



PUTUSAN

NOMOR : 71/G/2014/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan Tingkat Pertama, yang diperiksa dengan Acara Pemeriksaan Biasa telah menjatuhkan Putusan seperti tersebut dibawah ini, dalam sengketa antara :-----

TAN A HUAT HARTONO, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan

swasta, Alamat Jalan Swadaya Raya Nomor I B

Rt. 0015 Rw. 002, Kelurahan Wijaya Kusuma,

Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus Nomor : 015/SK-TUN/SBA/

III/2014, tertanggal 3 Maret 2014 memberi kuasa

kepada Drs. MHM. Simatoepang, S.H. M.Tigor

P.Simatupang, S.H., Vebe N.A.Pollatu, S.H., M.H.,

Angga Herlambang, S.H, Christian E. Sitio, S.H.,

Martin Tobing, S.H, kesemuanya Warga Negara

Indonesia, Advokat-Pengacara dan Konsultan Hukum

dari Kantor Advokat & Pengacara Sebelas Bakti

Associates, beralamat di Jalan Madrasah II No. 35

Palmerah, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT;-----

Melawan

Halaman 1 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT,

Berkedudukan di jalan Raya Kembangan Utama,

Taman Permata Buana, Jakarta Barat, dalam hal

ini memberi kuasa

kepada :-----

1 KANTI WILUJENG, SH, M.Si, Kepala Seksi Sengketa
Konflik & Perkara;-----

2. KETUT NGURAH SUTEJA, S.Sos. MAP, Kepala

Sub Seksi Perkara

Pertanahan;-----

3. BUDI HARSONO, SH, Kepala Sub Seksi

Sengketa Dan Konflik

Pertanahan;-----

4. EKA MARGARETHA, SH, Staf Sub Seksi

Sengketa dan Konflik

Pertanahan;-----

5. ENDANG PONIMAN, SH, Staf Sub Seksi

Sengketa Dan Konflik

Pertanahan;-----

6. SUTARTI, SH, Staf Sub Seksi Sengketa Dan

Konflik

Pertanahan;-----

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
2305/600-31.73/V/2014, tertanggal 13 Mei 2014,
selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT;-----

2.TAN BENG TJOEI, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Jelambar

Utama VII No. 40 Rt. 04. Rw. 04, Kelurahan Jelambar

Baru, Kecamatan Petamburan, Jakarta Barat, dalam

hal ini memberi kuasa kepada SUKARTIJO, S.H,

JAKA MARGANA, S.H., FERRY SIMANJUNTAK, S.H,

masing-masing Warga Negara Indonesia, pekerjaan

Advokat, beralamat kantor pada Law Office

MAULANA SUKARTIJO & ASSOCIATES Advokat &

Legal Consultants, Gedung Merpati Petro, Jl. Halimun

Raya No. 2A, Guntur Setiabudi, Jakarta Selatan

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juni

2014, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

INTERVENSI;-----

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

- Telah membaca Surat gugatan Penggugat tertanggal 3 April 2014 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 3 April 2014, dalam perkara Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 13 Mei 2014; --

Halaman 3 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 71/PEN-DIS/2014/ PTUN-JKT, tanggal 4 April 2014, bahwa perkara tersebut Lolos Dismissal berdasarkan pasal 62 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 71/PEN/2014/PTUN-JKT, tanggal 4 April 2014, Tentang Penunjukan susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;

- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 71/PEN-HS/2014/PTUN-JKT tanggal 8 April 2014 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;

- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 71/PEN-HS/2014/PTUN-JKT, tanggal 13 Mei 2014; Tentang Penetapan Hari Sidang;

- Telah membaca Surat Panitera tentang Penunjukan Panitera Pengganti Perkara Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT tanggal 4 April 2014;

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.

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

- Telah membaca Putusan Sela No. 71/G/2014/PTUN-JKT, tanggal 24 Juni 2014;

- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan ;-----
- Telah membaca dan memeriksa Bukti-Bukti tertulis yang diajukan oleh Para Pihak yang bersengketa di Persidangan;

- Telah mendengar Keterangan Saksi dan Ahli di Persidangan;

- Telah mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa di Persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 3 April 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 3 April 2014, dibawah Register Perkara Nomor: 71/G/2014/PTUN-JKT. dan telah diperbaiki pada tahap Pemeriksaan Persiapan tanggal 13 Mei 2014, Penggugat mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

OBJEK GUGATAN :

Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan adalah : Sertipikat Hak Milik No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei diterbitkan tanggal 21 Januari 2011, luas 304 M2, semula Sertipikat Hak Pakai No. 618, diterbitkan tanggal 22 Juni 1983, atas nama Nyonya Linda Gunawan

Halaman 5 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

(Mie Sian), yang telah berakhir hak pakainya tanggal 16 Juni 1993, Gambar situasi tanggal 3 Januari 1983 No. 1/1/1983 (berdasarkan Surat Jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 25 Januari 2014 dan hasil pengecekan ulang ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat setelah menerima surat tersebut diatas); -----

Bahwa Atas Permohonan Penggugat untuk membuat Sertipikat, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat menjawab bahwa diatas tanah tersebut telah dikeluarkan Sertipikat. Surat Jawaban Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Tersebut dikeluarkan pada tanggal 25 Januari 2014. Kemudian pada tanggal 3 April 2014, Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Gugatan tersebut masih dalam tenggang waktu 90 hari, sebagaimana diatur dalam pasal 55 UU No. 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. olehkarena itu Gugatan tersebut patut untuk diterima; -----

TENTANG DUDUK PERKARA:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik tanah dan bangunan diatas tanah Negara bekas Eig No. 6389 Seb Blok BB No. 3 yang terletak di Jl. Rosela IV No 3 RT 010 RW 04 , Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas \pm 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas :-----

--

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. Rosela IV
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Abun
- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Rudi alias Akiong

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.

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

- Sebelah barat berbatasan dengan : tanah Budi.

berdasarkan Surat Pemindahan dan Pengoperan Hak tertanggal 20 November 2008 antara Amir sebagai Penjual dan Tan A Huat/Hartono sebagai Pembeli;-----

2. Bahwa Penggugat telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan tersebut, sejak dibeli dari tahun 2008 sampai dengan saat ini, dan tidak pernah ada yang mengganggu gugat serta tidak pernah ada Petugas Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang mengukur tanah tersebut, disamping itu PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) masih dibayarkan oleh Penggugat sampai dengan saat ini;-----

3. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2010 Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Barat melalui Walikota Jakarta Barat, berdasarkan Keputusan Gubernur KDKI Jakarta tanggal 5 Januari 1973 Nomor : Da.11/I/26/1973 tentang Penyerahan Wewenang Untuk Mengadakan Penertiban/Mengkoordinir Penyelesaian Tanah di Kelurahan Wijaya Kusuma Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Walikota Jakarta Barat, mengeluarkan Surat Penunjukan Kavling No : 261/SPK/XII/2010 yang isinya memberikan izin kepada PENGGUGAT untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang terletak di Jl. Rosela No. 3 RT 010 / RW 04 Kelurahan Wijaya Kusuma Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat, dimana Surat penunjukan kavling ini berdasarkan Surat Perintah Setor (SPS) Nomor : 273/SPS/XII/2010 dengan Surat Tanda Setor No: 268/KWI/XII/2010 tertanggal 17 Desember 2010; hal mana Surat

Halaman 7 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

Penunjukan Kavling tersebut telah ditembuskan ke berbagai Kepala Instansi termasuk Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang kemudian seharusnya telah tercatat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sehingga apabila ada permohonan hak atas tanah lainnya maka patutlah untuk ditolak, dengan demikian Penggugat patut untuk dipenuhi haknya untuk mendapatkan sertipikat;---

4. Bahwa Berdasarkan surat tersebut diatas, Penggugat mengajukan permohonan untuk pembuatan sertipikat. Atas permohonan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat menjawab dengan surat No. 122/200-3.73/II/2014 tgl 25 Januari 2014 yang isinya menyatakan bahwa tanah yang dimohon oleh Penggugat yang terletak di Jl. Rosela IV Blok BB No. 3 RT 010 RW 04, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan penelitian pada peta yang ada dikantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, atas bidang tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei, sehingga untuk sementara tidak bisa diurus Sertipikat. Atas hal tersebut Penggugat merasa sangat keberatan dan sangat dirugikan, karenanya Penggugat mohon untuk dibatalkan Sertipikat No 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei, sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat (1) UU No. 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei seharusnya dilakukan pengukuran ulang, hal mana tidak pernah dilaksanakan, yang dibuktikan dalam Sertipikat

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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut masih menggunakan Gambar Situasi tahun 1983, sehingga Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sangat keliru dengan memproses Hak Pakai yang telah berakhir menjadi Hak Milik;-----

6. Bahwa pernah ada yang mengaku memiliki IMB atas tanah yang terletak di Jl. Rosela IV Blok BB No. 3 RT 010 RW 04, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan IMB No. 1020/IMB/1998 atas nama Linda Gunawan tanggal 13 Nopember 1998 dan setelah dicek di kantor Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat tidak terdaftar atau "tidak tercatat" dalam arsip;

7. Bahwa oleh karena itu Penggugat merasa sangat keberatan dan memohon agar Sertipikat tersebut (Sertipikat Hak Milik No. 7345/ Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei) agar dibatalkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;

8. Bahwa Penggugat memintakan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat agar permohonan pembuatan Sertipikat dari Penggugat dapat diproses;

9. Bahwa dari uraian-uraian diatas, Tergugat terbukti telah melanggar Peraturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerbitkan Sertipikat Hak Milik diatas tanah milik orang lain melanggar :-----

- Hukum Agraria, Peraturan Dasar Pokok Agraria, UU No. 5 tahun 1960, LN 1960-104 TLN 2043/Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah;

- Pasal 106 ayat (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam menerbitkannya;

- Pasal 107 yaitu data yuridis atau data fisik tidak benar;

- Tidak pernah mengadakan pengukuran, penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batas tanah melanggar:-----

- Pasal 3 Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

10. Bahwa memang benar berdasarkan Gugatan Penggugat diatas sudah sangat jelas Tergugat telah salah besar, karena tidak pernah ada pengecekan dan tidak pernah ada pengukuran batas-batas dari tanah tersebut dan juga tidak pernah ada pemanggilan saksi untuk penentuan batas tanah tersebut diatas, sehingga Tindakan Tergugat sudah melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu:-----

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.

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

- asas kecermatan
- asas kepastian hukum

olehkarena berdasarkan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU No. 5/1986

Jo. UU No. 9/2004 terdapat cacat yuridis sehingga harus dinyatakan

batal; -----

Bahwa berdasarkan uraian diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo, kiranya berkenan memutuskan perkara ini, dengan amar putusannya sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei yang terletak Jl. Rosela IV Blok BB No. 3 RT 010 RW 04, Kelurahan Wijaya Kusuma (Dahulu kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milk No. 7345/Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei yang terletak Jl. Rosela IV Blok BB No. 3 RT 010 RW 04, Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang diterbitkan tanggal 21 Januari 2011, luas 304 M2, Gambar Situasi tanggal 3 Januari 1983 No : 1/1/1983;-----
4. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk memproses penerbitan atau permohonan Sertipikat yang

Halaman 11 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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)



diajukan Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;---

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara Aquo;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Para Pihak yang bersengketa telah hadir menghadap di Persidangan, Penggugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya Drs. MHM Simatoepang, S.H, Vebe N.A Poliatu, S.H.,M.H dan Martin Tobing, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 015/SK-TUN/SBA/III/2014, tertanggal 3 Maret 2014, sedangkan Tergugat hadir menghadap Kuasanya Ketut Ngurah Suteja, S.Sos.,MAP dan Eka Margaretha, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2305/600-31.73/V/2014, tertanggal 2 Mei 2014;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis pada Persidangan tanggal 3 Juni 2014, yang isinya sebagai berikut :-----

I DALAM EKSEPSI

1. Penggugat Tidak Berkualitas sebagai Penggugat

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat pada halaman 2 s.d halaman 4 angka 1 s.d 8 , Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 (seb) Blok BB No.3 yang terletak di Jl. Rosela IV Kavling No.3 Rt.010 Rw.04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Gerogol Petamburan, Jakarta Barat, seluas 180 M².....dst; -----

Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas, belumlah teruji kebenarannya sehingga keberatan Penggugat dalam gugatan pada halaman 4 angka 7 dan permintaan Penggugat pada halaman 4 angka 8 serta Petitum gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 2 dan 3, hanya berdasarkan Surat Pindahan dan Pengoperan Hak tertanggal 20 Nopember 2008 antara Amir sebagai Penjual dan Tan A. Huat/Hartono sebagai Pembeli, sedangkan atas bidang tanah aquo telah terbit sertipikat Hak Pakai No.618/Jelambar semula atas nama Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983, seluas 304 M², terbit tanggal 22 Juni 1983, selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998, Hak Pakai No.618/Jelambar hapus dan diberikan Hak Milik No.7345/Jelambar kepada Pemegang Haknya, terdaftar tanggal 21 Januari 2011, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

2. Kompetensi Absolut

Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 dan 3 angka 1 s.d 4, Penggugat menyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 (seb) Blok BB No.3 yang terletak di Jl. Rosela IV Kavling No.3 Rt.010 Rw.04 Kelurahan

Halaman 13 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, seluas 180 M².....dst.

Bahwa untuk menguji kebenaran dalil Penggugat tersebut diatas, serta siapa pemilik bidang tanah Aquo, karena di atas bidang tanah aquo telah terbit sertipikat Hak Pakai No.618/Jelambar semula atas nama Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 M², terbit tanggal 22 Juni 1983, selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998, Hak Pakai No.618/Jelambar hapus dan diberikan Hak Milik No.7345/Jelambar kepada Pemegang Haknya, terdaftar tanggal 21 Januari 2011, adalah merupakan kewenangan Pengadilan Umum/Pengadilan Perdata, oleh karenanya Penggugat telah keliru mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian maka sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

3. Penggugat Kurang Teliti dan Pembeli Yang Beritikad Tidak baik

Bahwa Penggugat menyatakan menempati dan menguasai tanah dan bangunan aquo sejak dibeli pada tahun 2008 sampai dengan saat ini.....dst.-----

Bahwa Penggugat tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum melakukan pembelian atas bidang tanah aquo, karena bidang tanah obyek perkara telah terbit sertipikat Hak Pakai No.618/Jelambar semula



tercatat atas nama Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 M², terbit tanggal 22 Juni 1983 selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998, Hak Pakai No.618/Jelambar hapus dan diberikan Hak Milik No.7345/Jelambar kepada Pemegang Haknya, terdaftar tanggal 21 Januari 2011, oleh karena itu yang menjadi subyek hak dan yang berhak mengalihkan atas bidang tanah aquo adalah Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), sehingga Amir sebagai Penjual tidak berhak mengalihkan bidang tanah aquo dan Tan A. Huat/Hartono sebagai Pembeli telah membeli dari Subyek hak yang salah dalam Surat Peminjaman dan Pengoperan Hak tertanggal 20 Nopember 2008. Oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas; -----
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara; -----
3. Bahwa yang dijadikan obyek gugatan oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik No.7345/Jelambar atas nama Tan Beng Tjoei, Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 M², semula berasal dari Hak Pakai No.618/Jelambar tercatat atas nama Nyonya Linda Gunawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Mie Sian), Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 M², terbit tanggal 22 Juni 1983, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah khusus Ibukota Jakarta No.671/143/I/HP/B/1/1983 tanggal 30 Mei 1983; -----

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998, Hak Pakai No.618/Jelambar hapus dan diberikan Hak Milik No.7345/Jelambar kepada Pemegang Haknya, terdaftar tanggal 21 Januari 2011; -----

5. Bahwa Hak Milik No.7345/Jelambar beralih kepada Tan Beng Tjoei berdasarkan Akta Jual Beli No.482/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan PPAT Zaenal Abidin, SH, terdaftar tanggal 19 Mei 2011; -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa Perkara Aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan :-----

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat; -----

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara; -----

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.

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada Persidangan tanggal 17 Juni 2014 dan atas Replik tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 24 Juni 2014, untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka isi selengkapnya dari Replik dan Duplik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan :-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Juni 2014 telah masuk permohonan pemohon Intervensi dari Tan Beng Tjoei dan terhadap permohonan Intervensi tersebut Majelis Hakim telah menentukan sikapnya yang dituangkan dalam Putusan Sela tanggal 24 Juni 2014, Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

MENGADILI :

1. Mengabulkan Permohonan Intervensi dari Tan Beng Tjoei;-----
2. Menyatakan Pemohon Intervensi diterima masuk / diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT dan ditetapkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi;-----
3. Menanggungkan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan Putusan Sela dalam perkara ini hingga putusan akhir;-----

Adapun isi selengkapnya dari Putusan Sela tersebut sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan tanggal 24 Juni 2014; -----

Halaman 17 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. 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

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela tanggal 24 Juni 2014 tersebut diatas, dalam persidangan yang telah ditetapkan, Tergugat II Intervensi telah hadir menghadap kuasanya Sukatijo, S.H dan Jaka Margana, S.H, kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat, berkantor pada Law Office Maulana Sukatijo & Associates, beralamat di Gedung Merpati Petro Jalan Halimun Raya No. 2A Guntur, Setiabudi, Jakarta Selatan;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis pada Persidangan tanggal 1 Juli 2014, yang isinya sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, pada dasarnya Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;-----

PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS

2. Bahwa Penggugat mendalilkan dirinya sebagai orang yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 Seb. Blok BB No.3 yang terletak di Jalan Rosela IV Blok BB No.3 RT.10 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat pemindahan dan pengoperan tanggal 20 November 2008 antara Amir sebagai penjual dengan Tan A Huat (Penggugat) sebagai pembeli; -----

Bahwa perlu Penggugat ketahui Surat Pemindahan Dan Pengoperan yang dibuat tanggal 20 November 2008 bukan merupakan bukti Hak

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.

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

Atas Tanah sebagaimana dimaksud Undang-undang Pertanahan, untuk perolehan hak atas tanah harus melalui proses pendaftaran tanah sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah; -----

Dengan demikian Penggugat tidak punya kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo; -----

EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

3. Bahwa materi Gugatan Penggugat mendalihkan dirinya sebagai orang yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 Seb. Blok BB No.3 yang terletak di Jalan Rosela IV Blok BB No.3 RT.10 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat pemindahan dan pengoperan tanggal 20 November 2008 antara Amir sebagai penjual dengan Tan A Huat Hartono (Penggugat) sebagai pembeli, sedangkan atas tanah dimaksud telah terbit sertifikat Hak Pakai No.618/Jelambar atas nama Linda Gunawan (Mie Sian) Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 Luas 304 M2 tertanggal 22 Juni 1983, selanjutnya berdasarkan Surat keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998, Hak Pakai Nomor 618 / Jelambar telah diadakan perubahan/ditingkatkan menjadi Hak Milik Nomor 7345/Jelambar atas nama Tergugat II Intervensi terdaftar pada tanggal 21 Januari 2011, oleh karena itu perkara aquo sebenarnya adalah merupakan sengketa keperdataan mengenai hak atas sebidang

Halaman 19 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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)



tanah antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, akan tetapi dibuat cerita seolah-olah merupakan sengketa Tata Usaha Negara;

Menurut Undang-undang No.5 tahun 1986 pasal 1 ayat (4) berbunyi:-

"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;"; -----

Bahwa oleh karena substansi/materi gugatan Penggugat sesungguhnya merupakan sengketa keperdataan mengenai tanah antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, maka menurut hukum perkara aquo bukan merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara melainkan merupakan kewenangan Peradilan Umum Pengadilan Negeri; -----

Untuk itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.----

EKSEPSI GUGATAN DALUWARSA

4. Bahwa tidak benar, posita obyek gugatan halaman 2 alenia kedua gugatan Penggugat yang menyatakan pada tanggal 25 Januari 2014 baru mengetahui adanya obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No.7345/ Desa Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 22 Juni 1983, Gambar Situasi No.1/1/1983, luas 304 M2, atas nama Tan Beng Tjoei (Tergugat II Intervensi); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/2060/VI/2013/PMJ/Dit Reskrim tanggal 17 Juni 2013 Tergugat II Intervensi pernah melaporkan dugaan terjadinya tindak pidana memasuki pekarangan tanpa ijin sebagaimana diatur dalam pasal 167 KUHP terhadap 2 (dua) orang terlapor: 1). Rudy (Akiong) 2). Tan A Huat Hartono (Penggugat) di Polda Metro Jaya, selanjutnya perkara laporan Tergugat II Intervensi dilimpahkan ke Polres Metro Jakarta Barat, Penggugat (sbg Terlapor) dipanggil oleh Polres Metro Jakarta Barat dengan surat panggilan tanggal 27 September 2013 untuk dimintai keterangan, selanjutnya Penggugat menghadiri Panggilan Polres Metro Jakarta Barat pada tanggal 04 Oktober 2013; -----

Berdasarkan hal tersebut ternyata Penggugat telah mengetahui keputusan Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik No.7345/Desa Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 22 Juni 1983, Gambar Situasi No.1/1/1983, seluas 304 M2 sejak tanggal 4 Oktober 2013, dengan demikian terbukti tenggang waktu 90 hari pengajuan gugatan telah terlampaui; -----

EKSEPSI GUGATAN OBSCUUR LIBEL/TIDAK JELAS

5. Bawa Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang berhak atas tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 yang terletak Jalan Rosela IV Blok BB No.3 RT.10 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas 180 M2 (seratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan surat pemindahan dan pengoperan tanggal 20 November 2008 antara Amir sebagai penjual dengan Tan A Huat (Penggugat)

Halaman 21 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pembeli sedangkan tanah milik Tergugat II Intervensi sesuai Sertifikat Hak Milik No.7345/Desa Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 22 Juni 1983, Gambar Situasi No.1/1/1983, seluas 304 M2 (tiga ratus empat meter persegi), perlu diketahui pada posita gugatan penggugat terdapat perbedaan luas tanah yang sangat jauh, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan mengenai tanah yang diakui sebagai milik penggugat apakah sebagian ataukah seluruhnya dari luas tanah dalam sertifikat Hak Milik No.7345 seluas 304 M2, ada selisih luas tanah 124 M2 (seratus duapuluh empat meter persegi), bagaimana hubungan hukum antara luas tanah 180 M2 dalam gugatan penggugat dengan tanah seluas 304 M2 milik Tergugat II Intervensi ? sehingga berdasarkan uraian tersebut terbukti gugatan penggugat tidak jelas/kabur dan tidak lengkap; -----

6. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang berhak atas tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No.6389 yang terletak Jalan Rosela IV Blok BB No.3 RT.10 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma akan tetapi Penggugat tidak dapat menjelaskan Eigendom No.6389 yang dimaksud atas nama siapa, 180 M2 dari luas utuh/asal berapa ?-----

Oleh karena gugatan Penggugat terbukti tidak jelas/kabur dan tidak lengkap maka menurut hukum Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II Intervensi tetap menolak semua dalil-dalil gugatan
Penggugat kecuali yang diakui secara tegas; -----

2. Bahwa, Tergugat II intervensi mohon agar apa yang telah diuraikan
dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan
dalam bagian pokok perkara ini; -----

3. Bahwa Penggugat mendalilkan dirinya sebagai pemilik/orang yang
berhak atas sebidang tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas
Eigendom No.6389 Seb. Blok BB No.3 yang terletak di Jalan Rosela IV
Blok BB No.3 RT.10 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu
Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas 180
M2 (seratus delapan puluh meter persegi) *berdasarkan surat
pemindahan dan pengoperan tanggal 20 November 2008* antara Amir
sebagai penjual dengan Tan A Huat Hartono (Penggugat) sebagai
pembeli; -----

Bahwa Surat Pemindahan Dan Pengoperan yang dibuat tanggal
20 November 2008 bukan merupakan bukti hak atas tanah
sebagaimana dimaksud Undang-undang Pertanahan; -----

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar
Pokok-Pokok Agraria, hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16
sebagai berikut :-----

1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1)
ialah : -----

- a) hak milik,
- b) hak guna-usaha,
- c) hak guna-bangunan,



- d) hak pakai,
- e) hak sewa,
- f) hak membuka tanah,
- g) hak memungut hasil hutan,
- h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Dengan demikian tidak ada dasar hukum/ alas hak dari Penggugat untuk mengajukan perkara aquo sehingga menurut hukum gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; -----

4. Bahwa obyek gugatan Sertifikat Hak Milik Nomor : 7345/Jelambar atas nama Tergugat II Intervensi terdaftar pada tanggal 21 Januari 2011 Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 Luas 304 M2 tertanggal 22 Juni 1983, berasal dari Sertifikat Hak Pakai No.618/Jelambar atas nama Linda Gunawan (Mie Sian) Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 Luas 304 M2 tertanggal 22 Juni 1983; -----

Bahwa berdasarkan surat keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998, Hak Pakai Nomor 618 /Jelambar atas nama Lina Gunawan hapus dan diberikan Hak Milik No.7345; -----

Dan terbitnya SHM No.7345 atas nama tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 482/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Zainal Abidin, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Barat, dan proses pendaftarannya telah sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundangan yang berlaku. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998, pasal 1 berbunyi Sebagai berikut :-----

1) Dengan keputusan ini :-----

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;

- b. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak;

2) Untuk pemberian Hak Milik tersebut penerima hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku;-----

5. Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal Hak Milik dapat diberikan atas tanah Hak Pakai yang dijadikan rumah tinggal kepunyaan perseorangan WNI yang luasnya 600 m² atau kurang atas permohonan dari yang bersangkutan (pemegang hak pakai tersebut);-----

Halaman 25 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sesuai Pasal 1 ayat (2) Kepmen No. 6/1998, untuk pemberian Hak Milik, penerima hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku; -----

Adapun persyaratan lain yang harus dipenuhi untuk meningkatkan status Hak Pakai menjadi Hak Milik adalah dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan dilampiri persyaratan yang diperlukan, semua persyaratan dan prosedur telah ditempuh dan dipenuhi oleh Pemohon Linda Gunawan sehingga terbit sertifikat Hak Milik Nomor 7345 atas nama Linda Gunawan, selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 482 tahun 2011 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Zainal Abidin,SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Jakarta Barat tanah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II Intervensi; -----

6. Bahwa posita ke 6 (enam) hal 4 gugatan ditanggapi, mengenai IMB No.1020/IMB/1998 atas nama Linda Gunawan tidak tercatat dalam arsip, perlu diketahui masalah tercatat ataupun tidak dalam arsip, hal itu merupakan permasalahan intern kantor mereka yang memiliki sistim administrasi sendiri dan tidak berpengaruh sama sekali terhadap keabsahan IMB dimaksud, terpenting tidak pernah ada putusan pengadilan yang menyatakan tidak sah IMB No.1020/IMB/1998 atas nama Linda Gunawan dengan demikian dalil tersebut hanyalah alasan yang dicari-cari oleh penggugat sehingga harus dikesampingkan; -----

7. Bahwa terbitnya keputusan tergugat I (obyek perkara) SHM No.7345 atas nama tergugat II Intervensi telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan telah terpenuhi persyaratan baik secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fisik maupun yuridis/administratif, dengan adanya dokumen yang diperlukan sebagai berikut :-----

- Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 30 Mei 1983 Nomor : 671/143/I/HP/B/1/1983; -----
- Sertifikat Hak Pakai No.618 / Desa Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 22 Juni 1983, Gambar Situasi No.1/1/1983, luas 304 M2, atas nama Ny. Linda Gunawan; -----
- Berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 26 Juni 1998 No.6 tahun 1998 Hak Pakai No.618/Jelambar Hapus dan diberikan Hak Milik No.7345/Jelambar atas nama Ny. Linda Gunawan; -----
- Sertifikat Hak Milik No.7345/Desa Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 21 Januari 2011, Gambar Situasi No.1/1/1983, luas 304 M2, atas nama Linda Gunawan yang berasal dari Hak Pakai No.618/Desa Jelambar, tanggal 22 Juni 1983; -----
- Akta Jual Beli Nomor : 482 tahun 2011 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN,SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Jakarta Barat; -----
- Sertifikat Hak Milik No.7345/ Desa Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tanggal 19 Mei 2011, Gambar Situasi No.1/1/1983, luas 304 M2, atas nama Tan Beng Tjoei;-----
- Keputusan Kepala Suku Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunankota Administrasi Jakarta Barat Nomor 1020/IMB/1998 tentang izin mendirikan bangunan di Jalan Rosela IV Blok BB No.3

Halaman 27 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

RT.007 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, tertanggal 13 Nopember 2011; -----

- Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (SSB), Berfungsi Sebagai Surat Pemberitahuan Obyek Pajak, Pajak Bumi Dan Bangunan (SPOB PBB) atas nama Tan Beng Tjoei; -----
- Bukti penerimaan surat dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat jendral Pajak Kantor Wilayah DPJ Jakarta Barat Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Grogol Petamburan, Nomor : S-0062350/PPH Psl 4 (2) /WPJ.05 /KP.0203/2011 tanggal 10 Februari 2011; -----
- Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 30 Mei 1983 No.671/143/I/HP/B/1/1983,-----
- Keputusan Kepala Suku Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 1020/IMB/1998 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jalan Rosela IV Blok BB No.3 RT.007 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat atas nama Linda Gunawan beserta Lampiran I : Keputusan Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 1020/IMB/1998 tanggal 13 – 11 – 1998; -----
- Ketetapan Rencana Kota atas nama Linda Gunawan Suku Dinas Tata Ruang Kota Madya Jakarta Barat tanggal 10 Januari 2011; -----
- Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (SSB) , berfungsi sebagai surat pemberitahuan objek pajak – Pajak Bumi dan Bangunan (SPOP PBB), Nomor Obyek Pajak PBB

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.

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

31-74-030-005-010-0172 Lokasi obyek Pajak Jalan Rosela IV Blok BB No.3 RT.010 RW.04 Kelurahan Wijaya Kusuma atas nama Tan Beng Tjoei; -----

- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989, Letak obyek Pajak Jalan Rosela IV Blok BB No.3, Bangunan tanggal 06 Juli 1993 beserta Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989 atas nama wajib Pajak Linda Gunawan tanggal 8 Juli 1993; -----
- Surat Setoran Pajak (SSP) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 atas nama wajib Pajak Linda Gunawan tanggal 7 Februari 2011; -----
- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012, Letak obyek Pajak Jalan Rosela IV Blok BB No.3, tanggal Januari 2012 beserta Surat Tanda Terima Pembayaran Pajak Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 atas nama wajib Pajak Linda Gunawan tanggal 13 April 2012; -----
- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013, Letak obyek Pajak Jalan Rosela IV Blok BB No.3, tanggal 25 Februari 2013 beserta Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah DKI Jakarta - Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama wajib Pajak Linda Gunawan tanggal 4 april 2014; -----

8. Bahwa ternyata Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 7345/Desa jelambar atas nama Tergugat II intervensi telah di lakukan dengan tata cara serta dengan procedure yang sah menurut hukum, tanpa terjadi pelanggaran apapun yang dapat mengakibatkan adanya cacat yuridis dalam

Halaman 29 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan Sertifikat tanah di maksud;-----

Demikian terhadap posita gugatan penggugat yang keberatan atas penggunaan Gambar Situasi No.1/1/1983 tidak beralasan dan mengada-ada, perlu penggugat ketahui bahwa dengan perubahan status tanah dari Hak Pakai menjadi Hak Milik tidak terjadi perubahan data fisik, baik luas, batas-batas dan lokasi masih tetap sama, selanjutnya dilakukan jual beli dari Linda Gunawan kepada Tergugat II Intervensi untuk luas seluruhnya yaitu 304 M2 utuh sehingga tinggal dilakukan pencatatan peralihan hak (balik nama) menjadi atas nama Tergugat II Intervensi; ---

9. Bahwa dengan demikian sesuai fakta-fakta hukum tersebut diatas, terbukti Penerbitan Hak Milik 7345/Desa Jelambar tercatat atas nama Pemegang Hak.Tan Beng Tjoei (Tergugat II intervensi) telah di lakukan sesuai prosedur dan di lakukan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu undang-undang No. 5 tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, oleh karena itu tindakan Tergugat I dalam melakukan proses penerbitan Sertifikat aquo maupun peralihannya telah menggunakan data-data yang benar dan sah secara hukum serta tidak bertentangan dengan azas-azas umum Pemerintah yang baik, terutama azas kurang teliti, kurang cermat dan ceroboh, sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat dalam Posita gugatannya, sehingga dalil Penggugat tersebut tidak perlu di pertimbangkan dan harus dikesampingkan; -----

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat II intervensi mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta melalui

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.

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

Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II

Intervensi;-----

--

2. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara

ini;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk

Seluruhnya ;-----

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada Persidangan tanggal 8 Juli 2014 dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka isi selengkapnya dari Replik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan :-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik pada Persidangan tanggal 15 Juli 2014

Halaman 31 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka isi selengkapnya dari Duplik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 18, sebagai berikut : -----

1. Bukti P - 1 : Surat dari Penggugat kepada Tergugat Nomor : 104/MP/SB-A/X/2013, tanggal 23 Oktober 2013,, (fotokopi dari fotokopi); -----
2. Bukti P - 2 : Surat Jawaban dari Tergugat dengan nomor surat : 122/200-3.73/11/2014 tanggal 25 Desember 2014, (sesuai dengan asli);-----
3. Bukti P - 3 : Surat Penunjukan Kavling Nomor : 261/SPK/XII/JB/2014 berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta tanggal 5 Januari 1973, Nomor : Da. 11.1/28/1973 tentang Penyerahan wewenang untuk mengadakan penerbitan / mengkoordinir penyelesaian tanah di Kelurahan Wijaya Kusuma Kota Administrasi Jakarta Barat, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Barat tertanggal 21 Desember 2010, (sesuai dengan legalisir);-----
4. Bukti P- 4 : Surat Perintah Setor Nomor : 273/SPS/XII/JB/2010 tertanggal 15 Desember 2010 dari Walikota Jakarta Barat kepada Tan A Huat,,(sesuai dengan Legalisir);-----

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.

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

5. Bukti P – 5 : Surat Jawaban dari Kepala Suku Dinas Perijinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat tentang Penjelasan IMB No. 1020/IMB/1998 untuk lokasi di Jl. Rosela IV Blok BB No. 3 tertanggal 16 Maret 2012, (sesuai dengan asli); -----
6. Bukti P - 6 : Surat Pindahan dan Pengoperan Hak atas Bangunan rumah tinggal dari Amir sebagai Penjual kepada Tan Huat Hartono sebagai Pembeli tanggal 20 November 2008, (sesuai dengan asli); -----
7. Bukti P - 7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dinas Pelayanan Pajak & Bukti pembayaran PBB atas Tanah dan Bangunan di Jl. Rosela IV No. 3 Rt. 010 Rw. 04, Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, seluas 180 M2 dari tahun 2001 sampai dengan 2014, (sesuai dengan asli);-----
8. Bukti P - 8 : Surat Penyetoran Hak Sebuah Bangunan diatas Tanah Negara Eigendom perponding No. 6389 sisa seluas 180 M2 yang terletak di Jl. Rosela IV/ No. 3 Rt. 010/04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar) Kecamatan Grogol Petamburan, Kotamadya Jakarta Barat, yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Wijaya Kusuma dan Camat Grogol Petamburan dari H. Effendi sebagai Penjual kepada Amir sebagai Pembeli tanggal 21 Maret 2001,(sesuai dengan asli);-----

Halaman 33 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

9. Bukti P - 9 : Surat Jual Beli Bangunan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dari Ahmad sebagai Penjual kepada H. Effendi sebagai Pembeli atas tanah garapan berkas hak Eigendom perponding No. 6399 seluas kurang lebih 1 ha (satu hektar) berdasarkan Akta Notaris Moh. Said Tadjoedin No. 259 tanggal 23 Oktober 1978, yang terletak di jl. Rosela IV No. 3 Rt. 010 Rw. 04, Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat,tanggal 25 Oktober 1982, yang telah didaftarkan pada Notaris Darsono Purnomosidi, SH Nomor: 21.098/P/2000/1 tanggal 7 Juli 2000, (sesuai dengan asli);-
- 10.Bukti P - 10 : Surat Ketetapan Rencana Kota dari Kepala Suku Dinas Tata Kota Administrasi Jakarta Barat Cq Kepala Seksi Dinas Tata Kota Kecamatan Grogol Petamburan kepada H. Effendi tertanggal 2 Pebruari 2011, dengan referensi Jual Beli Bangunan dan Penyerahan hak Atas Tanah No. 21.098/P/2000/1 tanggal 7-7-2000 Not. Darsono Purnomosidi, SH, (sesuai dengan asli); -----
- 11.Bukti P - 11 : Surat Rencana Kota dari Sudin Tata Kota Kotamadya Jakarta Barat dengan Nomor Situasi Pengukuran : 330102003 dan Ketetapan Rencana Kota No. 03/TN/JB/GP/II/2001 tertanggal 21 Februari 2001,(sesuai dengan asli);-----
- 12.Bukti P - 12 : Pembayaran iuran keamanan atas nama Tan A Huat (Penggugat), (Sesuai dengan asli); -----

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.

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. Bukti P - 13 : Surat Keterangan dari Ketua RT 10/Rw. 04 tanggal 20 Juli 2014, yang menerangkan Penggugat tinggal di Jalan Rosela IV Blok BB No. 3, (Sesuai dengan asli); -----
14. Bukti P - 14 : Bukti Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 3301.02.003/03/TN/JP/GB/02/01 tertanggal 5 Januari 2001, (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
15. Bukti P - 15 : Surat dari Kelurahan Wijaya Kusuma tanggal 5 September 2014 tentang informasi pemekaran Kelurahan, (fotokopi sesuai dengan asli); -----
16. Bukti P - 16 : Foto rumah tinggal Penggugat di jalan Rosela IV Rt. 010 Rw. 04 No. 3 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat (Objek Sengkerta)(Foto);-
17. Bukti P - 17 : Turunan Putusan perkara nomor : 460/Pdt.G/PN.Jkt.Bar, tanggal 21 Maret 2013, (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
18. Bukti P-18 : Surat Ketetapan Nomor : S.TSP/183/VIII/2014/Res-JB tanggal 23 September 2014, tentang Penghentian Penyidikan, (Fotokopi sesuai dengan asli); -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil sanggahannya Tergugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi surat – surat yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 8, sebagai berikut; -----

1. Bukti T-1 : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah khusus Ibukota Jakarta No.671/143/I/HP/B/1/1983 tanggal 30 Mei 1983, yang isinya/ memutuskan :-----

Halaman 35 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

-Membatalkan/menyatakan tidak berlaku lagi Kartu Perpetakan dari Walikota Jakarta Barat tanggal 7 Pebruari 1979 No.JPET/154/KK/II/JPB/67 atas nama Sdr. W.A. Tuturoong.

-Memberikan kepada Sdr Ny. Linda Gunawan (Mie Sian), Hak Pakai atas tanah seluas 304 M². terletak di Jelambar Kav. No.3 Blok BB Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, sebagaimana tertera pada Gambar Situasi dari Seksi Pendaftaran Tanah No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 M², (Fotokopi sesuai dengan asli);-----

2. Bukti T-2 : Surat Tanda Setoran, untuk pembayaran Hak pakai Tanah di Jelambar Blok BB Kav. No.3 seluas 304 M², Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah khusus Ibukota Jakarta No.671/143/II/HP/B/1/1983 tanggal 30 Mei 1983, (Fotokopi sesuai dengan asli);-----

3. Bukti T-3 : Buku Tanah Hak Pakai No.618/Jelambar semula atas nama Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 M², terletak di Jelambar Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998, Hak

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.

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

Pakai No.618/Jelambar hapus dan diberikan Hak Milik No.7345/Jelambar kepada Pemegang Haknya, terdaftar tanggal 21 Januari 2011, (Fotokopi sesuai dengan asli);-----

4. Bukti T-4 : Pengangkatan Sita Jaminan No.044/1986 Eks Jo. No.161/1981.G, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.044/1986 Eks Jo. No.161/1981.G tanggal 28 Januari 2011, (Fotokopi sesuai dengan asli);-----

5. Bukti T-5 : Akta Jual Beli PPAT Zainal Abidin, SH tanggal 16 Maret 2011 No.482/2011 antara Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian) sebagai Penjual dengan Tan Beng Tjoei sebagai pembeli atas tanah Hak Milik No.7345/Jelambar Gambar Situasi No.1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 M², terletak di Jelambar Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, (Fotokopi sesuai dengan asli);-----

6. Bukti T-6 : Permohonan pencatatan perubahan data pemilikan tanah, berdasarkan pasal 171 s/d 177 Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Jo. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 21 Maret 2005 No.392/2005,(Fotokopi sesuai dengan asli);-----

7. Bukti T-7 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (SSB) atas nama wajib pajak Tan Beng Tjoei,(Sesuai dengan fotokopi);-----

Halaman 37 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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-8 : Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama wajib pajak Linda Gunawan,(Sesuai dengan fotokopi);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil sanggahannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi surat – surat yang telah dimaterai dengan cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda T II Int – 1 sampai dengan TII Int – 25, sebagai berikut; --

1. Bukti T II Int -1: Sertifikat Hak Milik No. 7345/Desa Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dikeluarkan tanggal 19 Mei 2011, Gambar Situasi No. 1/1/1983, luas 304 M2 (Tiga ratus empat meter persegi), tercatat atas nama Tan Beng Tjoi (fotokopi sesuai dengan asli);-----

2. Bukti T II Int- 2 : Akta Jual Beli Nomor : 482 Tahun 2011 tanggal 16 Maret 2011, yang dibuat dihadapan Zaenal Abidin, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kota Jakarta Barat, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

3. Bukti TII Int-3 : Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (SSB), (fotokopi sesuai dengan asli);-----

4. Bukti TII Int- 4 : Surat Setoran Pajak (SSP) dari Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan RI atas nama wajib pajak (Linda Gunawan),(fotokopi sesuai dengan asli);-----

5. Bukti TII Int-5 : Keputusan Kepala Suku Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 1020/IMB/1998 tentang Ijin Mendirikan Bangunan, (fotokopi sesuai dengan asli);-----

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.

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

6. Bukti T II Int- 6 : Surat Setoran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1988,
(fotokopi sesuai dengan asli); -----
7. Bukti T II Int- 7 : Surat Setoran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1989,
(fotokopi sesuai dengan asli); -----
8. Bukti T II Int-8 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun Pajak 1990,
(fotokopi sesuai dengan asli);-----
9. Bukti T II Int-9 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1991, fotokopi
sesuai dengan asli);-----
10. Bukti TIIInt-10 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1992,
(fotokopi sesuai dengan asli);-----
11. Bukti TII Int-11: Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan
Tahun 2012, (fotokopi sesuai dengan asli);-----
12. Bukti TII Int- 12 :Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah DKI Jakarta
– Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun Pajak 2013,
(fotokopi sesuai dengan asli);-----
13. Bukti TII Int-13 : Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah DKI Jakarta
– Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun Pajak 2014,
(fotokopi sesuai dengan asli); -----
14. Bukti T II Int- 14: Tanda Bukti lapor Nomor : TBL/2060/VI/2013/PMJ/
DitReskrimum tanggal 17 Juni 2013, (Fotokopi sesuai
dengan asli);-----
15. Bukti T II Int- 15: Surat Panggilan Nomor : S.Pgl/3547/IX/2013/Res JB
tanggal 27 September 2013, (Fotokopi sesuai dengan
Fotokopi);-----
16. Bukti T II Int- 16: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan
(SP2HP) ke 3 (tiga) Nomor : B/1724/XI/2013/Res JB

Halaman 39 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

tanggal 11 Nopember 2013 (fotokopi sesuai dengan
asli);-----

117.Bukti T II Int-17: Surat Panggilan Nomor : S.Pgl/2423/VI/2013/Res JB
tanggal 3 Juni 2013 atas nama Tan Beng Tjoei,
(Fotokopi dari fotokopi);-----

18. Bukti T II Int-18 :Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.
469/Pdt.G/PN.JKT.Bar , tanggal 21 Maret 2013 antara
Tan Beng Tjoei sebagai Penggugat melawan Rudi
(Akiong) sebagai Tergugat , (Fotokopi sesuai dengan
salinan);-----

19. Bukti T II Int-19 : 2 (dua) lembar foto Tanah Jalan Rosela IV Blok BB No.
3 Rt. 010 Rw. 04 Kelurahan Wijaya Kusuma atas nama
Tan Beng Tjoei yang diambil tahun 1994, (Fotokopi
sesuai dengan fotokopi); -----

20. Bukti T II Int-20 : 2 (dua) lembar foto Tanah Jalan Rosela IV Blok BB No.
3 Rt. 010 Rw. 04 Kelurahan Wijaya Kusuma atas nama
Tan Beng Tjoei yang diambil tahun 2014 (sekarang),
(Fotokopi sesuai dengan fotokopi); -----

21.Bukti T II Int-21: Surat Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak
atas nama Gunawan Kurniadi tanggal 17 Juni 1993,
(Fotokopi sesuai dengan asli);-----

22.Bukti T II Int-22: Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan Nomor :
044/1986 Eks Jo No. 161/1981.G tanggal 1 Pebruari
2010, (Fotokopi sesuai dengan asli);-----

23.Bukti T II Int-23 : Penetapan Nomor : 044/1986 Eks. Jo.No.161/1981 G
tanggal 28 Januari 2011, (Fotokopi sesuai dengan



asli);-----

24. Bukti T II Int-24 : Ketetapan Rencana Kota tertanggal 10 Januari 2011,

(Fotokopi sesuai dengan asli);-----

25. Bukti T II Int-25: Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi

Jakarta Barat Nomor : 2747/300-31.73.71/IX/2012,

tanggal 24 September 2012 perihal informasi Status

Tanah,(Fotokopi sesuai dengan asli);-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Saksi fakta 3 (tiga)
orang bernama :-----

SAKSI I : BUDIMAN LILIS.

Yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :-----

- Bahwa Saksi adalah Ketua RT setempat;-----
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua RT sudah 5 (lima) tahun, menggantikan mertuanya (Robert);-----
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa;-----
- Bahwa Saksi menerangkan pertama kali saksi tinggal di sekitar objek sengketa sudah ada bangunan permanen sampai dengan sekarang, dan yang menempati adalah Pak Hartono (Penggugat);-----



- Bahwa saksi tidak tahu surat – surat dari tanah objek sengketa;-----

- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah objek sengketa;-----

- Bahwa Saksi menerangkan selama menjadi Ketua RT tidak pernah ada petugas BPN yang hadir dan tidak tahu sudah disertipikatkan atau belum;

- Bahwa Saksi menerangkan selama menjabat sebagai RT tidak pernah kenal dengan Linda Gunawan maupun Tan Beng Tjoei; -----

SAKSI II : AMIR.

- Bahwa Saksi adalah orang yang menjual tanah dan bangunan di Jalan Rosela IV Blok BB No. 3 (Objek Sengketa) seluas 180 M2 kepada Penggugat;-----

- Bahwa Saksi menerangkan ia membeli tanah negara dan bangunan dari Haji Pendi;-----

- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan pada waktu jual beli tanah dan rumah dengan Penggugat diketahui oleh Kelurahan dan Kecamatan;-----

- Bahwa Saksi menerangkan sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang yang menempati rumah objek sengketa adalah Pak A Huat Hartono
(Penggugat);-----

- Bahwa Saksi menerangkan tidak kenal dengan Linda Gunawan dan Tan Beng Tjoei;

SAKSI III : SLAMET.

- Bahwa Saksi sejak tahun 1976 tinggal di sekitar Objek Sengketa;-----
- Bahwa Saksi menerangkan pertama kali tinggal di sekitar objek sengketa sudah banyak rumah penduduk;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah objek sengketa;-----

Halaman 43 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengatakan sekarang yang menempati rumah objek sengketa adalah Pak A. Huat (Penggugat);

- Bahwa Saksi mengatakan tidak kenal dengan Linda Gunawan dan Tan Beng Tjoei;

Dan 1 (satu) orang Ahli, bernama :

Dr. B.F SIHOMBING, S.H.,M.H.

Yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa Ahli adalah Dosen di berbagai Perguruan Tinggi Negeri dan Swasta dan Pensiun dari Kanwil BPN;

- Bahwa Ahli berpendapat status tanah Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktunya, kembali menjadi tanah negara dan dapat diberikan kembali haknya kepada Masyarakat yang menguasai secara fisik yang dibuktikan dengan KTP dan KK atau kepada Instansi-Instansi Pemerintah;-----

- Bahwa Ahli menerangkan apabila ada permohonan Hak Pakai menjadi Hak Milik maka BPN perlu meneliti persyaratan administrasi dan persyaratan fisik;-----

- Bahwa Ahli menerangkan untuk mengecek IMB itu palsu atau tidak dengan cara melakukan penelitian ke SUDIN Perijinan melalui surat



tertulis;-----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan Saksi meskipun telah diberi kesempatan secara patut; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan Saksi fakta 1 (satu) orang bernama :-----

SOLIHIN

Yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa Saksi sejak tahun 1980 tinggal di Jalan Rosela sebagai petugas kebersihan lingkungan;-----
- Bahwa Saksi menerangkan pada waktu pertama kali datang di jalan Rosela tanah masih berbentuk rawa – rawa;-----
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek sengketa sudah ada sertifikatnya atas nama Tan Beng Tjoei seluas 300 M2 lebih;-----
- Bahwa Saksi mengetahui ada sertifikatnya pada waktu menjadi saksi di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;-----
- Bahwa Saksi menerangkan tanah objek sengketa sekarang ditempati oleh Pak Tan A Huat (Penggugat) dan Pak A Kyong;-----



- Bahwa Saksi mengatakan tidak kenal dengan Linda Gunawan dan

Tan

Beng

Tjoei;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat menyerahkan kesimpulannya pada persidangan tanggal 30 September 2014, sedangkan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan kesimpulannya melalui persuratan pada tanggal 6 Oktober 2014;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam Persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak yang berperkara tidak mengajukan apa – apa lagi dan selanjutnya mohon Putusan;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 3 Juni 2014 sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban tertanggal 1 Juli 2014 masing-masing berisi tentang eksepsi dan pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa oleh karena didalam jawaban Tergugat dan Tergugat II-Intervensi terdapat eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi;-----

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat karena dalil Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No. 6389 (seb) Blok BB No. 3 yang terletak di Jl. Rosela IV Kavling No. 3 RT. 010 RW. 04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar) Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas 180 M² belumlah teruji kebenarannya;-----
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk menguji dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik tanah dan bangunan diatas tanah negara bekas Eigendom No. 6389 (seb) Blok BB No. 3 yang terletak di Jl. Rosela IV Kavling No. 3 RT. 010 RW. 04 Kelurahan Wijaya Kusuma (dahulu Kelurahan Jelambar) Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat seluas 180 M² karena hal tersebut adalah kewenangan Peradilan Umum;-----
3. Bahwa Penggugat kurang teliti dan pembeli yang beritikad tidak baik karena Penggugat tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum melakukan pembelian atas sebidang tanah karena diatas tanah aquo telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 618/Jelambar semula tercatat atas nama Nyonya Linda Gunawan (Mie Sian), Gambar Situasi

Halaman 47 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

No. I/1/1983 tanggal 3 Januari seluas 304 M² terbit tanggal 22 Juni
1983;-----

Menimbang, bahwa sedangkan dalil eksepsi Tergugat II-Intervensi pada
pokoknya adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo karena Surat Pindahan dan Pengoperan yang dibuat tanggal 20 November 2008 bukan merupakan bukti hak atas tanah sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang Pertanahan;-----
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo karena substansi/materi gugatan Penggugat sesungguhnya merupakan sengketa keperdataan mengenai tanah antara Penggugat dan Tergugat II-Intervensi yang merupakan kewenangan Peradilan Umum;-----
3. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) karena Penggugat telah menghadiri Panggilan Polres Metro Jakarta Barat pada tanggal 4 Oktober 2013 untuk dimintai keterangan. Berdasarkan hal tersebut Penggugat telah mengetahui obyek sengketa sejak tanggal 4 Oktober 2013;-----
4. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena luas tanah yang didalilkan tidak sama dengan luas sertipikat dan tidak jelas Eigendom Nomor 6389 yang ditempati atas nama siapa ?-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat
II-Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan sanggahannya didalam

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.

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

replik tertanggal 8 Juli 2014 yang pada pokoknya menolak seluruh dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II-Intervensi;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat mengenai Penggugat kurang teliti dan pembeli yang beritikad tidak baik adalah sudah memasuki pokok perkara sehingga dinyatakan tidak diterima. Sedangkan dalil-dalil eksepsi lainnya termasuk dalam katagori eksepsi kewenangan absolut dan eksepsi lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa secara normatif eksepsi terhadap kewenangan absolut dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, hal ini bermakna pemutusan terhadap permasalahan kewenangan absolut pengadilan dapat dijatuhkan setiap saat termasuk dalam putusan akhir bersama dengan pokok sengketa; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi lain secara normatif hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa, atas dasar pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim mengambil sikap terhadap eksepsi kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi diputus bersamaan dengan pokok sengketa;-----

Halaman 49 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut yang akan dipertimbangkan terlebih dahulu adalah eksepsi mengenai kompetensi absolut Pengadilan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa untuk menjawab apakah obyek sengketa *in litis* merupakan wewenang absolut Pengadilan Tata Usaha Negara atau wewenang absolut dari Pengadilan Negeri, maka yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu adalah, apakah yang menjadi wewenang atau kompetensi absolut dari masing-masing lembaga peradilan tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*" sedangkan pada Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum menyebutkan "*Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Pasal 50 Undang-Undang 2 Tahun 1986 tentang Peradilan umum, maka dapat diketahui tolok ukur *objectum litis* dari masing-masing lembaga Peradilan tersebut yaitu Keputusan Tata Usaha Negara untuk Pengadilan Tata Usaha Negara dan Perkara pidana dan perkara perdata untuk Pengadilan Negeri;-----

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.

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

Menimbang, bahwa unsur-unsur atau elemen-elemen dari Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah :-----

1. Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara;-----
2. Antara orang atau Badan Hukum Perdata melawan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah; -----
3. Sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa aquo, Penggugat adalah orang sedangkan Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Obyek gugatan dalam sengketa aquo adalah Sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara yang lahir karena hukum yang sifatnya konkrit, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata. Didalam menerbitkan obyek sengketa aquo, Tergugat tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain;-----

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat mendalilkan penerbitan obyek sengketa aquo telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat substansi dan prosedural serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintah yang baik sehingga menimbulkan kerugian baginya;-----

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa aquo telah memenuhi sebagai sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 10 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 diatas, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara berwenang untuk memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa aquo;-----

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa aquo adalah sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II-Intervensi mengenai hal ini tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan aquo ataukah tidak; -----

Menimbang, bahwa hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas **actio in personam** tidak menganut asas **actio popularis** yang memberikan hak atau ruang kepada setiap orang untuk menggugat, sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa :-----

“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 rehabilitasi ;-----

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal tersebut di atas jelas bahwa hanya orang atau badan hukum perdata selaku subyek hukum, yang diberikan hak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sepanjang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ia dapat membuktikan bahwa ada suatu **kepentingan yang dirugikan** dengan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (*point d' interest, point d' action atau no interest no action*) ; -----

Menimbang, bahwa secara yuridis tidak terdapat pengertian tentang “kepentingan yang dirugikan” dengan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara menggunakan pendekatan doktrin untuk mengetahui arti dari kepentingan tersebut; -----

Menimbang, bahwa menurut Indroharto, SH dalam bukunya “Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara” buku II Halaman 38, berpendapat bahwa untuk dapat melihat adanya “suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum tersebut dapat kita lihat adanya hubungan antara orang yang bersangkutan disatu pihak dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dilain pihak”. Berdasarkan pendapat Indroharto, SH tersebut Majelis Hakim berpendapat, ada dua kriteria yang dapat dijadikan sebagai tolok ukur untuk menentukan adanya kepentingan Penggugat yaitu :-----

- a. Bahwa Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata yang menguasai tanah secara fisik akan tetapi atas tanah tersebut diterbitkan keputusan pemberian hak, atas nama orang lain (pihak ketiga) atau ;---
- b. Bahwa Penggugat dalam hal ini orang atau badan hukum perdata yang tidak menguasai tanah secara fisik, akan tetapi yang bersangkutan mempunyai surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang telah diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat keberatan terhadap diterbitkannya obyek sengketa *in litis* karena Penggugat telah menguasai secara fisik tanah

Halaman 53 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan obyek sengketa sejak tahun 2008, disisi lain Tergugat II-Intervensi tidak pernah menguasai secara fisik tanah yang diterbitkan obyek sengketa. Hal tersebut diterangkan oleh saksi-saksi fakta baik yang diajukan oleh Penggugat antara lain saksi Budiman Lilis, Amir dan Slamet maupun saksi fakta yang diajukan oleh Tergugat II-Intervensi yaitu Solihin bahkan para saksi tidak mengenal Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa disamping itu berdasarkan bukti P-3, berupa Surat Penunjukan Kavling Nomor : 261/SPK/XII/JP/2010 tanggal 21 Desember 2010 yang diterbitkan oleh Walikota Administrasi Jakarta Barat diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah memperoleh izin untuk menggunakan tanah dan izin untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang terletak di Jalan Rosela IV No. 3 RT 010/04 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat seluas 180 M². Meskipun izin tersebut hanya untuk jangka waktu tertentu, namun telah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah yang dikuasainya tersebut;-----

Menimbang, bahwa pada saat persidangan pemeriksaan setempat di Jalan Rosela IV No. 3 RT. 010 RW. 04 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 5 September 2014, diperoleh fakta hukum bahwa baik Penggugat maupun Tergugat II-Intervensi menunjuk fisik tanah pada lokasi yang sama; -----

Menimbang, bahwa atas dasar hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan aquo karena telah memiliki izin penggunaan tanah dan menguasai tanah secara fisik akan tetapi diatas tanah tersebut diterbitkan keputusan pemberian hak, atas nama orang lain (Tergugat II-Intervensi) sehingga dengan

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.

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

demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II-Intervensi mengenai hal ini haruslah pula dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat II-Intervensi mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan, Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh surat keputusan, maka memenuhi rasa keadilan kiranya jika penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung sejak diketahuinya surat keputusan obyek sengketa. Hal mana telah diterima sebagai Yurisprudensi tetap dalam berbagai putusan Mahkamah Agung RI antara lain Putusan Mahkamah Agung RI No. 5K/TUN/1992 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 41K/TUN/1994;-----

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan baru mengetahui, adanya obyek sengketa berdasarkan surat jawaban Tergugat Nomor 22/200/-3.73/11/2014 tanggal 15 Januari 2014 perihal tanah di Jalan Rosela IV No. 3 Kel. Wijaya Kusuma, Kec Grogol Petamburan, Jak-Bar (bukti P-2);-----

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II-Intervensi didalam eksepsinya mendalilkan bahwa Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa pada saat menghadiri panggilan Polres Metro Jakarta Barat pada tanggal 04 Oktober 2013 atas laporan Tergugat II-Intervensi, namun hal tersebut telah dibantah oleh Penggugat bahwa sertipikat tersebut telah dicoret-coret dan diadakan perubahan-perubahan sehingga diragukan keabsahannya;

Halaman 55 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa didalam pemeriksaan persiapan tanggal 6 Mei 2014 diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah diperlihatkan fotokopi buku tanah oleh Tergugat, guna memperbaiki gugatan khususnya dalam penyebutan obyek sengketa yang masih belum lengkap (vide Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal 6 Mei 2014);-----

Menimbang, bahwa sedangkan dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat maupun Tergugat II-Intervensi antara lain bukti T II Int-14, T II Int-15, T II Int-16 dan T II Int-17 Majelis Hakim tidak menemukan adanya bukti surat yang menunjukkan bahwa Penggugat pada saat diperiksa di Polres Metro Jakarta Barat telah ditunjukkan sertipikat obyek sengketa sehingga dapat disimpulkan telah mengetahui adanya obyek sengketa secara benar;-----

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap bukti T.II Int-25 berupa informasi status tanah Nomor : 2747/300-31.73.7/IX/2012 tanggal 24 September 2012 diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat telah berkirim surat kepada Sdr. Syamsu Djalal, SH.MH namun berdasarkan bukti P-18 = T.II-Int-18 berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 469/PDT.G/2012/PN.JKT.BAR tanggal 21 Maret 2013 diperoleh fakta hukum bahwa Sdr. Syamsu Djalal adalah Kuasa hukum dari Tergugat II-Intervensi;---

Menimbang, bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat secara pasti mengetahui adanya obyek sengketa pada saat diterimanya surat Tergugat (bukti P-2) pada tanggal 15 Januari 2014 dan lebih pasti lagi dengan melihat copy buku tanah pada tanggal 6 Mei 2014 (vide Berita Acara Pemeriksaan Persiapan tanggal 6 Mei 2014), sehingga penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Penggugat setidaknya-ditidaknya dihitung sejak tanggal 15 Januari 2014;-----

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.

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

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, Penggugat baru mengetahui adanya obyek sengketa secara pasti dari lembaga yang menerbitkan setidaknya tanggal 15 Januari 2014, maka gugatan Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 3 April 2014 masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh hukum, dengan demikian eksepsi Tergugat II-Intervensi mengenai hal ini haruslah pula dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan Penggugat kabur karena luasan tanah tidak sama, ternyata berdasarkan pemeriksaan setempat diperoleh fakta hukum bahwa objek tanah yang dikuasai oleh Penggugat memang hanya sebagian dari luasan sertipikat objek sengketa, sedangkan berdasarkan bukti T – 1 diperoleh fakta hukum bahwa Eigendom Verponding Nomor 6389 (Seb) tertulis atas nama Chineesshe Raad Batavia. Atas dasar hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidaklah kabur, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai hal ini haruslah dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II-Intervensi dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa;-----

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mohon dinyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor. 7345/Jelambar Gambar Situasi Tanggal 3 Januari 1983 No. 1/1/1983 terdaftar Tanggal 21 Januari 2011 Luas 304 M² atas nama Tan Beng Tjoei (bukti T-3 = T II-Int-1);--

Halaman 57 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa penerbitan obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sedangkan Tergugat dan Tergugat II-Intervensi pada pokoknya mendalilkan bahwa penerbitan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa untuk menguji legalitas Surat Keputusan obyek sengketa aquo, Majelis Hakim mendasarkan pada Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat kewenangan, substansial maupun prosedural penerbitan obyek sengketa aquo serta menggunakan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagai alat uji;-----

Menimbang, bahwa dari segi kewenangan Tergugat, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional di dalam BAB I yang mengatur tentang Kedudukan dan Fungsi menentukan sebagai berikut;-----

Pasal 1

- 1) Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden
- 2) Badan Pertanahan nasional dipimpin oleh Kepala.

Pasal 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional , regional dan sektoral

Pasal 3

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi : f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;-----

Menimbang, bahwa frasa “mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan” di dalam Pasal 2 Perpres No. 10 Tahun. 2006 menunjukkan bahwa tindakan Tergugat dalam mengeluarkan obyek sengketa a quo merupakan tindakan di bidang Tata Usaha Negara dan lebih spesifik yaitu menetapkan hak-hak atas tanah dan melakukan pendaftaran tanah, oleh karenanya Tergugat memiliki kewenangan untuk menerbitkan obyek sengketa sehingga dengan demikian penerbitan obyek sengketa tidak mengandung cacat yuridis dari segi kewenangan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dari segi substansi dan prosedur penerbitan obyek sengketa, menurut hemat Majelis Hakim yang perlu untuk dipertimbangkan adalah apakah penghapusan Hak Pakai Nomor 618/Jelambar Gambar Situasi Nomor 1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 M² atas nama Linda Gunawan dan selanjutnya keputusan Tergugat memberikan hak milik kepada Linda Gunawan dan akhirnya menerbitkan obyek sengketa atas nama Tergugat II-Intervensi telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ?-----

Halaman 59 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 671/143/II/HP/B/1/1983 tanggal 30 Mei 1983 diperoleh fakta hukum bahwa obyek tanah yang diterbitkan sertipikat obyek sengketa pada awalnya adalah tanah bekas eigendom verponding No. 6389 sisa tertulis atas nama Chineesshe Raad Batavia yang telah dilepaskan kepada Negara dan selanjutnya diberikan Hak Pakai kepada Linda Gunawan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, Hak Pakai Nomor 618/Jelambar hapus dan diberikan Hak Milik Nomor 7345/Jelambar kepada Linda Gunawan terdaftar tanggal 21 Januari 2011; -----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut maka untuk menilai keabsahan penerbitan obyek sengketa, Majelis Hakim perlu untuk menyitir beberapa ketentuan didalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal;-----

Menimbang, bahwa Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal menyebutkan "Dengan keputusan ini :-----

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;--



- b. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan **masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan** diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 diperoleh fakta hukum bahwa Hak Pakai Nomor 618/Jelambar Gambar Situasi Nomor 1/1/1983 tanggal 3 Januari 1983 seluas 304 M² atas nama Linda Gunawan hanya diberikan untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak 30 Mei 1983;-----

Menimbang, bahwa oleh karena hanya diberikan dengan jangka waktu 10 (sepuluh) Tahun, maka berdasarkan objek sengketa haknya berakhir pada tanggal 16 Juni 1993;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) huruf b dan ayat (2) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal tersebut diatas, diatur bahwa Hak Pakai yang sudah habis jangka waktunya dapat diberikan Hak Milik dengan 3 (tiga) syarat yaitu : -----

1. masih dipunyai oleh bekas pemegang hak;
2. diajukan permohonan oleh yang bersangkutan; dan
3. membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal menyebutkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Permohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana contoh dalam Lampiran I keputusan ini dengan disertai :-----

- a. Sertipikat tanah yang bersangkutan;-----
- b. Bukti Penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa :-----
 - 1) Fotocopy IMB yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau;-----
 - 2) Surat Keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila IMB tersebut belum dikeluarkan oleh Instansi berwenang;-----
- c. Fotocopy SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 M2 atau lebih);-----
- d. Bukti Identitas pemohon;-----
- e. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohonkan pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) M2 dengan menggunakan contoh sebagaimana lampiran II Keputusan ini;-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim tidak menemukan adanya bukti bahwa Linda Gunawan telah mengajukan permohonan Hak Milik dengan dilampiri data-data tersebut diatas serta bukti setoran uang pemasukan kepada negara;-----

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.

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

Menimbang, bahwa disamping itu berdasarkan keterangan saksi-saksi antara lain Amir, Slamet maupun Solihin diterangkan bahwa Linda Gunawan tidak pernah menguasai secara fisik tanah yang diterbitkan sertipikat obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Hak Pakai Nomor 618/Jelambar telah berakhir dan tidak dimohonkan serta tidak dikuasai oleh Linda Gunawan, maka pemberian Hak milik kepada Linda Gunawan bukanlah perubahan atau peningkatan hak melainkan pemberian hak baru yang harus melalui prosedur pengecekan data fisik dan data yuridis; -----

Menimbang, bahwa akibat tidak dilakukan pengecekan data fisik dan data data yuridis, maka Tergugat telah bertindak tidak cermat hal tersebut antara lain dibuktikan dengan tidak dikuasainya objek sengketa oleh Linda Gunawan serta telah berubahnya nama Desa Jelambar menjadi Kelurahan Wijaya Kusuma (Bukti P – 15) namun tidak pernah dilakukan perubahan data yuridis oleh Tergugat, sehingga di dalam objek sengketa hingga kini masih tercatat terletak di Desa Jelambar; -----

Menimbang, bahwa atas dasar fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pemberian Hak Milik Nomor 7345/Jelambar kepada Linda Gunawan terdaftar tanggal 21 Januari 2011 mengandung cacat yuridis baik dari segi substansi maupun dari segi prosedur yaitu bertentangan dengan Pasal 1 ayat (1) huruf b dan Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Untuk Rumah Tinggal sehingga oleh karenanya secara mutatis mutandis pendaftaran peralihan Hak Milik Nomor. 7345/Jelambar Gambar Situasi Tanggal 3 Januari 1983 No. 1/1/1983 terdaftar Tanggal 21 Januari 2011 Luas 304 M² atas nama Tan Beng Tjoei juga

Halaman 63 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

mengandung cacat hukum sehingga cukup beralasan hukum untuk dinyatakan batal dan kepada Tergugat diperintahkan untuk mencabut sertipikat obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa keterangan Ahli Dr. B.F. Sihombing, S.H.M.H berpandangan bahwa status tanah Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktunya, kembali menjadi tanah negara dan dapat diberikan kembali haknya kepada Masyarakat yang menguasai secara fisik yang dibuktikan dengan KTP dan KK atau kepada Instansi-Instansi Pemerintah;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sejak tahun 2008 telah menguasai secara fisik tanah bekas eigendom verponding No. 6389 sisa tertulis atas nama Chineesshe Raad Batavia yang telah dilepaskan kepada Negara (sebelumnya dikuasai oleh H. Effendi sejak Tahun 1982-2001 berdasarkan bukti P-9 dan kemudian dikuasai oleh Amir sejak Tahun 2001-2008 berdasarkan bukti P-8) dan telah memperoleh Surat Penunjukan Kapling berisi izin untuk menggunakan tanah dan izin untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang terletak di Jalan Rosela IV No. 3 RT 010/04 Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat seluas 180 M² berdasarkan Surat Perintah Setor Nomor. 273/SPS/XII/JB/2010 dan telah disetorkan berdasarkan Surat Tanda Setoran Nomor 268/KWI/XII/JB/2010 tanggal 17 Desember 2010 (bukti P-4), maka petitum gugatan Penggugat poin 4 yang memohon agar Tergugat diperintahkan untuk memproses penerbitan sertipikat atas nama Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku juga cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5

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.

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

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II-Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai dengan ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi pertimbangan Majelis Hakim, namun untuk mengadili dan memutus sengketa hanya menggunakan alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti lainnya yang tidak dipertimbangkan dianggap dikesampingkan namun tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ; -----

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam 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 ketentuan hukum lainnya yang berkaitan; -----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK SENGKETA

Halaman 65 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor. 7345/Jelambar Gambar Situasi Tanggal 3 Januari 1983 No. 1/1/1983 terdaftar Tanggal 21 Januari 2011 Luas 304 M² atas nama Tan Beng Tjoei;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor. 7345/Jelambar Gambar Situasi Tanggal 3 Januari 1983 No. 1/1/1983 terdaftar Tanggal 21 Januari 2011 Luas 304 M² atas nama Tan Beng Tjoei;-----
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan penerbitan sertipikat yang diajukan oleh Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
- 5.

Menghukum Tergugat dan Tergugat II-Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 782.000 (tujuh ratus delapan puluh dua ribu rupiah); -----

Demikian diputuskan pada hari Selasa, tanggal 7 Oktober 2014 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta oleh kami **TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H.,M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **HARYATI, S.H., M.H.** dan **ELIZABETH IEHL TOBING, S.H.,M.Hum** masing – masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 Oktober 2014 oleh **TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **INDARYADI, S.H.,M.H.** dan **ELIZABETH IEHL TOBING, S.H.,M.Hum** sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **NINIK SULISTYANINGSIH, SH.**, Sebagai

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. 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

Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

TTD

INDARYADI, S.H.,M.H.

TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H.,M.H.

TTD

ELIZABETH IEHL TOBING, S.H.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

TTD

NINIK SULISTYANINGSIH, S.H.

Rincian Biaya :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- ATK : Rp. 50.000,-
- Panggilan – panggilan : Rp. 150.000,-
- Pemeriksaan Setempat : Rp. 500.000,-
- Meterai Putusan Sela : Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan Sela : Rp. 5.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-

Halaman 67 dari 68 Halaman Putusan Nomor : 71/G/2014/PTUN-JKT.



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

Rp. 782.000,- (Tujuh ratus delapan puluh dua ribu rupiah).

Mahkamah Agung Republik Indonesia