;
- 4) Surat Pernyataan tanggal 28 April 2019 (Bukti T-4) yang ditandatangani oleh Sdri. Paijah, isteri Sdr. Martan Tjimi, yang menyatakan sungguh-sungguh menyaksikan dan mengetahui bahwa Alm. Martan Tjimi telah memberikan tanah *a quo* kepada Almh. Ibu Sutari (Ibu dari Sugeng Riyadi);
- 5) Kronolis tanggal 24 September 2019 (Bukti T-5), mengenai riwayat kepemilikan tanah *a quo* yang ditandatangani oleh Sdr. Sugeng Riyadi dengan saksi 2 orang (Sdr. Kardio dan Asmawi), serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui oleh Ketua RT. 008 dan Ketua RW. 02 Kelurahan Cempaka Putih Timur;

9. Mengetahui bahwa terhadap tanah *a quo* telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur atas nama Sugeng Riyadi, melalui surat tanggal 20-01-2020 Penggugat mengajukan permohonan untuk dikeluarkan warkah penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur atas nama Sugeng Riyadi (posita gugatan angka 8), sehubungan telah menempati bidang tanah dari tahun 1979 dan menjelaskan bahwa pernah mengajukan permohonan pensertipikatan tanah melalui PTSL namun terpending karena dikarenakan adanya keberatan dari Sdr. Sugeng Riyadi yang mengklaim tanah *a quo* adalah tanah garapan orang tuanya (Ny. Sutari) (Bukti T-6). Dalam surat permohonan, Penggugat tidak melampirkan bukti perolehan hak atas tanah dari tahun 1979;

Bahwa Pasal 194 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur:

*"Dengan izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah kepada pemegang hak yang bersangkutan dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang menjadi dasar pembukuan hak atas namanya yang tersimpan di Kantor Pertanahan";*

Berdasarkan ketentuan tersebut, permohonan Penggugat tidak dapat dipenuhi;

10. Kemudian melalui surat tanggal 30 Januari 2020 (posita gugatan angka 10), salah seorang Penggugat (Darliaty) mengajukan keberatan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur atas nama Sugeng Riyadi (Bukti T-7), dengan melampirkan bukti-bukti perolehan:
  - a. Kwitansi tanggal 14 Januari 1979 yang ditandatangani oleh Sdr. Mardin, untuk pembayaran angsuran pembelian rumah di Rawasari Timur Dalam I RT. 008 RW. 02 Kelurahan Cempaka Putih Jakarta Pusat;

Halaman 19 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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





- b. Surat Pernyataan tanggal 19 November 1999 yang ditandatangani oleh Sdr. Sugeng Riyadi, untuk ganti rugi jalan keluar masuk ke rumah Penggugat;

Bahwa sebagaimana penjelasan Tergugat pada angka 8 huruf a, tanah *a quo* adalah milik Sdri. Sutari (Ibu kandung Sdr. Sugeng Riyadi) sejak tanggal 15 April 1968 yang merupakan pemberian dari Sdr. Martan Tjimi (Surat Pernyataan tanggal 15 April 1968 (Bukti T-1)). tanah *a quo* bukan milik Sdr. Mardin dan Mardin tidak mempunyai bukti perolehan tanah *a quo* dari Martan Tjimi. Bahwa dalam kronologis kepemilikan tanah tanggal 24 September 2019 (Bukti T-5), dijelaskan bahwa Sdr. Mardin adalah adik ipar Sdr. Sutari (Anak Menantu Martin Tjimi) yang semula memang diminta untuk menempati rumah di atas tanah milik Sdri. Sutari;

Mengenai keberatan/pemblokiran yang diajukan oleh Penggugat, bahwa Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, mengatur:

*"Persyaratan pengajuan blokir oleh perorangan atau badan hukum, meliputi:*

- a. formulir permohonan, yang memuat pernyataan mengenai persetujuan bahwa pencatatan pemblokiran hapus apabila jangka waktunya telah berakhir;*
- b. fotocopi identitas pemohon atau kuasanya, dan asli Surat Kuasa apabila dikuasakan;*
- c. fotocopi Akta Pendirian Badan Hukum;*
- d. keterangan mengenai nama pemegang hak, jenis hak, nomor, luas dan letak tanah yang dimohon blokir, serta alasan diajukannya pemblokiran;*
- e. bukti setor penerimaan negara bukan pajak mengenai pencatatan blokir, yang mana berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 128 Tahun 2015 dikenakan tarif sebesar Rp. 50.000,-/bidang;*
- f. bukti hubungan hukum antara pemohon dengan tanah, seperti:*





- 1) surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan;
- 2) surat nikah/buku nikah, kartu keluarga, atau Putusan Pengadilan berkenaan dengan perceraian atau keterangan waris, dalam hal permohonan blokir tentang sengketa harta bersama dalam perkawinan dan/atau pewarisan; dan;
- 3) Putusan Pengadilan berkenaan dengan utang piutang atau akta perjanjian perikatan jual beli, akta pinjam meminjam, akta tukar menukar yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, dalam hal permohonan blokir tentang perbuatan hukum;

g. Syarat lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Bahwa permohonan keberatan/pemblokiran Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana tersebut pada huruf a, e dan f;

11. Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada permasalahan kepemilikan sebidang tanah dan bangunan antara Penggugat selaku ahli waris Alm. Zaenar Adnan dengan Sugeng Riyadi;
12. Bahwa, telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menggariskan “gugatan TUN yang pada hakekatnya menyangkut adanya klaim kepemilikan, maka untuk menentukan kepemilikan tanah atau lahan sengketa harus diajukan ke peradilan perdata terlebih dahulu”. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dimaksud 2 (dua) diantaranya adalah sebagai berikut:

Putusan No. 140K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003:

“Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan karena *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum. Bahwa dalam perkara ini memang benar yang ditampilkan sebagai obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tergugat I (Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor: 24/HPL/DA/87 tentang pemberian Hak Pengelolaan atas nama Tergugat III Intervensi dan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1 / Gunung Sahari, akan tetapi “*Fundamentum Petendi-nya*” adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah bekas hak barat *Eigendom*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Verponding Nomor: 13886 antara Penggugat dengan pihak Tergugat III Intervensi, dengan demikian untuk menentukan siapa yang paling berhak atas tanah sengketa harus diajukan gugatan ke peradilan perdata terlebih dahulu”;*

Putusan Mahkamah Agung No. 88K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994:

*“Meskipun sengketa itu terjadi akibat 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”;*

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

B. PENGUGAT BUKAN MERUPAKAN ORANG ATAUPUN BADAN HUKUM PERDATA YANG KEPENTINGANNYA DIRUGIKAN TERHADAP KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA A QUO SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 53 UU PTUN SEHINGGA TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS/LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA PENGUASAAN ATAS TANAH A QUO OLEH PENGUGAT HANYA DIDASARKAN PADA PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) SECARA TERATUR;

13. Bahwa Pasal 53 ayat (1) UU PTUN, menerangkan sebagai berikut:

*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.”;*

14. Bahwa terkait kepentingan Penggugat, dalam posita angka 14, 15 dan 16 mendalilkan sebagai berikut:

*“14. Bahwa Penggugat adalah para ahli waris dari Zaenar Adnan, yang mana almarhum Zaenar Adnan telah meninggal dunia pada tanggal 11 Maret 2006 dikarenakan sakit keras”;*

Halaman 22 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



*"15. Bahwa Almarhum Zaenar Adnan semasa hidupnya telah memiliki, menguasai dan menempati sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Rawasari Timur 1 Dalam, No. 12 A, Rt.008, Rw. 002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (selanjutnya disebut tanah a quo)";*

*"16. Bahwa tanah a quo sampai saat ini masih dikuasai, dimiliki dan ditempati oleh Penggugat kurang lebih telah 40 Tahun lamanya, dan Penggugat selalu melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) secara teratur di tanah a quo dan Penggugat merupakan pembayar pajak yang aktif dan beritikad baik selama ini";*

15. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan sama sekali tidak menyampaikan dengan jelas bukti-bukti perolehan tanah a quo atas nama Sdr. Zaenar Adnan dan hanya mendalilkan telah menguasai, memiliki dan menempati tanah a quo selama kurang lebih 40 tahun lamanya dengan bukti telah melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) secara teratur;

16. Bahwa terkait dengan pembayaran PBB kepada kas negara, adalah suatu kewajiban dari Penggugat yang sudah diberikan izin untuk menempati dan memanfaatkan bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rawasari Timur 1 dalam, No. 12 A, Rt 008, Rw 002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, dan sesuai ketentuan yang berlaku Pajak Bumi dan Bangunan bukanlah menjadi dasar untuk mengklaim kepemilikan atas suatu bidang tanah;

17. Bahwa Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, menyatakan:

*"tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak";*

Dari penjelasan ketentuan yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan dijelaskan bahwa pembayaran PBB yang dibayar secara teratur sebagaimana disampaikan Penggugat dalam gugatannya bukanlah suatu bukti kepemilikan melainkan kewajiban dari Penggugat yang telah menerima manfaat dari bidang tanah yang ditempatinya;



18. Hal ini ditegaskan juga didalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. 34/PJ/2008 yang berbunyi:

*“SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak”;*

19. Bahwa secara doktrinal pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum tata usaha Negara mengandung 2 (dua) arti yaitu:

1) Kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum itu baru ada kalau kepentingan itu jelas:

a. Faktor-faktor yang berkaitan dengan Penggugat itu sendiri:

- Ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, artinya untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan Penggugat itu harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut;
- Kepentingan itu harus bersifat pribadi artinya Penggugat itu memiliki suatu kepentingan untuk menggugat yang jelas dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain;
- Kepentingan itu harus bersifat langsung artinya yang terkena secara langsung itu adalah kepentingan Penggugat sendiri dan kepentingan tersebut bukan yang diperolehnya dari orang lain;
- Kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan baik mengenai luas maupun intensitasnya;

b. Faktor-faktor yang berkaitan dengan keputusan Tata Usaha Negara yang digugat artinya hanya keputusan yang menimbulkan akibat hukum saja yang relevan untuk digugat;

2) Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan (*Point D’interet-Point D’action*). “tanpa adanya kepentingan maka tidak ada gugatan, bila ada kepentingan, maka disitu baru dapat di proses;

20. Bahwa oleh karena dasar penguasaan Penggugat atas tanah *a quo* menggunakan bukti pembayaran PBB yang mana sesuai peraturan perundang-undangan tentang PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, maka berdasarkan hukum gugatan Penggugat adalah cacat formal karena Penggugat bukan merupakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang ataupun badan hukum perdata yang kepentingannya dirugikan terhadap keputusan TUN perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 UU PTUN sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas/*legal standing* untuk mengajukan gugatan;

## C. GUGATAN KABUR (*OBSCUR LIBEL*) KARENA TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

- a. Bahwa dalam dalil gugatannya halaman 8 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Zaenar Adnan yang mana semasa hidupnya Alm. Zaenar Adnan memiliki, menguasai dan menempati sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Rawasari Timur 1 dalam, No. 12 A, Rt 008, Rw 002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (selanjutnya disebut objek perkara *a quo*);
- b. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya secara keseluruhan tidak menyebutkan secara jelas silsilah pewaris Alm. Zaenar Adnan dan tidak menjelaskan bukti data-data yuridis perolehan hak Alm. Zaenal Adnan terhadap objek perkara *a quo*;
- c. Bahwa terkait dengan posita gugatan Penggugat pada halaman 12 angka 29 yang menyatakan pemohon hak yang mengajukan penerbitan sertifikat harus menguasai dan menempati bangunan dan tanah *a quo* adalah suatu kekeliruan, karena ketentuan yang diatur dalam Pasal 24 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara lengkap dijelaskan sebagai berikut:
  - (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya;
  - (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan

Halaman 25 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT





hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersang-kutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara ber-turut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dapat dijelaskan pembukuan hak yang dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dapat dilakukan apabila tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;

21. Oleh karena terdapat ketidakjelasan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti akurat terkait kepemilikan objek perkara *a quo* sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya dan tidak diterangkan dengan jelas atau tegas dan pasti mengenai data-data yang terkait dengan objek perkara *a quo* yang disebutkan oleh Penggugat dalam Gugatannya maka gugatan ini dapat dinyatakan *obscur libel*/gugatan kabur maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menerima eksepsi Tergugat dengan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA;

Bahwa apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain atas dalil-dalil eksepsi Tergugat di atas, dengan ini Tergugat mengajukan Jawaban Dalam Pokok Perkara sebagai bantahan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat sebagai berikut:

Halaman 26 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil dan alasan-alasan eksepsi Tergugat secara mutatis dan mutandis merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat dalam perkara ini dengan tegas membantah dan menolak segala dalil-dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat kecuali sepanjang yang diakui secara tegas kebenarannya;

PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 3842/CEMPAKA PUTIH BARAT TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DAN AZAS PEMERINTAHAN YANG BAIK;

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatan angka 24 sampai 36 yang pada intinya mendalilkan bahwa pernerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas pemerintahan yang baik, dengan alasan hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa berdasarkan pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur (Bukti T-10) yang tersimpan pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, Hak Guna Bangunan No. 3842/Cempaka Putih Timur atas nama Sugeng Riyadi diterbitkan pada tanggal 21 November 2019 berdasarkan Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 21 November 2019 Nomor 1976/HGB/BPN.31.71/2019, luas 71 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Tanggal 21 November 2019, terletak di RT. 008/02 Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat;
  - b. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 3842/Cempaka Putih Timur atas nama Sugeng Riyadi diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2019;
  - c. Bahwa dalam melaksanakan kegiatan PTSL, Tergugat berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Halaman 27 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



d. Bahwa pada saat mengikuti kegiatan PTSL, Sdr. Sugeng Riyadi melampirkan data-data yuridis sebagai alat bukti kepemilikan dan penguasaan atas tanah objek perkara a quo, antara lain:

- 1) Surat Pernyataan tanggal 15 April 1968 (Bukti T-1), ditandatangani oleh Sdr. Martan Tjimi, menjelaskan bahwa Sdr. Marthan Tjimi selaku pemilik tanah berukuran lebar 13 meter dan panjang 25 meter terletak di Rawasari Timur I Dalam memberikan tanah tersebut kepada Sdri. Sutari, adiknya;
- 2) Surat Pernyataan tanggal 11 Desember 1997 (Bukti T-2), ditandatangani oleh Sdri. Sutari selaku Pemberi Hibah, menjelaskan bahwa Sdr. Sutari selaku pemilik tanah menghibahkan tanah yang dimilikinya kepada Sdr. Sugeng Riyadi, anak kandungnya;
- 3) Surat Pernyataan tanggal 12 November 2018 (Bukti T-3), yang ditandatangani oleh Sugeng Riyadi, Rio Adnan (salah satu Penggugat/Ahli Waris Alm. Zainal Adnan) dan Sdr. Sidik Prayitno (Ketua RT. 008/02), merupakan hasil rapat mengenai kepemilikan dan penguasaan atas tanah a quo yang antara lain berisi bahwa:
  - Menyaksikan bahwa status tanah adalah tanah garapan yang digarap oleh Almh. Sutari binti Raskat (Ibunda Bapak Sugeng Riyadi);
  - Alm. Zainal Adnan status menyewa & berjanji akan membayar & menyelesaikan tapi sampai meninggal tidak menyelesaikan;
- 4) Surat Pernyataan tanggal 28 April 2019 (Bukti T-4) yang ditandatangani oleh Sdri. PAIJAH, isteri Sdr. Martan Tjimi, yang menyatakan sungguh-sungguh menyaksikan dan mengetahui bahwa Alm. Martan Tjimi telah memberikan tanah a quo kepada Almh. Ibu Sutari (Ibu dari Sugeng Riyadi);
- 5) Kronolis tanggal 24 September 2019 (Bukti T-5), mengenai riwayat kepemilikan tanah a quo yang ditandatangani oleh Sdr. Sugeng Riyadi dengan saksi 2 orang (Sdr. Kardio dan Asmawi), serta diketahui oleh Ketua RT. 008 (Sdr. Sidik Prayitno) dan Ketua RW. 02 (Sdr. Panji Purboyo) Kelurahan Cempaka Putih Timur;
- 6) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanggal 8 April 2019 (Bukti T-8) yang ditandatangani oleh Sdr. Sugeng Riyadi dan diketahui

Halaman 28 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua RT. 008 (Sdr. Sidik Prayitno) dan Ketua RW. 02 (Sdr. Panji Purboyo);

7) Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 8 April 2019 (Bukti T-8) yang ditandatangani oleh Sdr. Sugeng Riyadi dan diketahui Ketua RT. 008 (Sdr. Sidik Prayitno) dan Ketua RW. 02 (Sdr. Panji Purboyo);

e. Bahwa data-data yuridis yang dilampirkan telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang berbunyi:

*"Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan";*

f. Bahwa mengenai pengumpulan data fisik, dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Pasal 19 yang berbunyi:

(1) *Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah;*

(2) *Pengumpulan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan;*

(3) *Pengukuran dan pemetaan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan terdiri dari metode terestris, metode fotogrametris, metode satelit, atau metode kombinasi dari ketiga metode dimaksud;*

(4) *Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah, Satgas Fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP/Kartu Keluarga/Surat Keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang;*

(5) *Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Satgas Fisik dapat dibantu oleh Surveyor Kadaster Berlisensi, KJSKB dan/atau Badan Hukum Perseroan yang bergerak di bidang survei dan pemetaan informasi geospasial melalui tata cara*

Halaman 29 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- (6) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen fisik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Pengumpulan Data Fisik bidang tanah obyek perkara *a quo* tertuang dalam Surat Ukur Nomor 00649/Cempaka Putih Timur/2019 tanggal 21 November 2019 (Bukti T-11);

Bahwa terkait dengan ayat (4) pasal dimaksud, pemilik atau pihak yang berhak atas tanah objek perkara *a quo* adalah Sdr. Sugeng Riyadi sebagaimana alat bukti kepemilikan dan penguasaan tanah yang tersebut pada huruf d di atas yang telah diserahkan oleh Sdr. Sugeng ketika mendaftar melalui kegiatan PTSL;

- g. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilihan tanah, data yuridis dan data fisik dan peta bidang-bidang tanah diumumkan oleh Tergugat selama 14 (empat belas) hari kalender di Kelurahan Cempaka Putih Timur. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 2816/2019 tanggal 24 Mei 2019 (Bukti T-12);

Bahwa pemenuhan asas publisitas ini sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (2). Selanjutnya kepada pihak yang berkepentingan atau merasa dirugikan diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan selama masa pengumuman ini. Sudah seharusnya Penggugat mengetahui adanya masa pengumuman ini, karena sesuai posita gugatan angka 19 Penggugat telah berusaha mengurus semua persyaratan untuk mengikuti program PTSL atas bidang tanah objek perkara *a quo*;

Bunyi selengkapnya Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai berikut:

- (1) Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis mengenai bidangbidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidangbidang tanah, dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah;



- (2) Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan;
- (3) Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama jangka waktu pengumuman;
- (4) Setelah masa pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202);

- h. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur atas nama Sugeng Riyadi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas pemerintahan yang baik;

Berdasarkan alasan-alasan dan argumentasi hukum di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memepertimbangkannya dan selanjutnya mengambil keputusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;

Bahwa Pengadilan telah menerima permohonan tanggal 14 April 2020 dari pihak ketiga atas nama Sugeng Riyadi yang mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa *a quo* dan terhadap permohonan tersebut telah dikabulkan Pengadilan berdasarkan Penetapan Nomor: 54/G/2020/PTUN-JKT, tanggal 30 April 2020, tentang masuknya Pihak Para Tergugat II Intervensi atas nama Sugeng Riyadi;





Bahwa, Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 14 Mei 2020, pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI;

A. KEWENANGAN ABSOLUT;

- Setelah Tergugat II Intervensi membaca dan mencermati dalil-dalil posita Penggugat dapat dipahami bahwa Penggugat beralasan sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang diatasnya terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibu kota Jakarta;
- Bahwa pokok permasalahan yang menjadi gugatan Penggugat adalah mengenai kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi sehubungan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta;
- Bahwa Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Surat Edaran No. 7 tahun 2012 yang memuat kriteria sengketa Tata Usaha Negara dan Perdata sebagai berikut:
  - a. Apabila yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN;
  - b. Apabila dalam posita gugatan mem-permasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN; atau;
  - c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN;

Sebagaimana ketentuan di atas, bila dihubungkan dengan gugatan Penggugat maka dapat dilihat dengan jelas bahwa gugatan Penggugat adalah sengketa Perdata (Kepemilikan) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta, oleh karenanya gugatan Penggugat merupakan kompetensi Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengujinya;

- Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi no. 653.K/TUN/2015 tanggal 16 2016 Februari yang memuat pertimbangan sebagai berikut:

*"Bahwa walaupun yang digugat adalah KTUN berupa SHGB an. Tergugat II Intervensi, namun substansi yang essensiil dipersoalkan adalah "milik siapakah tanah yang diatasnya terbit KTUN objek sengketa ini?", yang seharusnya menjadi kompetensi Peradilan Umum, bukan Peradilan Tata Usaha Negara";*

- Bahwa kemudian ketentuan ini dipertegas kembali dalam SEMA No. 4 tahun 2014 yang kami kutip dan tuangkan kembali dalam jawaban ini dari laman [https://putusan3.mahkamahagung.go.id/rumusan\\_kamar/detail/11e9b454170b79fc9a02313930313236.html](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/rumusan_kamar/detail/11e9b454170b79fc9a02313930313236.html) sebagai berikut:

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

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat merupakan kompetensi Peradilan umum dan bukanlah Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara maka sudah seharusnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI PERSONA STANDI IN JUDICIO;

- Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta;

Halaman 33 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



- Bahwa dalil Penggugat tersebut hanya didasari oleh asumsi sepihak dari Penggugat yang mengaku tanpa didasari oleh alas hak atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut secara yuridis formal;
- Bahwa dalil Penggugat yang hanya berdasarkan asumsi tidak dapat dibenarkan oleh hukum dan oleh karenanya Penggugat bukanlah pihak yang mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan *a quo*;
- Bahwa Penggugat juga tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II Intervensi sebagai pemilik sah yang dapat membuktikan hak kepemilikan secara yuridis formal, oleh karenanya Penggugat bukanlah pihak yang mempunyai kepentingan ataupun pihak yang mengalami kerugian atas Terbitnya (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi);
- Bahwa berdasarkan hal di atas, Penggugat terbukti bukanlah pihak yang mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan *a quo*, maka gugatan Penggugat telah mengandung cacat formil dan sejalan dengan SEMA No. 4 Tahun 2012 maka sudah sepatutnya untuk ditolak;

## C. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);

- Bahwa Penggugat dalam Posita 1 mendalilkan yang menjadi objek gugatan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- Kemudian Penggugat dalam posita 6 mendalilkan bahwa saudara Sidik Prayitno menceritakan dan membawa fotocopy sertifikat hak guna bangunan no. 3842/cempaka putih timur tersebut diatas kepada Penggugat dan menjelaskan bahwa tanah milik Penggugat telah disertifikatkan oleh orang lain yang bernama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi);
- Bahwa Penggugat tidak mencantumkan letak tanah, batas-batas tanah dan luas tanah yang dimaksud oleh Penggugat sebagai miliknya, oleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya tidak dapat diketahui secara pasti apakah tanah yang dimaksud Penggugat adalah tanah dan bangunan yang persis sama diatasnya terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 ataukah tanah milik Penggugat yang letak, batas-batas ataupun luasnya berbeda dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur tersebut;

- Bahwa dengan tidak dicantumkan letak, batas-batas tanah dan luas tanah yang dimaksud oleh Penggugat menyebabkan gugatan menjadi kabur karena tidak dapat dipastikan apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur sama dengan tanah yang dimaksud oleh Penggugat;
- Bahwa kemudian Penggugat dalam posita 9 dan posita 10 mendalilkan telah melakukan upaya administrasi dengan mengajukan keberatan secara tertulis pada tanggal 30 Januari 2020 kepada Tergugat I yang hingga sampai saat ini tidak pernah mendapatkan jawaban ataupun balasan;
- Bahwa Penggugat tidak menguraikan keberatan seperti apa yang telah diajukan kepada Tergugat I, apakah keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) atau Pembatalan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
- Bahwa terdapat kontradiksi antara posita dan petitum Penggugat dimana keberatan yang diajukan Penggugat sebagaimana Posita 9 dan 10 yang tidak mendapat tanggapan dari Tergugat seyogianya adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, namun dalam petitum gugatan, Penggugat tidak mencantumkan terkait mengenai KTUN ini;
- Bahwa gugatan PENGGUGAT juga menjadi kabur karena Penggugat dalam Petitum Gugatan point 3 menuntut agar mewajibkan Tergugat

Halaman 35 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukur No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta, akan tetapi tidak menyebutkan dicabut darimana saja;

## D. GUGATAN PREMATURE;

Bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan premature dengan dalil sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam posita Romawi III angka 6 s/d 10 mendalilkan Upaya Administrasi yang telah dilakukan oleh Penggugat yang pada pokoknya menyatakan telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat pada tanggal 30 Januari 2020 yang belum ditanggapi oleh Tergugat;
- Bahwa Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 berbunyi sebagai berikut:

*"Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan";*

- Bahwa sesuai ketentuan di atas bila dihubungkan dengan perkara *a quo* maka Penggugat dapat mengajukan gugatan 4 (empat) bulan sejak upaya administrasi yang ditempuh oleh Penggugat yaitu pada tanggal 30 Mei 2020, akan tetapi Penggugat telah mengajukan gugatan pada tanggal 10 Maret 2020;

- Bahwa gugatan Penggugat juga menjadi premature karena tidak memenuhi Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 berbunyi sebagai berikut:

*"Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan";*

Halaman 36 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pasal 75 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi sebagai berikut:

“Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. keberatan; dan;
- b. banding”

- Bahwa bila dihubungkan dengan dalil Penggugat dalam posita Romawi III dapat dilihat secara jelas bahwa Penggugat hanya menempuh upaya administrasi keberatan dan belum menggunakan seluruh upaya administratif yang tersedia, oleh karenanya sebagaimana diamanatkan pasal 48 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Pengadilan belum berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, terbukti gugatan Penggugat adalah gugatan yang *premature*, sehingga patut untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat II Intervensi Dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara;
2. Tergugat II Intervensi kembali menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya;
3. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam posita 1, posita 2, posita 3, posita 4 dan posita 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah mengeluarkan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara dengan Menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta;

## JAWABAN:

Halaman 37 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas dalil tersebut adalah benar dimana Tergugat I telah menerbitkan SHGB No. 3842/Cempaka Putih Timur atas nama Tergugat II Intervensi pada tanggal 21 November 2019 sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta (selanjutnya disebut objek sengketa);

4. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat dalam posita 8 yang menyebutkan bahwa pada tanggal 20 Januari 2020 Penggugat membuat Permohonan untuk dikeluarkannya warkah terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3842/Cempaka Putih Timur, akan tetapi Tergugat I sampai saat ini tidak memberikan atau mengeluarkan Warkah tersebut;

### JAWABAN:

Bahwa tindakan dan dalil Penggugat untuk meminta Warkah dari Tergugat I tersebut sangatlah keliru, ceroboh dan tidak berlandaskan hukum serta adalah menjadi kewajiban Mutlak bagi Tergugat I untuk tidak memberikan informasi Warkah kepada Penggugat mengingat Pasal 12 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2013 tentang pelayanan informasi publik dilingkungan badan pertanahan nasional yang menyebutkan:

*"Informasi yang dikecualikan Buku Tanah, Surat Ukur, dan WARKAHNYA"*

Bahwa Ketentuan ini juga sejalan dengan Pasal 192 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Semua daftar umum dan dokumen-dokumen yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran merupakan dokumen negara yang harus disimpan dan dipelihara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan menunjuk petugas khusus dari pegawai Kantor Pertanahan setempat sebagai penanggung-jawab;
- (3) Dengan izin tertulis dari Kepala Kantor Wilayah kepada instansi yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan;

Halaman 38 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



- (4) Dengan izin Kepala Kantor Wilayah kepada pemegang hak yang bersangkutan dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah yang menjadi dasar pembukuan hak atas namanya yang tersimpan di Kantor Pertanahan;

Dalam pasal tersebut telah sangat jelas bahwa yang dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen pendaftaran tanah adalah pihak yang tercantum namanya sebagai pemegang hak;

Bahwa ketentuan ini juga dipertegas kembali oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 322 K/TUN/KI/2017 tanggal 1 Agustus 2017 yang menyatakan:

*"Bahwa kelengkapan proses penerbitan Sertifikat Hak atas tanah termasuk WARKAH, SURAT UKUR, BUKU TANAH adalah informasi yang dikecualikan dibidang pertanahan, dan yang mempunyai hak untuk memperoleh informasi tersebut adalah nama yang tercantum dalam informasi tersebut dan pihak lain yang mendapat persetujuan tertulis dari nama yang tercantum dalam dokumen tersebut atau informasi tersebut untuk pelaksanaan tugasnya";*

Bahwa sebagaimana Yurisprudensi tersebut bila dihubungkan dengan dalil Penggugat maka Penggugat bukanlah pihak yang termasuk didalamnya untuk meminta informasi Warkah terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3842/Cempaka Putih Timur, oleh karenanya patut untuk Ditolak;

5. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan PENGGUGAT dalam posita 9 dan posita 10 yang menyebutkan pada tanggal 30 Januari 2020 Penggugat mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat I dan sampai saat ini Tergugat I tidak pernah membalas atau menjawab surat keberatan tersebut kepada Penggugat;

#### JAWABAN:

Bahwa upaya yang dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan Surat Keberatan adalah upaya yang bersifat administratif atas pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Cacat hukum administratif diatur dalam Pasal 107 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau;
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif;

Bahwa selanjutnya Permohonan Pembatalan hak atas tanah diatur dalam Pasal 108 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 sebagai berikut:

- (1) Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis;
- (2) Permohonan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
  1. Keterangan mengenai pemohon:
    - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
    - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
    - a. Nomor/jenis hak atas tanah;
    - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur);
    - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
  3. Lain-lain: Alasan permohonan pembatalan; Keterangan lain yang dianggap perlu;

Bahwa bilamana pada senyatanya surat keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan diatas maka adalah suatu

Halaman 40 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



hal yang wajar bila Tergugat I tidak memberikan tanggapan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk dalil ini ditolak;

6. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat dalam posita 15 yang menyatakan Almarhum Zaenar Adnan semasa hidupnya telah memiliki, menguasai, dan menempati sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta (selanjutnya disebut tanah *a quo*);

JAWABAN:

Bahwa dalil Penggugat ini adalah dalil yang menyesatkan dan terkesan mengada-ada bahkan sebaliknya, Penggugat telah mengakui bahwa tanah *a quo* adalah milik Tergugat II Intervensi. Penggugat juga tidak mendalilkan lebih lanjut bagaimana tanah dan bangunan tersebut dapat ditempati oleh Penggugat;

Bahwa Tergugat II Intervensi dengan ini akan menjelaskan bagaimana tanah *a quo* tersebut adalah milik Tergugat II Intervensi dan bagaimana tanah *a quo* ditempati oleh Penggugat sebagai berikut:

- a. Bahwa pada tahun 1968 ibu dari Tergugat II Intervensi (Almarhum Sutari) memperoleh tanah yang terletak di Rawasari Timur I dalam Jakarta Pusat dari almarhum Martan Tjimi. (Bukti T2-1);
- b. Bahwa pemberian Tanah yang terletak di Rawasari Timur I Dalam No. 12A dari almarhum Martan Tjimi kepada Ibu Sutari (ibunda Tergugat II Intervensi) juga diketahui dan disaksikan langsung oleh Istri dari Almarhum Martan Tjimi yaitu ibu Paijah (Bukti T2-2);
- c. Bahwa pada tahun 1972 bangunan yang terdapat di atas tanah *a quo* direnovasi oleh Adik Ipar Tergugat II Intervensi (Almarhum Mardin) yang menikah dan menempati rumah tersebut bersama dengan adik dari Tergugat II Intervensi (Almarhum Warsiana);
- d. Bahwa selanjutnya tanah *a quo* ditinggalkan kosong oleh Adik Ipar Tergugat II Intervensi yang kemudian Ibu Sutari (Ibu Tergugat II Intervensi) menyewakannya kepada orang lain yaitu:
  - i. Bapak Sis Almarhum (1973-1974);
  - ii. Bapak Amril Almarhum (1974-1975);



- e. Bahwa Bapak Amril Almarhum yang belum habis masa sewanya mengalihkan sewa kepada bapak almarhum Zaenar Adnan (Pewaris Penggugat);
- f. Bahwa setelah masa sewa Bapak Amril yang dialihkan kepada bapak almarhum Zaenar Adnan telah habis maka bapak almarhum Zaenar Adnan berjanji untuk melanjutkan untuk sewa terhadap tanah dan bangunan *a quo* secara lisan kepada orang tua Tergugat II Intervensi dan berjanji juga untuk membeli rumah tersebut namun sampai dengan saat bapak almarhum Zaenar Adnan meninggal dunia, janji tersebut tidak pernah direalisasikan;
- g. Bahwa pada tanggal 11 Desember 1997, Ibunda Tergugat II Intervensi (almarhum Sutari) telah menghibahkan Tanah dan Bangunan *a quo* kepada Tergugat II Intervensi (Bukti T2-3);
- h. Bahwa pada tahun 1999, almarhum Zainar Adnan meminta kebijakan kepada Tergugat II Intervensi untuk memberi jalan keluar masuk dari Tanah dan Bangunan *a quo* yang akhirnya disepakati dengan almarhum Zainar Adnan memberikan Ganti Rugi kepada Tergugat II Intervensi sebesar Rp. 7000.000,- (tujuh juta rupiah) namun yang dibayar hanya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) halmana kesepakatan tersebut ditandatangani oleh Tergugat II Intervensi dan almarhum Zainar Adnan pada tanggal 11 November 1999 (Bukti T2-4);  
Bahwa kesepakatan ini menjadi bukti pengakuan bahwa tanah yang ditempati oleh Almarhum Zainar Adnan dan Penggugat adalah milik Tergugat II Intervensi dan yang menjadi milik oleh almarhum Zainar Adnan dan Penggugat hanyalah Tanah/Jalan dengan panjang 7 m dan lebar 1 m yang menjadi kesepakatan kedua belah pihak;
- i. Bahwa selanjutnya, pada sekitar bulan April tahun 2018 ibu Darliaty (Istri Almarhum Zainar Adnan) dan Rio Adnan (anak Almarhum Zainar Adnan) mendatangi Tergugat II Intervensi untuk membicarakan tanah *a quo* yang akhirnya disepakati bersama bahwa Tergugat II Intervensi akan membuat Sertifikat tanah *a quo* dan setelah sertifikat tersebut selesai, Penggugat akan menjadikan Sertifikat menjadi Agunan di bank oleh Penggugat sebagai





pinjaman serta uang yang diperoleh akan diberikan kepada Tergugat II Intervensi, serta pembayaran kepada Bank akan dicicil oleh Penggugat;

j. Bahwa kemudian secara diam-diam Penggugat telah mengajukan permohonan Sertifikat atas nama Darliaty (salah satu Penggugat) kepada Tergugat I yang akhirnya Tergugat II Intervensi meminta kepada Ketua RT (Rukun Tetangga) setempat untuk dipertemukan dengan Penggugat;

k. Bahwa selanjutnya terjadi Pertemuan antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat yang menghasilkan beberapa kesepakatan dan juga fakta sebagai berikut:

1. Pertemuan pertama Tanggal 12 November 2018 bertempat di rumah Tergugat II Intervensi yang menghasilkan kesepakatan antara lain:

- Menyaksikan bahwa status tanah adalah tanah garapan yang digarap oleh Alm. Ibu Sutari Binti Raskat (Ibunda Bapak Sugeng Riyadi);
- Alm. Zainal Adnan status menyewa dan berjanji akan membayar dan menyelesaikan tapi sampai meninggal tidak menyelesaikan;
- Pengajuan ke BPN (PTSL) harus dicabut sebelum ada kesepakatan (Bukti T2-5);

Analisa:

Bahwa berdasarkan hasil pertemuan ini, dapat disimpulkan bahwa para pihak yang turut hadir mengakui secara de facto bahwa tanah *a quo* adalah tanah yang digarap oleh ibu Sutari binti Raslat (ibunda Tergugat II Intervensi) dan Penggugat adalah pihak yang menyewa;

2. Pertemuan kedua Tanggal 19 November 2018 bertempat di kantor RW.002 yang dihadiri juga oleh Ketua RW.002 dan Ketua RT.008, bapak Kardio, Bapak Lukman dan Bapak Asmawi (saksi yang mengetahui riwayat tanah), yang mengungkap fakta antara lain sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah tersebut sudah dipastikan yang menggarap Kel. Bpk H. Sugeng Riyadi (Ibu Sutari Binti Raskat) tapi belum dilegitimasi;
  - Keluarga Alm Zainal Adnan sudah 20 tahun lebih menempati rumah tersebut;
  - Pak RW meminta berkas PTSL yang diajukan oleh Penggugat untuk dicabut sebelum adanya kesepakatan;
3. Pertemuan ketiga bertempat di kantor RW.002 yang juga dihadiri oleh Ketua RW.002 dan Ketua RT.008 yang mengungkapkan fakta antara lain:
- Penggugat belum mencabut PTSL yang diajukan;
  - Penggugat tidak mau keluar dari tanah dan bangunan *a quo*;
  - Oleh karena Penggugat tidak mau keluar dari tanah dan bangunan *a quo* maka Ketua RW menyarankan kepada Sdr. Rio (salah satu Penggugat) untuk membayarkan sejumlah uang kepada Tergugat II Intervensi;
  - Penggugat meminta waktu untuk berdiskusi kepada keluarga besar guna membicarakan kesanggupan pembayaran kepada Tergugat II Intervensi;
  - Pola pembayaran akan ditentukan setelah rapat keluarga Penggugat;
4. Pertemuan ke-empat bertempat di kantor RW.002, dihadiri oleh Ketua RW.002 dan Ketua RT.008 yang mengungkapkan fakta antara lain sebagai berikut:
- Penggugat menyanggupi untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat II Intervensi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya;
  - Tergugat II Intervensi tidak sepakat atas tawaran dari pihak Penggugat yang meminta untuk dicicil setiap tahunnya;
  - Tergugat II Intervensi meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan *a quo*;
5. Pertemuan Kelima bertempat di aula lantai 2 Kelurahan Cempaka Putih Timur yang dipimpin langsung oleh Lurah

Halaman 44 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Cempaka Putih Timur pada tanggal 09 Maret 2020 dengan hasil rapat antara lain sebagai berikut:

- a) Keluarga Ibu Darliaty (Penggugat) pernah janji dengan Bapak Sugeng (Tergugat II Intervensi) mau membayar rumah tersebut sebesar 50 juta secara cicil selama 6 (enam) bulan. Tapi sampai saat ini tidak dilaksanakannya;
- b) Kepemilikan Sertifikat HGB No. 3842 atas nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) tanggapan dari Pihak Keluarga Ibu Darliaty (Penggugat) apakah akan melakukan pembayaran terhadap tanah/rumah tersebut sebagai pengganti jual beli atau sewa;
- c) Tanggapan dari Pihak Keluarga Ibu Darliaty (Penggugat) bahwa pihak beliau sedang bersurat ke BPN tembusan Lurah dan RT/RW untuk penjelasan BPN terkait keluarnya Sertifikat HGB No. 3842 atas nama Tergugat II Intervensi;
- d) Dalam rapat Bapak Sugeng (Tergugat II Intervensi) memberi waktu 1 minggu kepada keluarga Ibu Darliaty (Penggugat) untuk konfirmasi ke BPN terkait keluarnya Sertifikat HGB No. 3842 atas nama Tergugat II Intervensi;
- e) Setelah 1 minggu pihak RT/RW akan menanyakan perihal tindakan atau langkah selanjutnya yang akan dilakukan pihak keluarga Ibu Darliaty (Penggugat);
- f) Untuk selanjutnya pihak Pak Sugeng (Tergugat II Intervensi) melanjutkan hak terhadap tanah tersebut sesuai aturan yang berlaku (Bukti T2-6);

Analisa:

Bahwa berdasarkan hasil rapat ini, dapat diketahui secara pasti bahwa Penggugat mengakui bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan a quo dengan berjanji akan membayar kepada Tergugat II Intervensi sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang akan dicicil selama 6 (enam) bulan, akan tetapi pada kenyataannya Penggugat tidak pernah membayarkan apapun kepada Tergugat II Intervensi, sebaliknya Penggugat malah mencoba dengan itikad tidak baik mendaftarkan tanah dan

Halaman 45 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



bangunan *a quo* secara diam-diam ke Kantor Badan Pertanahan dan membuat Pengakuan sebagai Pemilik yang tidak mempunyai alas hak yang sah;

Bahwa sebagaimana telah kami jelaskan di atas, dapat diketahui dengan jelas bahwa Tergugat II Intervensi adalah Pemilik yang Sah atas tanah *a quo* dan perlu kami tegaskan kembali bahwa Almarhum Zaenar Adnan dan Penggugat dalam hal ini bukanlah pihak yang menguasai secara fisik Tanah dan Bangunan *a quo* melainkan hanyalah pihak yang menyewa dari Almarhum Ibu Sutari Binti Raskat (ibunda Tergugat II Intervensi) selama lebih dari 40 tahun namun bukan merupakan penyewa yang mempunyai itikad baik karena tidak membayarkan biaya sewa, justru sebaliknya Penggugat dengan itikad tidak baik secara sepihak mengakui tanah dan bangunan yang disewa sebagai milik sendiri;

Bahwa perlu juga kami jelaskan kembali letak tanah dan bangunan *a quo* adalah persis di samping rumah yang ditempati oleh Tergugat II Intervensi yang seharusnya tanah dan bangunan *a quo* menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat II Intervensi, oleh karenanya adalah suatu kekeliruan yang mendalam bila Penggugat mengakui telah menguasai tanah dan bangunan *a quo* secara sepihak mengingat tanah dan bangunan *a quo* selalu berada dibawah pengawasan Tergugat II Intervensi beserta keluarga;

7. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat dalam posita 16 yang menyatakan bahwa tanah *a quo* sampai saat ini masih dikuasai, dimiliki dan ditempati oleh Penggugat kurang lebih 40 tahun lamanya, dan Penggugat selalu melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) secara teratur di tanah *a quo* dan penggugat merupakan pembayar pajak yang aktif dan beritikad baik selama ini;

**JAWABAN:**

Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat ini adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum sehingga sudah seharusnya untuk ditolak dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II Intervensi uraikan dalam jawaban point 6 dimana Penggugat bukanlah pemilik dari



tanah *a quo* dan bukanlah pihak yang menguasai namun Penggugat hanya pihak yang menyewa tanah *a quo* dari tergugat II Intervensi;

- b. Bahwa sekalipun Penggugat telah menempati tanah *a quo* selama lebih dari 40 tahun bukan berarti serta merta tanah *a quo* menjadi milik Penggugat. Hal ini ditegaskan dalam Paragraf 2 pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

*“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”;*

Berdasarkan peraturan ini bila dihubungkan dengan tanah *in casu* maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat II Intervensi adalah Pemegang hak dengan bukti-bukti tertulis (Bukti T2-1, Bukti T2-2, Bukti T2-3);

- c. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan sebagai Pembayar Pajak yang aktif dan beritikad baik selama ini bukanlah menjadi suatu dalil yang mengesampingkan Tergugat II Intervensi sebagai pemilik sah dari Tanah *a quo* dan menjadikan Penggugat sebagai Pemilik. Hal ini ditegaskan juga didalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. 34/PJ/2008 yang berbunyi:

*“SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak”;*

Bahwa Hal ini juga dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Februari 1960 No. 34 K/SIP/1960 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3176 K/SIP/1990 Jo. Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang pada pokoknya menegaskan bahwa Pajak Bumi /Surat Petok Pajak Bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, hanya sebatas tanda siapa yang harus membayar pajak atas tanah dimaksud;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari ketentuan tersebut bila dihubungkan dengan tanah *in casu* maka dapat disimpulkan bahwa sekalipun Penggugat selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan bukan berarti Penggugat serta merta menjadi pemilik tanah *a quo*;

- d. Bahwa bagaimana mungkin Penggugat dapat dinilai beritikad baik bila tanah Milik Tergugat II Intervensi diakui sebagai milik Penggugat;
  - e. Bahwa tanah dan bangunan *a quo* bukanlah tanah yang digarap oleh Penggugat atau tanah yang dapat dikategorikan sebagai tanah terlantar sebagaimana termaktub didalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang sah maupun dalil yang cukup untuk mengaku sebagai pihak yang menguasai tanah *a quo* selama puluhan tahun;
8. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat dalam posita 19 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tahun 2018 Penggugat berusaha untuk mendaftarkan tanah *a quo* guna dilakukan sertifikasi tanah;

### JAWABAN:

Bahwa upaya Penggugat untuk mendaftarkan tanah *a quo* adalah suatu kesalahan yang sangat fatal dan sudah sangat layak bila ditolak oleh Tergugat I mengingat tidak adanya satupun dasar hukum maupun fakta yang dapat diterima sebagai alasan untuk mengabulkan upaya Penggugat;

9. Bahwa Penggugat dalam posita 20, posita 21, posita 22, posita 23 dan posita 31 pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat memiliki kerugian dan keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta;

Halaman 48 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



JAWABAN:

- a. Sebagaimana yang telah Tergugat II Intervensi uraikan sebelumnya bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik yang sah dari tanah *a quo* berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang kadar kebenarannya dianggap cukup. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang tertuang didalam Paragraf 2 pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya adalah suatu hal yang tidak patut bilamana Penggugat merasa keberatan dengan terbitnya sertifikat hak guna bangunan atas nama Tergugat II Intervensi di atas tanah *a quo*;
  - b. Bahwa Penggugat secara nyata tidak mempunyai kerugian apapun atas terbitnya sertifikat hak guna bangunan atas nama Tergugat II Intervensi di atas tanah *a quo*, dikarenakan Penggugat hanyalah pihak yang menempati sementara ataupun menyewa tanah dan bangunan yang sesungguhnya adalah milik Tergugat II Intervensi yang dapat dibuktikan secara hukum yang berlaku di Negara Indonesia;
10. Bahwa Penggugat dalam posita 24 pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat mempertanyakan bagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur terbit atas nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) yang bukan Penggarap/bukan yang memanfaatkan atau tidak memiliki, serta tidak menguasai tanah dan bangunan *a quo*;

JAWABAN:

Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II Intervensi uraikan dalam jawaban point 4 yang pada pokoknya menjelaskan bagaimana Tergugat II Intervensi memperoleh hak atas tanah *a quo*, maka terhitung sejak tanggal 11 Desember 1997 tanah dan bangunan *a quo* adalah sah berdasarkan hukum menjadi milik Tergugat II Intervensi;

Bahwa almarhum Ibu Sutari (Ibunda Tergugat II Intervensi) dan Tergugat II Intervensi seharusnya memperoleh biaya sewa dari Almarhum Zainar Adnan (Pewaris Penggugat) namun dikarenakan janji-janji yang tidak kunjung direalisasi dan itikad tidak baik serta demi menjaga keharmonisan lingkungan setempat maka almarhum Ibu Sutari dan Tergugat II Intervensi menunggu janji Almarhum Zainar Adnan, Ibu Darliaty dan Rio Adnan (Penggugat) untuk membeli tanah



dan bangunan *a quo* dari Tergugat II Intervensi namun sampai dengan saat ini tidak juga direalisasikan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik dari tanah *a quo*, oleh karenanya sudah seharusnya dalil ini untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

11. Bahwa Penggugat dalam posita 25, dan posita 26, pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I telah melanggar Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 pasal 4 ayat (1) dan pasal 5 ayat (1) dikarenakan tidak ada petugas pengukuran tanah yang datang untuk mengukur Tanah *a quo*;

## JAWABAN:

Bahwa Penggugat telah gagal paham dalam memaknai pasal 4 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dengan memberikan huruf bold (cetak hitam tebal) dan garis bawah pada frasa *pemohon harus menguasai tanah yang dimohon*;

Bahwa yang dimaksud dengan menguasai tanah yang dimohon dalam pasal tersebut bukan berarti Pemohon harus tinggal atau menempati tanah yang dimohonkan namun cukup dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis yang bila dihubungkan dengan perkara ini maka data yuridis (Bukti T2-1, Bukti T2-2 dan Bukti T2-3) dan data fisik (Surat Ukur tanggal 21 /11/2019 No. 00649/cempaka putih timur/2019 luas 71 M2) beserta keterangan saksi-saksi yang mengetahui riwayat terkait tanah *a quo*, maka dapat disimpulkan bahwa tanah dan bangunan *a quo* adalah milik Tergugat II Intervensi sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur atas nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) oleh Tergugat I telah sesuai Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta dengan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Berdasarkan uraian tersebut sudah sepatutnya dalil PENGGUGAT untuk ditolak;



12. Bahwa Penggugat dalam posita 27 menerangkan bahwa Tergugat telah lalai dalam melakukan penerbitan obyek sengketa sebagaimana telah dijelaskan Penggugat pada dalil angka 22, 23 dan 24 pada Gugatan;

JAWABAN:

Bahwa setelah kami cermati dan kami membaca ulang gugatan Penggugat kami tidak menemukan adanya kaitan dalil Penggugat angka 27 dengan dalil Penggugat angka 22, 23 dan 24 oleh karenanya tidak perlu untuk ditanggapi dan patut untuk dikesampingkan;

13. Bahwa Penggugat dalam posita 28 menerangkan bahwa perbuatan Tergugat I yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah suatu kesalahan dan kurang cermatan Tergugat I oleh karenanya perbuatan Tergugat I telah terbukti tidak hati-hati dan cacat hukum karena melanggar asas pemerintahan yang baik dan asas ketelitian;

JAWABAN:

Bahwa asas Pemerintahan yang baik merujuk pada Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi:

AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:

- a. kepastian hukum;
- b. kemanfaatan;
- c. ketidakberpihakan;
- d. kecermatan;
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. keterbukaan;
- g. kepentingan umum; dan;
- h. pelayanan yang baik;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bila ketentuan tersebut dihubungkan dengan dalil Penggugat maka tidak diketahui dengan jelas azas pemerintahan yang baik apa yang dimaksudkan oleh Penggugat, namun bila merujuk dari posita Penggugat angka 32 dan asas ketelitian yang dimaksud oleh Penggugat maka kami mengasumsikan bahwa yang dimaksud oleh Penggugat adalah asas kecermatan;

Bahwa dalam penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf D Yang dimaksud dengan “asas kecermatan” adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

Bila dihubungkan dengan keputusan dan/atau tindakan yang dilakukan Tergugat I untuk menerbitkan objek sengketa maka, dapat diketahui bahwa Tergugat I telah memenuhi Asas Kecermatan dimana Tergugat I telah menerbitkan objek sengketa yang didasarkan pada informasi (keterangan saksi-saksi yang mengetahui riwayat tanah *a quo*) dan dokumen yang lengkap (Bukti T2-1, Bukti T2-2 dan Bukti T2-3) untuk mendukung terbitnya obyek sengketa;

Bahwa dari uraian di atas dapat disimpulkan Tergugat I telah memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik dan penerbitan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya sudah sepatutnya dalil Penggugat ini untuk ditolak;

14. Bahwa Penggugat dalam posita 29 menerangkan bahwa perbuatan Tergugat I tidak mempedomani Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 sebagaimana yang diatur dalam pasal 24 ayat (2) yang pada intinya menyebutkan “bahwa tanah yang dimohonkan harus dalam penguasaan fisik bidang tanah” atau dengan kata lain secara efektif Pemohon hak yang mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan harus menguasai dan menempati bangunan dan tanah *a quo*;

**JAWABAN:**

*Halaman 52 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT*

#### Disclaimer

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





Bahwa dalil Pengugat ini adalah dalil yang menyesatkan dan kekeliruan yang sangat dalam dengan hanya mengutip sebagian dari pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, oleh karenanya untuk menjawab dalil ini kami akan mengutip keseluruhan isi pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang dimaksud sebagai berikut:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;
- (2) "Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
  - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya";

bahwa sebagaimana isi kedua pasal tersebut dapat diketahui bahwa pasal 24 ayat (2) adalah ketentuan alternatif yang dapat dilakukan untuk pembuktian hak atas tanah bilamana alat-alat pembuktian sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) tidak lagi tersedia;

Dalam perkara ini bila dihubungkan dengan ketentuan diatas maka alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam pasal 24



ayat (1) dapat disediakan oleh Tergugat II Intervensi secara nyata dan pasti oleh karenanya adalah suatu hal yang sangat beralasan hukum bagi Tergugat I untuk menerbitkan obyek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi;

Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi edapat membuktikan hak kepemilikan Tanah dan bangunan *a quo* dengan alat-alat bukti berupa bukti-bukti surat dan keterangan-keterangan sebagaimana yang dikehendaki pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, maka secara otomatis pembuktian hak dalam pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tidak diperlukan dan gugur dengan sendirinya;

Bahwa sebagaimana uraian diatas telah terbukti secacra tegas dan lugas bahwa Tindakan Tergugat I yang menerbitkan obyek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi telah mempedomani Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, oleh karenanya dalil Penggugat ini patut untuk ditolak;

15. Bahwa Penggugat dalam posita 30 menerangkan bahwa pada faktanya di atas tanah dan bangunan tersebut merupakan milik Penggugat serta dalam Penguasaan Penggugat selama puluhan tahun dan tidak pernah dikuasai oleh pihak manapun juga sampai saat ini;

JAWABAN:

Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan dalam jawaban No. 12 telah sangat jelas diatur dalam pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 bahwa Pembuktian hak berdasarkan Penguasaan fisik terhadap tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut hanya dapat dilakukan bilamana alat-alat pembuktian yang dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) tidak tersedia lagi, Penguasaan fisik terhadap tanah ini juga harus memenuhi syarat:

- Itikad baik;
- Tidak dipermasalahkan masyarakat atau pihak lainnya;

bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka Penggugat yang hanya menyewa fisik dari tanah milik Tergugat II Intervensi selama puluhan tahun tidak mempunyai legalitas untuk mengajukan atau membuat sertifikat diatas tanah *a quo* menjadi atas nama Penggugat;



Bahwa bila merujuk dari syarat yang dituangkan dalam pasal 24 ayat (2) tersebut maka dapat diketahui secara pasti bahwa Penggugat tidak mempunyai itikad baik, karena bagaimana mungkin Penggugat dapat dinilai beritikad baik dengan mengakui tanah milik Tergugat II Intervensi sebagai milik Penggugat. Demikian pula halnya dengan syarat kedua, bagaimana mungkin Tergugat II Intervensi tidak akan mempermasalahkannya;

Bahwa bersama ini kami kembali mempertegas kedudukan Penggugat dalam menempati tanah dan bangunan *a quo* bukanlah pihak yang menguasai namun hanya sebagai pihak yang menyewa tanah dan bangunan *a quo* untuk ditempati dari Tergugat II Intervensi;

Bahwa sebagaimana uraian diatas sangatlah patut dalil Penggugat ini untuk dinyatakan ditolak;

16. Bahwa Penggugat dalam posita 32 pada pokoknya menerangkan bahwa terbitnya obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I telah bertentangan dengan hak Penggugat dan Asas Pemerintahan yang baik khususnya Asas kecermatan;

JAWABAN:

- a. Bahwa sebagaimana yang telah kami uraikan sebelumnya bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik yang sah berdasarkan bukti-bukti tertulis dan keterangan-keterangan yang kadar kebenarannya dianggap cukup, oleh karenanya penerbitan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I adalah beralasan hukum dan tidak bertentangan dengan hak Penggugat yang bukan pemilik dari tanah *a quo*;
- b. Bahwa sebelumnya terkait mengenai asas kecermatan telah kami uraikan dalam jawaban point 11 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta telah memenuhi Asas kecermatan sebagaimana yang diamanatkan dalam pasal 10 ayat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Bahwa sebagaimana uraian di atas sangatlah patut dalil Penggugat ini untuk dinyatakan ditolak;

17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah kami kemukakan ditambah dengan bukti-bukti yang sah dan tidak diragukan lagi kebenarannya maka dapat disimpulkan bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II Intervensi) yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta, yang dilakukan oleh Tergugat I adalah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah memedomani ketentuan-ketentuan lainnya serta telah sesuai dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum lainnya yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia;
18. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan senyatanya tidak memenuhi rumusan pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
19. Bahwa oleh karena perkara ini timbul akibat perbuatan Penggugat maka adalah patut bagi Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul selama persidangan ini;

Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat II Intervensi uraikan seluruhnya diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk kiranya berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3842/Cempaka Putih Timur, tanggal 21 November 2019, Luas 71 M2, surat ukut No. 00649/Cempaka Putih Timur/2019 Atas Nama Sugeng Riyadi (Tergugat II

Halaman 56 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ntervensi) yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, No. 12.A, RT.008, RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi daerah khusus ibukota Jakarta adalah SAH menurut hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

3. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa, Para Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 28 Mei 2020 dan terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis pada tanggal 11 Juni 2020, sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis pada tanggal 4 Juni 2020;

Bahwa, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-17, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3842/Kelurahan Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, Surat Ukur Nomor: 00649/Cempaka Putih Timur/2019, tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, atas nama Sugeng Riyadi, terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, Nomor 12 A, RT.008/RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. (Fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti P-2 : Surat Para Penggugat kepada Kepala BPN Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 20 Januari 2020, perihal Permohonan Dikeluarkan Warkah, tanda terima tanggal 20 Januari 2020. (Fotokopi dari fotokopi, tanda terima cap basah);
3. Bukti P-3 : Tanda Terima Surat Permohonan Keberatan Untuk SHGB No.3842 Atas Nama Sugeng Riyadi, tanggal 30 Januari 2020. (Fotokopi dari fotokopi, tanda terima cap basah);
4. Bukti P-4 : Tanda terima surat tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat atas Surat Ahli Waris Almarhum Zaenar Adnan yang ditujukan kepada Sugeng Riyadi tanggal 13 Februari 2020, perihal Surat Keberatan Atas Terbitnya SHGB No.3842 A.N. Sugeng Riyadi. (Fotokopi dari fotokopi, tanda terima cap basah);
5. Bukti P-5 : Tanda terima surat Darliaty yang ditujukan kepada Kepala

Halaman 57 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATR/BPN Pusat, tanggal 17 Februari 2020, perihal Keberatan Atas Terbitnya SHGB No.3842 Atas Nama Sugeng Riyadi. (Fotokopi dari fotokopi, tanda terima cap basah);

6. Bukti P-6 : Surat Pernyataan, tanggal 19 November 1999, antara Sugeng Riyadi sebagai Pihak I dan Zainar Adnan sebagai Pihak II. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-7 : Kwitansi tanggal 14 Januari 1979, untuk pembayaran Angsuran Pembelian Rumah di Rawasari Timur Dalam I, RT.008/RW.02, Kelurahan Cempaka Putih, Jakarta Pusat. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum Zaenar Adnan, tanggal 22 Oktober 2018. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 30 Oktober 2018, atas nama Darliaty. (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P-10 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 30 Oktober 2018, atas nama Darliaty. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P-11 : Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan tanggal 5 November 2018, atas nama Darliaty. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-12 : Tanda Bukti Penerimaan Berkas tanggal 6 November 2018 di Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kelurahan Cempaka Putih Timur. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P-13 : *Print out* Pembayaran PBB dari Tahun 1993 sampai dengan Tahun 2018 atas nama Wajib Pajak Zainal Adnan. (Fotokopi sesuai *print out*);
14. Bukti P-14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019 atas nama Zainal Adnan. (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P-15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020 atas nama Zainal Adnan. (Fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti P-16 : Surat Pernyataan tertanggal 26 Juni 2020, atas nama Rio Adnan. (Fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P-17 : Rekaman Video yang diambil saat pertemuan tanggal 27 Januari 2020 antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi di

Halaman 58 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah Penggugat. (Video);

Bahwa, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta; telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-14, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Pernyataan tanggal 15 April 1968, atas nama Martan Tjimi. (Fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Pernyataan tanggal 11 Desember 1997, atas nama Ny. Sutari. (Fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Surat Pernyataan Hasil Rapat tanggal 12 November 2018. (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T-4 : Surat Pernyataan tanggal 28 April 2019, atas nama Paijah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Kronologis tanggal 24 September 2019, ditandatangani oleh Sugeng Riyadi. (Fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Surat Para Penggugat kepada Kepala BPN Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 20 Januari 2020, perihal Permohonan Dikeluarkan Warkah. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Surat Darliaty yang ditujukan kepada Kepala ATR/BPN Pusat, tanggal 30 Januari 2020, perihal Permohonan Keberatan Untuk SHGB No.3842 Atas Nama Sugeng Riyadi. (Fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanggal 8 April 2019, atas nama Sugeng Riyadi. (Fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 8 April 2019, atas nama Sugeng Riyadi. (Fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3842/Kelurahan Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, Surat Ukur Nomor: 00649/Cempaka Putih Timur/2019, tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, atas nama Sugeng Riyadi, terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, Nomor 12 A, RT.008/RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11 : Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 2816/2019, tanggal 24 Mei 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 59 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti T-12 : Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 2809/2019, tanggal 7 Juni 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Kelurahan Cempaka Putih Timur, NIB: 09.01.07.02.05570, tanggal 21 November 2019. (Fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T-14 : Formulir Permohonan Hak Guna Bangunan dan Formulir Isian Inventarisasi dan Identifikasi Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. (Fotokopi sesuai dengan asli);

Bahwa, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya masing-masing diberi tanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-16, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv-1 : Surat Pernyataan tanggal 15 April 1968, atas nama Martan Tjimi. (Fotokopi dari fotokopi);
2. Bukti T.II.Intv-2 : Surat Pernyataan tanggal 28 April 2019, atas nama Paijah. (Fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T.II.Intv-3 : Surat Pernyataan tanggal 11 Desember 1997, atas nama Ny. Sutari. (Fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti T.II.Intv-4 : Surat Pernyataan tanggal 19 November 1999, atas nama Sugeng Riyadi. (Fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti T.II.Intv-5 : Surat Pernyataan Hasil Rapat tanggal 12 November 2018. (Fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T.II.Intv-6 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3842/Kelurahan Cempaka Putih Timur, terbit tanggal 21 November 2019, Surat Ukur Nomor: 00649/Cempaka Putih Timur/2019, tanggal 21 November 2019, luas 71 M2, atas nama Sugeng Riyadi, terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam, Nomor 12 A, RT.008/RW.002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T.II.Intv-7 : Kronologis tanggal 24 September 2019, ditandatangani oleh Sugeng Riyadi. (Fotokopi dari fotokopi);

Halaman 60 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T.II.Intv-8 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanggal 8 April 2019, atas nama Sugeng Riyadi. (Fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T.II.Intv-9 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 8 April 2019, atas nama Sugeng Riyadi. (Fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti T.II.Intv-10 : Kartu Keluarga No. 3171051601098981, tanggal 13 Februari 2019, atas nama Kepala Keluarga Sugeng Riyadi. (Fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T.II.Intv-11 : Kartu Tanda Penduduk NIK: 3171052406520001, atas nama Sugeng Riyadi. (Fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T.II.Intv-12 : Surat Sugeng Riyadi kepada Ibu Darliaty Nomor: 05/Somasi/III/2020, tanggal 16 Maret 2020, perihal Somasi-1/Permintaan Pengosongan Tanah dan Bangunan. (Fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti T.II.Intv-13 : Surat Sugeng Riyadi kepada Ibu Darliaty Nomor: 06/Somasi/III/2020, tanggal 25 Maret 2020, perihal Somasi-2/Permintaan Pengosongan Tanah dan Bangunan. (Fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti T.II.Intv-14 : Resi Pengiriman Surat Somasi I melalui J&T Expres dengan kode JD0064848472. (Fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T.II.Intv-15 : Resi Pengiriman Surat Somasi II melalui J&T Expres dengan kode JD0065658420. (Fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T.II.Intv-16 : Notulen Rapat tanggal 9 Maret 2020, di Kelurahan Cempaka Putih Timur. (Fotokopi dari fotokopi);

Bahwa, Para Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya;

SAKSI YULITA HARASTIATI, S.H., yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan yang sedang berlangsung adalah mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan yang terbit atas nama Sugeng Riyadi di atas tanah yang saat ini ditinggali oleh keluarga Ibu Darliaty;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sertipikat itu pada saat Saksi bertemu dengan klien Saksi yang saat itu membawa temennya yaitu Istri Pak Rio Adnan, dan Istri

Halaman 61 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pak Rio Adnan menceritakan sedang mengajukan PTSL, akan tetapi Pak Sugeng Riyadi mengajukan surat keberatan dan meminta agar proses penerbitan sertifikat atas nama Ibu Darliaty tidak dilanjutkan;

- Bahwa pertemuan itu dilakukan pada bulan November 2018 di Grand Pramuka;
- Bahwa selanjutnya Saksi meminta dokumennya, Istri Pak Rio Adnan memberitahukan bahwa keluarganya sudah 20 tahun tinggal di rumah itu, rumah Pak Sugeng Riyadi dekat dengan rumah yang ditinggalinya dan selama ini baik-baik saja tidak pernah ada masalah;
- Bahwa Pak Rio Adnan kemudian meminta untuk bertemu Saksi di daerah Cempaka Putih pada akhir bulan November 2018, dua hari setelah bertemu dengan Istri Pak Rio Adnan;
- Bahwa Pak Rio Adnan meminta Saksi untuk menemaninya ke Kantor BPN. Keesokan harinya, sekitar tanggal 27 atau 28 November 2018, Saksi bersama Pak Rio Adnan pergi ke BPN menemui Pak Edi, Bagian Permohonan Hak PTSL yang memegang berkas Pak Rio Adnan;
- Bahwa Pak Edi menyampaikan bahwa Pak Sugeng Riyadi mengajukan keberatan untuk tidak memproses dulu, karena biasanya BPN akan melakukan mediasi antara kedua belah pihak. Beliau mengatakan bahwa dokumen Ibu Darliaty akan dipegang dan apabila sudah *clear* akan diajukan lagi;
- Bahwa pada bulan Februari 2020 Pak Rio Adnan menelpon Saksi dan memberitahukan bahwa Pak Sugeng Riyadi sudah terbit sertifikatnya. Saksi menyarankan Pak Rio Adnan untuk menemui Pak Edi lagi karena waktu itu Pak Edi menjanjikan untuk membantu;
- Bahwa ketika Saksi dan Pak Rio Adnan menemui Pak Edi, Pak Edi juga kaget kenapa bisa keluar sertifikat Pak Sugeng Riyadi. Saksi menanyakan ke Pak Edi apakah bisa mengajukan keberatan ke BPN Bagian Sengketa atas terbitnya sertifikat Pak Sugeng Riyadi tersebut dan dijawab untuk diajukan saja;
- Bahwa Saksi mendengar kabar dari Pak Rio Adnan kalau keberatan sudah diajukan akan tetapi BPN tidak mau menerima keberatan tersebut karena harus dilengkapi dengan Warkah. Ketika Pak Rio Adnan meminta Warkah tidak dikasih;
- Bahwa pada saat bertemu pertama kali Saksi diberikan dokumen yang sudah disampaikan ke PTSL, diantaranya ada Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Darliaty, Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan atas nama Darliaty, bukti PBB yang sudah dibayar atas nama almarhum Zainal

Halaman 62 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adnan, Surat Pernyataan Tidak Sengketa, kuitansi pembayaran atas Rumah di Rawasari Timur Dalam I, RT.008/RW.02, Kelurahan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;

Bahwa, Para Penggugat tidak mengajukan ahli dalam sengketa ini meskipun Pengadilan telah memberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa, Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli dalam sengketa ini meskipun Pengadilan telah memberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa, Tergugat II Intervensi mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya;

SAKSI I KARDIO, yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa perkara yang sedang berjalan dalam persidangan ini adalah tentang tanah dan rumah di Rawasari Timur I Dalam;
- Bahwa dahulu Saksi pernah tinggal di sebelah rumah itu sejak tahun 1965 sampai tahun 1993;
- Bahwa pada saat Saksi tinggal disitu, tanah itu masih kosong;
- Bahwa Ibu Sutari yang memiliki tanah itu, dengan mengelola tanaman di atasnya, ada tanaman singkong dan pisang;
- Bahwa rumah Saksi di sebelah rumah Ibu Sutari dan letak tanah kosong tersebut di sebelah rumah Ibu Sutari;
- Bahwa selama Saksi tinggal di tempat itu, yang Saksi tahu pemiliknya hanya Ibu Sutari saja dan belum pernah dijual kepada siapapun;
- Bahwa yang Saksi dengar Ibu Sutari mendapatkan tanah itu bukan karena jual beli, tetapi karena Bapak Jimmy kakak ipar Ibu Sutari memberikan tanah itu kepada Ibu Sutari;
- Bahwa sekitar tahun 1971 tanah itu telah dibangun rumah, Saksi adalah tukang yang membangun rumah itu atas perintah Ibu Sutari;
- Bahwa rumah yang telah dibangun itu kemudian ditinggali oleh Mardin, Menantunya Ibu Sutari;
- Bahwa setelah Mardin pergi, rumah itu kemudian ditinggali oleh Amril dengan mengontraknya, dan setelah Amril pergi digantikan oleh Adnan;
- Bahwa rumah yang ditempati Zainar Adnan adalah Nomor 12, karena rumah Saksi Nomor 8 dan rumah Ibu Sutari Nomor 10;

Halaman 63 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAKSI II SIDIK PRAYITNO, pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa perkara yang sedang berjalan dalam persidangan ini adalah tentang masalah sertipikat;
- Bahwa Saksi adalah Ketua RT.08, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Penggugat dan Tergugat II Intervensi keduanya adalah anggota RT.08;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan Tergugat II Intervensi adalah 4 (empat) rumah, begitu juga rumah Saksi dengan rumah Para Penggugat jaraknya sama, 4 (empat) rumah juga;
- Bahwa sekitar pertengahan tahun 2018, Rio Adnan meminta kepada Saksi untuk membuat surat pengantar untuk mengajukan pembuatan sertipikat, ternyata sertipikat yang diajukan Rio Adnan tidak terbit, yang terbit atas nama Sugeng Riyadi;
- Bahwa tidak berbeda jauh waktunya dengan Rio Adnan, Sugeng Riyadi juga meminta surat pengantar ke Saksi, sekitar 6 (enam) bulan kemudian Pak Sugeng Riyadi lapor ke Saksi bahwa sertipikatnya sudah terbit;
- Bahwa karena ada permasalahan terkait rumah itu maka selaku Ketua RT Saksi melaporkannya ke Ketua RW, kemudian Rio Adnan dan Sugeng Riyadi diundang dan dilakukan mediasi di Kantor RW;
- Bahwa pada pertemuan itu dihadiri oleh Sugeng Riyadi dengan membawa saksi, Rio Adnan mendampingi Ibunya, Saksi selaku Ketua RT dan Ketua RW. Ketua RW yang memimpin pembicaraannya;
- Bahwa Ketua RW mengajukan 2 (dua) solusi, rumah itu dijual dan hasil penjualannya dibagi dua antara Rio Adnan dan Sugeng Riyadi. Ketua RW menawarkan harga kepada Rio Adnan sebesar 300 juta rupiah, Rio Adnan setuju dan akan membayar kepada Sugeng Riyadi setiap tahun sebesar 50 juta rupiah;
- Bahwa oleh karena Rio Adnan telah mengajukan permohonan sertipikat ke BPN, maka Ketua RW menyarankan untuk mencabut permohonan itu, akan tetapi Rio Adnan tidak mencabut permohonannya, sehingga Ketua RW tidak mau melanjutkan untuk menyelesaikan permasalahan itu;
- Bahwa di atas tanah itu ada 2 (rumah), rumah Sugeng Riyadi di depan dan rumah Rio Adnan di belakangnya;

Halaman 64 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang ditinggali Sugeng Riyadi Nomor 10, kalau Rio Adnan tinggal di rumah Nomor 12;
- Bahwa Saksi yang memberikan PBB kepada warga RT.08, untuk rumah Nomor 12A PBB-nya diambil sendiri oleh Elis karena Elis bekerja di Kantor Kelurahan dan untuk rumah Nomor 10 diberikan kepada Sugeng Riyadi;

SAKSI III ASMAWI, pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa perkara yang sedang berjalan dalam persidangan ini adalah tentang masalah tanah di sebelah rumah Pak Sugeng Riyadi;
- Bahwa Saksi tinggal di daerah itu dari sejak lahir sampai sekarang, sebelum RT dipecah rumah Saksi dengan rumah Pak Sugeng Riyadi beda RT, tapi sekarang menjadi satu RT, jaraknya sekitar 100-150 meter;
- Bahwa di sebelah rumah Pak Sugeng sekarang ada bangunan rumah yang ditempati Rio Adnan sama Ibunya. Dahulu bapaknya sekarang digantikan oleh Rio Adnan;
- Bahwa dulunya tanah itu kosong kemudian sebelum tahun 1970-an sudah dibangun rumah, sebelumnya ditempati saudara ipar Pak Sugeng Riyadi, namanya Mardin, tidak lama kemudian digantikan oleh Amril, baru kemudian Zaenar Adnan;
- Bahwa dasar Zaenar Adnan tinggal di rumah itu adalah meneruskan kontrak, sekitar 2-3 tahun setelah rumah itu di bangun;

Bahwa, Tergugat II Intervensi tidak mengajukan ahli meskipun Pengadilan telah memberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Bahwa, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 6 Agustus 2020 sedangkan Para Penggugat mengajukan kesimpulannya melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 13 Agustus 2020;

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Bahwa, pada akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan pengadilan;

Halaman 65 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

### Disclaimer

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



## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah mengajukan tuntutan pembatalan atau dinyatakan tidak sah Keputusan Tergugat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur, tebit tanggal 21 November 2019, luas 71 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam Nomor 12 A, RT 008, RW 002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini (Kompetensi Absolut);
- B. Penggugat Bukan Merupakan Orang ataupun Badan Hukum Perdata yang Kepentingannya Dirugikan Terhadap Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*, sehingga tidak Mempunyai Kualitas/*Legal Standing* untuk Mengajukan Gugatan (*Persona Standi In Judicio*);
- C. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan;
- D. Gugatan Prematur;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat mengajukan eksepsi dan eksepsi tersebut di antaranya mengenai kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka Majelis Hakim (selanjutnya disebut "Majelis") terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi kewenangan absolut dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menggariskan ketentuan bahwa eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jabatannya (*ambtshalve/ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, sedangkan eksepsi relatif menurut Pasal 77 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 harus diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, sehingga terkait eksepsi kewenangan Pengadilan, Majelis mengambil sikap untuk menyikapinya bersama-sama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis untuk menyikapi dan memutuskan eksepsi kewenangan Pengadilan bersama-sama dengan pokok sengketa mengacu pula pada landasan pemikiran bahwa walaupun sengketa *a quo* telah melalui pemeriksaan *dismissal process* oleh Ketua Pengadilan dan juga melalui pemeriksaan persiapan oleh Majelis, akan tetapi tetap menjadi kewajiban Majelis untuk memeriksa segi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara karena bukti-bukti dan fakta-fakta hukum pada saat acara *dismissal process* dan pemeriksaan persiapan tersebut belum lengkap/sepurna dan baru diperoleh secara lengkap/sepurna pada acara pembuktian yang dilakukan dalam pemeriksaan perkara di persidangan yang terbuka untuk umum, maka untuk memberikan kepastian hukum perihal kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, Majelis mengambil sikap untuk terlebih dahulu memberikan penilaian hukum perihal kewenangan absolut Pengadilan;

Menimbang, bahwa perihal kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, semula berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) dan (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 4 serta Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengadili Sengketa Tata Usaha Negara yaitu sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk Sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan

Halaman 67 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Kemudian dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut “Undang-Undang Administrasi Pemerintahan”), sesuai dengan ketentuan Pasal 85 ayat (1) dan Penjelasan Umum alinea ke-5 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, maka kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan hanya mengadili Sengketa Tata Usaha Negara atau Sengketa Keputusan Administrasi Pemerintahan, namun juga mengadili Sengketa Tindakan Administrasi Pemerintahan yaitu perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa di dalam posita gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa kepentingannya dirugikan atas Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur, tebit tanggal 21 November 2019, luas 71 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam Nomor 12 A, RT 008, RW 002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, selanjutnya paralel dengan posita tersebut, di dalam petitumnya, Para Penggugat mengajukan tuntutan agar Keputusan Tergugat tersebut dinyatakan batal atau tidak sah;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, di dalam eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan, Para Tergugat mendalilkan bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik yang menguasai dan menempati tanah beserta bangunan di atasnya yang terdaftar ke dalam objek sengketa sementara di sisi lain terhadap tanah berikut bangunan tersebut telah terdaftar ke dalam objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi yang diterbitkan Tergugat berdasarkan bukti-bukti kepemilikan dan penguasaan tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi yang dilampirkan pada saat mengajukan permohonan hak melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2019, sehingga walaupun yang digugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, akan tetapi esensi

Halaman 68 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan adalah mengenai kepemilikan tanah yang terdaftar ke dalam objek sengketa, karena itu dalil-dalil dalam persengketaan antara Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi merupakan dalil-dalil sengketa kepemilikan hak atas tanah yang kewenangannya ada pada peradilan umum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, di dalam repliknya, Para Penggugat telah menyangkal dengan menyatakan bahwa substansi permasalahan adalah mengenai pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final yang berdasarkan Pasal 1 angka 9 UU 51 PTUN merupakan kompetensi absolut peradilan tata usaha negara bukan peradilan umum, sedangkan hal-hal yang terurai dalam posita adalah untuk menjelaskan bahwa Para Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara mempunyai kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya Sertipikat oleh Tergugat yang menurut Para Penggugat penerbitannya cacat hukum dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 yang sama dengan bukti surat T.II.Intv-6 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur dan bukti surat T-10 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur, diperoleh fakta bahwa objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3842/Cempaka Putih Timur, tebit tanggal 21 November 2019, luas 71 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00649/Cempaka Putih Timur/2019, tertanggal 21 November 2019, atas nama Sugeng Riyadi, yang terletak di Jalan Rawasari Timur I Dalam Nomor 12 A, RT 008, RW 002, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah Keputusan Tergugat yang digugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menurut Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dapat menjadi objek gugatan dalam Sengketa Tata Usaha Negara, sehingga pokok gugatan merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis mempertimbangkannya bahwa di dalam posita gugatannya, Para Penggugat menyatakan bahwa kepentingannya dirugikan atas objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dengan mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah para ahli waris dari Zaenar Adnan yang semasa hidupnya, Almarhum Zaenar Adnan telah memiliki, menguasai dan menempati sebidang

Halaman 69 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah beserta bangunan di atasnya yang saat ini terdaftar ke dalam objek sengketa dan sampai saat ini masih dikuasai, dimiliki, dan ditempati oleh Para Penggugat lebih kurang 40 tahun lamanya tanpa pernah orang tua Para Penggugat maupun Para Penggugat mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain dan Para Penggugat selalu melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) secara teratur di tanah *a quo*, sehingga Para Penggugat merupakan pemilik tanah dan bangunan yang berhak dan beriktikad baik, karena itu Para Penggugat keberatan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3842/Cempaka Putih Timur atas nama Tergugat II Intervensi yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bahwa Para Penggugat merupakan pemilik tanah dan bangunan beriktikad baik yang terdaftar ke dalam objek sengketa, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P-6 berupa Surat Pernyataan antara Tergugat II Intervensi dan almarhum Zainar Adnan (orang tua Para Penggugat) tanggal 19 November 1999 terkait ganti rugi tanah untuk jalan keluar masuk Alm. Zainar Adnan di atas tanah objek sengketa, bukti surat P-7 berupa Kuitansi angsuran pembelian rumah di Rawasari Timur Dalam I, RT 008, RW 002, Kelurahan Cempaka Putih, Jakarta Pusat tanggal 14 Januari 1979, bukti surat P-8 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris Zaenar Adnan tanggal 22 Oktober 2018, bukti P-9 berupa Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 30 Oktober 2018, bukti P-10 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 30 Oktober 2018, bukti P-11 berupa Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan tanggal 5 November 2018, selanjutnya bukti surat P-13 berupa *print out* pembayaran PBB dari tahun 1993-2018 serta bukti surat P-14 dan P-15 masing-masing berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Tahun 2019 dan Tahun 2020;

Menimbang, bahwa sebaliknya di dalam jawabannya, Tergugat menyatakan bahwa penerbitan Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi dilakukan melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), di mana Tergugat II Intervensi melampirkan data-data yuridis sebagai alat bukti kepemilikan dan penguasaan atas tanah objek perkara *a quo*, antara lain Surat Pernyataan tanggal 15 April 1968 yang ditandatangani oleh Martan Tjimi yang menjelaskan bahwa Martan Tjimi selaku pemilik tanah berukuran lebar 13 meter dan panjang 25 meter terletak di Rawasari Timur I Dalam telah memberikan tanah tersebut kepada Sutari, adiknya, kemudian Surat Pernyataan tanggal 11 Desember 1997 ditandatangani oleh Sutari yang menjelaskan bahwa Sutari selaku pemilik tanah menghibahkan tanah yang dimilikinya kepada Sugeng Riyadi/Tergugat II Intervensi, anak kandungnya, surat

Halaman 70 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan tanggal 12 November 2018 yang ditandatangani oleh Tergugat II Intervensi, Rio Adnan (salah satu Penggugat/Ahli Waris Alm. Zainal Adnan) dan Sidik Prayitno (Ketua RT. 008/02) yang merupakan hasil rapat mengenai kepemilikan dan penguasaan atas tanah *a quo* yang antara lain memuat keterangan bahwa status tanah adalah tanah garapan yang digarap oleh Almh. Sutari Binti Raskat (Ibu dari Tergugat II Intervensi), Alm. Zainal Adnan status menyewa dan berjanji akan membayar serta menyelesaikan tapi sampai meninggal tidak menyelesaikan;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat II Intervensi juga menyatakan bahwa tanah yang telah terdaftar ke dalam objek sengketa merupakan milik Tergugat II Intervensi yang diperoleh dari Ibu Tergugat II Intervensi bernama Sutari, di mana Sutari sebelumnya memperoleh sebagai hibah dari alm. Martan Tjimi pada tahun 1968 yang disaksikan istri Alm. Martan Tjimi yaitu ibu Paijah yang pada tahun 1972 tanah dan bangunan ditempati oleh adik ipar Tergugat II Intervensi bernama Almarhum Mardin yang menikah dengan adik Tergugat II Intervensi bernama Warsiana. Selanjutnya karena ditinggalkan kosong oleh Adik Ipar Tergugat II Intervensi, kemudian Ibu dari Tergugat II Intervensi yaitu Sutari menyewakannya kepada orang lain dan terakhir kepada Zaenar Adnan Alm. (orang tua Penggugat). Selanjutnya pada tanggal 11 Desember 1997, Sutari telah menghibahkan tanah dan bangunan *a quo* kepada Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi juga mengajukan bukti surat bertanda T-1 yang sama dengan T.II.Intv-1 berupa Surat Pernyataan Martan Tjimi tanggal 15 April 1968, bukti surat T-2 yang sama dengan T.II.Intv-3 berupa Surat Pernyataan Ny. Sutari tanggal 11 Desember 1997, bukti surat T-3 yang sama dengan T.II.Intv-5 berupa Surat Pernyataan Hasil Rapat senin, 12 November 2018, Bukti surat T-4 yang sama dengan T.II.Intv-2 berupa Surat Pernyataan Paijah tanggal 28 April 2019 dan bukti surat T-5 yang sama dengan T.II.Intv-7 berupa Kronologis;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat dan Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas yang dihubungkan dengan alat-alat bukti surat yang diajukan oleh para pihak, Majelis menarik kesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dilandasi oleh dalil bahwa Para Penggugat merupakan pemilik dari tanah dan bangunan yang terdaftar ke dalam objek sengketa yang menurut Para Penggugat dibeli oleh orang tua Para Penggugat dari seseorang bernama Mardin sebagaimana bukti surat P-7 berupa kuitansi tanggal

Halaman 71 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Januari 1979 dan telah menempati serta menguasai tanah dan bangunan tersebut selama  $\pm$  40 tahun, sebaliknya Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa tanah dan bangunan yang terdaftar ke dalam objek sengketa merupakan milik Tergugat II Intervensi yang diperoleh melalui hibah dari orang tua Tergugat II Intervensi bernama Sutari, yang sebelumnya Sutari memperoleh tanah tersebut dari Martan Tjimi, yang kemudian tanah dan bangunan tersebut disewakan kepada beberapa orang, terakhir kepada orang tua Para Penggugat dan selanjutnya kepada Para Penggugat, sementara seseorang bernama Mardin adalah adik ipar Tergugat II Intervensi yang hanya menempati tanah dan bangunan tersebut, bukan sebagai pemilik;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis mempertimbangkan bahwa dengan adanya persengketaan mengenai kepemilikan tanah dan bangunan, maka harus dipastikan secara hukum terlebih dahulu, apakah senyatanya Para Penggugat merupakan pemilik tanah dan bangunan yang terdaftar ke dalam objek sengketa dengan cara orang tua Para Penggugat membeli dari seseorang bernama Mardin dan apakah Mardin adalah pemilik atas tanah dan bangunan tersebut ataukah orang tua Para Penggugat dan Para Penggugat hanya penyewa dari orang tua Tergugat II Intervensi ataukah sebaliknya Tergugat II Intervensi yang merupakan pemilik tanah dan bangunan tersebut sebagai hibah dari orang tua Tergugat II Intervensi bernama Sutari yang diperoleh sebelumnya dari orang bernama Martan Tjimi adalah merupakan permasalahan hukum yang harus diselesaikan dalam perspektif hukum perdata oleh hakim perdata, sehingga pokok persengketaan yang melingkupi hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi merupakan sengketa kepemilikan dalam ranah hukum perdata yang merupakan kewenangan absolut hakim perdata di lingkungan peradilan umum;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis walaupun Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud 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, akan tetapi Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik dengan menunjukkan alat bukti kepemilikan, begitu pula sebaliknya Tergugat II Intervensi juga mendalilkan sebagai pemilik dengan mengajukan pula alat bukti kepemilikan, sehingga harus ditentukan terlebih dahulu kepemilikan atas tanah *a quo* melalui peradilan perdata bukan peradilan tata usaha negara. Pendapat tersebut sama dan sebangun

Halaman 72 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Yurisprudensi tetap melalui rangkaian putusan kasasi dan peninjauan kembali Mahkamah Agung di antaranya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 5 PK/TUN/2019 tanggal 28 Februari 2019 yang pertimbangan hukumnya adalah bahwa novum yang diajukan berupa novum PK-1 sampai dengan PK-2 tidak bersifat menentukan dan tidak bisa menggugurkan pertimbangan hukum *Judex Juris* tingkat kasasi, karena substansi novum justru cenderung menunjukkan bahwa terdapat hal yang bersifat ekseptif lain berupa sengketa keperdataan, yakni sengketa mengenai pembayaran ganti rugi dari Tergugat II Intervensi 1, sengketa kepemilikan dan atau sengketa waris antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi 2, oleh karenanya alasan Peninjauan Kembali demikian tidak cukup alasan untuk membatalkan pertimbangan *Judex Juris* tingkat kasasi. Bahwa untuk memperoleh perlindungan hukum terkait sengketa *a quo* sebaiknya ditempuh melalui upaya perdata. Pertimbangan hukum yang sama ditemui pula dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 77 PK/TUN/2019 tanggal 10 Oktober 2019 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa tanah objek sengketa berasal dari tanah adat, dan tanah Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat juga berasal dari tanah adat, akan tetapi juga tidak dapat diketahui secara pasti nomor persilnya masing-masing. Bahwa tanah Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 367/Kelurahan Jajartunggal, Kecamatan Karangpilang, Kotamadya Surabaya, Tanggal 23-9-1985, Gambar Situasi tanggal 29-4-1985 Nomor 3890, Luas: 2.713 m<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama Salim P. Toemi, kemudian diwariskan kepada Kapti dan Toemi, selanjutnya dijual kepada Guwardi Hutomo, kemudian sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 24 September 2002 Nomor 210/2002 dijual kepada Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, masih terdapat masalah kepemilikan atas tanah *a quo* yang harus diselesaikan terlebih dahulu di peradilan umum yang berwenang. Selanjutnya pertimbangan hukum senada juga dimuat dalam Putusan Kasasi Nomor 302 K/TUN/2018 tanggal 22 Mei 2018 yang menyatakan bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* menyangkut sengketa keperdataan (kepemilikan hak atas tanah) yang harus diselesaikan terlebih dahulu melalui peradilan perdata, maka Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 85 PK/TUN/2019 tanggal 25 Juli 2019 juga menegaskan dalam pertimbangan hukum bahwa walaupun Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat menyatakan sebagai ahli waris

Halaman 73 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pewaris atas harta peninggalan Neneng Sastramidjaja tidak pernah mengalihkan warisan berupa tanah hak milik adat Persil No. 33 S.I, Kohir Nomor 853, luas 8050 M2, terletak di Blok Dungusema, Desa Paswahan Kecamatan Bojongloa, Kewedanan Karees, Kabupaten Bandung, Keresidenan Priangan Provinsi Jawa Barat, sekarang masuk wilayah Kelurahan Ciseureuh, Kecamatan Regol, Kota Bandung, sedangkan Termohon Peninjauan Kembali II/Tergugat II Intervensi menyatakan asal tanah dari tanah negara, sehingga harus ditentukan terlebih dahulu kepemilikan atas tanah *a quo* melalui peradilan perdata yang berwenang. Kemudian putusan peninjauan kembali yang secara konsisten memuat kaidah hukum yang sama juga didapati pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 31 PK/TUN/2019 tanggal 14 Maret 2019 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa putusan perdata tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap belum menentukan siapa yang berhak terhadap objek sengketa karena putusan tersebut masih bersifat formal gugatan yang belum jelas (objek gugatan belum jelas batas-batasnya), oleh karena itu menyangkut siapa yang berhak atas tanah objek sengketa harus terlebih dahulu diselesaikan di peradilan umum dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 13 PK/TUN/2019 tanggal 21 Maret 2019 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, semestinya Peradilan Tata Usaha Negara tidak menilai keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa, sampai dengan adanya Putusan dari Peradilan Perdata yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis juga mempertimbangkan bahwa penyelesaian sepenuhnya sengketa ini oleh peradilan perdata dalam lingkup peradilan umum bertujuan pula untuk menghindari putusan pengadilan yang tumpang tindih dan kontradiktif antara satu lingkungan peradilan dengan lingkungan peradilan lainnya untuk menjamin adanya kepastian hukum serta memberikan penyelesaian yang lebih tuntas, utuh dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka Majelis berpendapat bahwa pokok gugatan yang mendasari gugatan Para Penggugat merupakan sengketa hukum dalam ranah hukum perdata dan bukan Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara tetapi harus diselesaikan melalui peradilan perdata dalam lingkup peradilan umum, oleh karena itu eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi perihal Pengadilan Tata Usaha Negara tidak mempunyai kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili sengketa *a quo* adalah patut dan adil untuk diterima sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta harus

Halaman 74 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi perihal kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara diterima, maka dalil-dalil lainnya dalam eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak perlu dipertimbangkan dan diberikan penilaian hukum lagi;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*), dan oleh karena itu maka seluruh dalil Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara yang merupakan inti persengketaan yang menjadi substansi perkara ini tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan

Halaman 75 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Mengingat ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut Pengadilan;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta secara absolut tidak berwenang mengadili Perkara Nomor: 54/G/2020/PTUN-JKT;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.342.000 (Tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, pada hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2020, oleh kami, **NELVY CHRISTIN, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **INDAH MAYASARI, S.H., M.H.**, dan **ELFIANY, S.H., M.Kn.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan mana disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Aplikasi E-Court PTUN Jakarta dalam persidangan elektronik, pada hari **Selasa**, tanggal **18 Agustus 2020**, oleh Majelis

Halaman 76 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **TITIN RUSTINIH, S.H.,M.H.** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

ttd

ttd

**INDAH MAYASARI, S.H., M.H.**

**NELVY CHRISTIN, S.H., M.H.**

ttd

**ELFIANY, S.H.,M.Kn.**

Panitera Pengganti

ttd

**TITIN RUSTINIH, S.H.,M.H.**

## Rincian biaya perkara :

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- ATK	: Rp.	125.000,-
- Panggilan-Panggilan	: Rp.	135.000,-
- Meterai Penetapan	: Rp.	6.000,-
- Redaksi Penetapan	: Rp.	10.000,-
- Leges Penetapan	: Rp.	10.000,-
- Meterai Putusan akhir	: Rp.	6.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-
- Leges Putusan akhir	: Rp.	10.000,-
	Rp.	342.000,-

(Tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Halaman 77 dari 77 halaman. Putusan Nomor 54/G/2020/PTUN.JKT