



**PUTUSAN**

Nomor : 41/PLW/2011/PTUN-JKT

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dalam perkara perlawanan dengan acara singkat telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT. DJABESMEN Ltd**, beralamat di Jalan Ridwan Rais No.20

Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh LATIF KUSUMA selaku Direktur Utama PT. Djabesmen Ltd, berdasarkan Pasal 13 Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Djabesmen No.29, tertanggal 14 Desember 2007 oleh Notaris Fathiah Helmi,SH., dan Pasal 13 ayat (4A) Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Djabesmen No.29, tertanggal 13 Februari 2008 oleh Notaris Fathiah Helmi, SH., berhak untuk mewakili dan atas nama PT. Djabesmen Ltd., dimana dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. **UNARTA, S.H.M.H.;**

-----  
-----

2. **ADI SETIAWAN, S.H., M.H.;**

-----

3. **DANIEL SINAMBELA, S.H.;**

Halaman 1 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. ADY PUTRA, S.H.;

5. FERNANDO PARULIAN P. S.H.;

Advokat/ Penasehat Hukum/Konsultan Hukum pada "VICTORY LAW FIRM", yang beralamat di Jl Kedoya Agave raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A – II, No. 14 Jakarta Barat 11520, Telp (021) 5818908, Fax (0210 5818908, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.:033/VLF.SK.PTUN.PRLWN/III/2011 tertanggal 31 Maret 2011, selanjutnya mohon disebut sebagai .....

**PELAWAN ;**

**M e l a w a n :**

## **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI**

**DKI JAKARTA**, yang berdomisili di Jalan Taman Jatibaru No.1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. Nama : ITO S WIJAYA, SH.MH.;

NIP : 19590721 198101 1 001;

Jabatan : Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan; -----

2. Nama : KANTI WILUJENG, SH.M.Si.;

NIP : 19660213 199103 2 007;

Jabatan : Kepala Seksi Pengkajian dan  
Penanganan Perkara Pertanahan;

3. Nama : TATA SUBRATA;

NIP : 19590419 198203 1 013;

Jabatan : Staf Bidang Pengkajian dan  
Penanganan Sengketa dan Konflik  
Pertanahan; -----

4. Nama : SUNARDI, SH.;

NIP : 19760101 199703 1 005;

Jabatan : Staf Bidang Pengkajian dan  
Penanganan Sengketa dan Konflik  
Pertanahan; -----

5. NAMA : MUSINAH;

Halaman 3 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIP : 19840322 200312 2 001

Jabatan : Staf Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan; -----

Kelimanya memilih alamat pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 727/SK-31/IV/2011 tertanggal 20 April 2011 selanjutnya disebut .....

### TERLAWAN

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, No. : 41/G/2011/PTUN.JKT tanggal 22 Maret 2011 tentang Dismissal Proses;

-----  
-----  
Telah membaca Penetapan Ketua pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 41/PEN/2011/PTUN-JKT tanggal 12 April 2011 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus serta menyelesaikan perkara ini;

-----  
-----  
Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 41/PEN-HS/2011/PTUN.JKT tanggal 12 April 2011 tentang Hari Persidangan;



-----  
-----

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan gugatan perlawanan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 04 April 2011 dibawah register perkara Nomor: 41/PLW/2011/PTUN-JKT dengan mengemukakan alasan- alasan selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta telah salah/keliru dalam hal menafsirkan muatan/materi gugatan Pelawan yang telah diajukan oleh Pelawan melalui kuasanya yang terdaftar dengan No.Reg. Perkara :  
041/G/2011/PTUN-JKT;  
-----
2. Bahwa adapun kesalahan/kekeliruan yang Pelawan maksud di atas adalah Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta di dalam Penetapannya telah mempertimbangkan bahwa gugatan yang telah diuraikan oleh Pelawan di dalam gugatannya tentang **Surat Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama Pelawan No. SK.: 001/HGB/BPN.31- Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011** yang diterbitkan oleh Terlawan adalah berupa Perbuatan Hukum Perdata; -----
3. Bahwa dalam hal ini mengenai **Sertipikat Hak Guna**

Halaman 5 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bangunan No.355/Gambir** atas nama **Pelawan** yang telah dibatalkan oleh Terlawan melalui Suratnya **No. SK.: 001/HGB/BPN.31- Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011** adalah Sertipikat yang diterbitkan atas dasar pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dengan No. 54/47- 520.2;

-----

-----

4. Bahwa adapun Terlawan di dalam menerbitkan surat pembatalan Sertipikat milik Pelawan yang kini disebut sebagai obyek gugatan Pelawan adalah atas dasar adanya surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.2086/14- 31.71- 600/X/2010 tanggal 20 Oktober 2010, dimana pada saat itu Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah sebagai pihak yang sedang berperkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. Perkara No.338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST., dan Perkara No. 338/Pdt.G/2010 /PN.JKT.PST tersebut diketahui oleh Terlawan;

-----

5. Bahwa berdasarkan pada point 4 di atas, maka sangatlah jelas telah terjadi kesalahan/kekeliruan pada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta yang telah mengeluarkan Penetapan atas gugatan Pelawan dengan No. Perkara: 041/G/2011/PTUN-JKT, sebab sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mungkin pihak yang sedang berperkara dapat menerbitkan sebuah surat pembatalan sertipikat, dimana tanah yang sertipikatnya dibatalkan olehnya sedang dalam keadaan sengketa? Atau dengan kata lain sedang diperiksa oleh Pengadilan;

- 
6. Bahwa tentang tidak dibenarkannya suatu subyek hukum yang sedang berperkara melakukan suatu tindakan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diperiksa adalah sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dengan No.103 K/TUN/1998**, dimana salah satu amar putusannya menyebutkan bahwa "*mempertahankan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 14 Februari 1996 No. 019/G.TUN/1996/PTUN-JKT tentang penundaan Surat Keputusan Tergugat No. 293/HP/DA/1984 aquo sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap*". Selain **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 103 K/TUN/1998**, hal tersebut juga sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.318 K/TUN/2000**, dimana Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Tergugat mengetahui Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang membatalkan sertipikat- sertipikat hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II sedang disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 072/G.TUN/1998/PTUN-JKT. Jo. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 25/B.TUN/1999/PT.TUN.JKT dan masih pemeriksaan kasasi, dan pada pertimbangan lain

Halaman 7 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa dalam perkara tersebut *Pengadilan Tata Usaha Negara menerbitkan Penetapan Penangguhan Pelaksanaan obyek sengketa*. Berdasarkan Pasal 45 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, *sehingga Tergugat tidak boleh melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sengketa. Namun dalam kasus ini Tergugat menerbitkan SHM No.669/Dukuh Pakis atas nama Drs. Suladi Abdus Shomad, sehingga hal ini menyalahi ketentuan hukum*". Maka berdasarkan Pasal 51 ayat 2)c, Tergugat tidak seharusnya menerbitkan SHM tersebut. Serta **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.: 810 K/Pdt/1987** tertanggal 12 November 1987;

7. Bahwa dari uraian tentang *Yurisprudensi di atas, maka sangatlah jelas telah ada kesalahan/kekeliruan pada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta dalam hal mempertimbangkan tentang gugatan Pelawan yang akhirnya mengeluarkan Penetapan atas gugatan Pelawan tersebut dengan No.: 041/G/2011/PTUN-JKT;*

8. Bahwa selain kesalahan/kekeliruan seperti yang diuraikan di atas, kesalahan/kekeliruan lain Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta dalam mempertimbangkannya adalah dengan menyatakan bahwa tindakan Terlawan adalah bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara oleh karena Terlawan melaksanakan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan mahkamah Agung RI, dimana dalam hal ini Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta berlandaskan pada ketentuan Pasal 2 Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, padahal telah jelas bahwa surat yang diterbitkan oleh Terlawan yaitu SK dengan No.: 001/HGB/BPN.31- Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011 adalah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan pada Pasal 1 Angka 9 Undang Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ;*

-----  
-----

10. Bahwa kembali ditegaskan Keputusan Terlawan telah memenuhi unsur- unsur yang dimaksudkan pada Pasal 1 Angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut:

- Penetapan Tertulis

Halaman 9 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keputusan Terlawan adalah suatu penetapan tertulis sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan No.: .: 001/HGB/BPN.31- BtI/2011 tertanggal 12 Januari 2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir;

- 
- Dikeluarkan oleh BAdan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Bahwa keputusan tersebut dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta;

- 
- Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara

Bahwa keputusan Terlawan berisi tindakan hukum Tata Usaha yaitu tindakan dalam rangka melaksanakan fungsi suatu kegiatan yang bersifat eksekutif, sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 1 Angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

*“Yang dimaksud dengan urusan pemerintahan ialah kegiatan yang bersifat eksekutif” ;*



-----  
- Konkret

Bahwa keputusan Terlawan bersifat konkret, artinya berwujud tertentu atau dapat ditentukan yang dalam hal ini membatalkan sertipikat Pelawan;

-----  
-----

- Individual

Bahwa keputusan Terlawan bersifat individual, artinya tidak ditujukan untuk umum melainkan kepada orang-orang atau Badan Hukum tertentu yang dalam hal ini adalah Pelawan;

-----

- Final

Bahwa keputusan Terlawan bersifat final, artinya tidak membutuhkan lagi persetujuan dari instansi di atasnya; -----

- Menimbulkan akibat hukum

Bahwa keputusan Terlawan menimbulkan akibat hukum yaitu dalam hal ini telah merugikan Pelawan karena Pelawan telah kehilangan alas hak atas tanahnya yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta

Pusat, dengan batas- batas :

• Sebelah Utara : Gedung Alia;

-----

• Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;

-----

• Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;

-----

• Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta  
Bogor; -----

11. Bahwa pertimbangan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta juga terletak pada kompetensi absolut, dimana dalam hal ini Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta menyatakan bahwa berhubung karena tindakan Terlawan dalam menerbitkan SK No.: .. 001/HGB/BPN.31- Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011 adalah pelaksanaan atas Putusan Mahkamah Agung RI, maka yang berkompeten untuk memeriksa dan menangani perkara gugatan Pelawan adalah Peradilan Umum, bukan Peradilan Tata Usaha Negara. Dalam hal ini Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta telah salah/keliru dalam menafsirkan materi/muatan gugatan Pelawan serta seta Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebab berdasarkan pendapat **Indroharto, SH**, dalam bukunya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Memahami Undang Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara terbitan Pustaka Sinar Harapan, Buku I terbitan tahun 2004 pada halaman 80 – 81 jelas tertuliskan : *“pembedaan hubungan hukum perdata dengan hukum publik berguna untuk menjawab persoalan: penyelesaian sengketa itu masuk kompetensi Hakim Perdata atau Hakim TUN? Jika pembedaan itu diadakan untuk memecahkan persoalan kompetensi, maka yang harus dilakukan adalah melihat hubungan hukum yang disengketakan itu masuk wewenang Hakim Perdata atau Hakim TUN? Dan untuk memecahkan persoalan kompetensi tersebut yang lebih tepat adalah melihat peraturan hukum mana yang paling tepat untuk diterapkan pada hubungan hukum yang disengketakan”*;

-----

-----

12. Bahwa oleh karena Surat Keputusan Terlawan adalah berupa Surat Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 355/Gambir atas nama Pelawan No. SK.: 001/HGB/BPN.31- Btl/2011 tertanggal 12 Januari 2011, yang telah jelas adalah Keputusan Pejabat TUN yang bersifat tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang- undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, maka hal tersebut telah memberi titik terang bagi kita

Halaman 13 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa gugatan Pelawan yang menjadikan obyek gugatan berupa Keputusan Pejabat TUN adalah masuk pada kompetensi absolute Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum seperti yang dinyatakan oleh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta; -----

13. Bahwa berdasarkan Azas Erga Omnes yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara adala bersifat hukum publik yang artinya berlaku terhadap siapa saja bukan hanya pihak-pihak yang terkait, dimana dalam hal ini terkait dengan adanya yurisprudensi MARI No.103 K/TUN/1998 dan Yurisprudensi MARI No. 318 K/TUN/2000 maka jelas tentang pelaksanaan sebuah putusan PTUN adalah harus menunggu sebuah obyek perkara memiliki kekuatan hukum tetap, maka secara hukum jelas keputusan Terlawan No. SK : 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 adalah telah melanggar azas pemerintahan yang baik, dan dalam hal ini jelas permasalahan ini adalah masuk ke dalam ranah PTUN;

-----  
Berdasarkan uraian dan alasan hukum di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Gugatan Perlawanan dapat diterima atau beralasan; -----
2. Menghukum Para Terlawan membayar biaya perkara;  
-----
3. Menyatakan batal demi hukum Penetapan atas perkara No. 041/G/2011/ PTUN-JKT;



-----  
-----  
Menimbang, bahwa terhadap gugatan Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan telah mengajukan Tanggapan tertanggal 4 Mei 2011, yang selengkapya mengemukakan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat/Terlawan menolak dengan tegas seluruh dalil Pelawan dalam Perlawanannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya; --
2. Bahwa Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah tepat dan benar dalam Penetapan Nomor: 41/G/2011/PTUN-JKT tanggal 22-3-2011;

- -----
3. Bahwa Tergugat/Terlawan dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.SK.001/HGB/BPN.31-Btl- 2011 tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd terletak di Jalan Moch Ichwan Rais No.20 Kelurahan Gambir Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta, karena melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inckracht Van Gewijsde)

Halaman 15 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta  
Nomor: 16/G/2007/PTUN-JKT tanggal 10-07-2007 Jo.  
Nomor: 163/B/2007/PT.TUN.JKT tanggal 28-01-2008 Jo.  
Nomor: 149 K/TUN/2008 tanggal 08-08-2009;

- 
4. Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 355/Gambir berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 294/251-550.2-09.01-2006 tanggal 24-3-2006 Jo. No.54/47-550.2-09.01-Perp-2006 tanggal 19-12-2006. Di dalam Konsiderans Menimbang Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut diperoleh fakta hukum bahwa salah satu dasar pertimbangan pemberian Hak Guna Bangunan No.355/Gambir adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst tanggal 27-04-1998 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.763/Pdt/1998/PT.DKI tanggal 23-03-1999 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.428.K/Pdt/2000 tanggal 15-03-2005;
- 

5. Bahwa kronologis perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah sebagai berikut:

5.a. Atas penguasaan fisik dari PT. Djabesmen Ltd. Terhadap tanah bekas Hak Guna Bangunan No.196/Gambir dan Hak Guna Bangunan No.222/Gambir





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Permorin telah mengajukan gugatan ke PT. Djabesmen Ltd di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terdaftar dalam register perkara No. 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst dengan para pihak sebagai berikut:

PT. Permorin, selaku .....Penggugat;

M e l a w

a n:

PT. Djabesmen, selaku ..... Tergugat;

Perkara *aquo* telah diputus pada tanggal 27-04-1998, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D

I L I:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan;

- Menyatakan bahwa Penggugat (PT.Permorin) adalah bekas pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah yang terletak di Jalan Kebon Sirih Ujung / Jalan I.M. Ridwan Rais, Gambir, Jakarta

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, Sertipikat No.222/Gambir dan No.  
196/Gambir atas nama PT. Permorin (Penggugat);

- 
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat (PT. Djabesmen), memakai tanah tersebut di atas yaitu menduduki, menguasai dan membangun di atas tanah tersebut tanpa izin dari Penggugat (PT. Permorin) adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- 

- Menghukum Tergugat (PT. Djabesmen), untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat (PT.Permorin) yang diperhitungkan berupa:

## 1) Kerugian Materiil:

I. Ganti rugi atas bangunan seluas 3.604M<sup>2</sup> x Rp. 300.000,- setiap meter persegi adalah sebesar Rp. 1.081.200.000,- (satu milyar delapan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);

-----

II. Ganti rugi atas hilangnya uang sewa terhitung mulai Mei 1996 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dari :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. PT. Borimex dikali Rp. 130.000,-  
(seratus tiga puluh ribu rupiah) setiap  
bulan;

b. Hengky Lagoa dikali Rp. 65.000,- (enam  
puluh lima ribu rupiah) setiap bulan;

c. Undraningsih dikali Rp. 22.500,- (dua  
puluh dua ribu lima ratus rupiah);

d. Drs. Chairul Anwar dikali Rp. 40.000,-  
(empat puluh ribu rupiah) setiap bulan;

e. PT. Maskapai Pelayaran Sumatra dikali  
Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu  
rupiah) setiap bulan;

f. Bambang S/PT. Kerta Gaya Pusaka dikali  
Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh  
ribu rupiah) setiap bulan;

g. PT. Carnation dikali Rp. 150.000,-  
(seratus lima puluh ribu rupiah) setiap  
bulan;

Halaman 19 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Kerugian immaterial sebesar Rp. 100.000.000  
(seratus juta rupiah);

-----  
-----

- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah bekas HGB No.222/Gambir dan No. 196/Gambir yang terletak di Jalan Kebon Sirih Ujung / d/h Jalan I.M. Ridwan Rais, Gambir, Jakarta Pusat luas 3.604 M<sup>2</sup> kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari siapa saja yang berada disitu dan dari segala apa saja yang dibangun di atas tanah itu;

-----  
---

- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari jika Tergugat lalai dan atau tidak mau menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan butir ke-6 terhitung putusan ini diucapkan;

-----

- Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 148.000,- (seratus empat puluh delapan ribu rupiah); -----

- Menolak Petitum Penggugat untul selain dan selebihnya; -----

5.b. Bahwa terhadap perkara  
No.348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst yang telah diputus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 27-04-1998 PT. Djabesmen Ltd., selaku pihak yang dikalahkan mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, terdaftar dalam rool perkara No. 736/Pdt/1998/PT.DKI, perkara *aquo* telah diputus pada tanggal 23-03-1999, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M

## E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pemanding tersebut;

-----  
-----

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27-04-1998 No. 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut;

-----  
-----

## DAN MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

-----  
--

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan pengangkatan sita jaminan yang telah diletakan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20-01-1998 No. 348/Pdt.G/1997/ PN.Jkt.Pst jo. Berita Acara Sita Jaminan tanggal 23-01-1997 No. 348/Pdt.G/1997/ PN.Jkt.Pst atas sebidang tanah bekas HGB No.222/Gambir dan tanah bekas HGB No.196/Gambir, luas seluruhnya 3.604 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Kebon Sirih Ujung / Jalan I.M. Ridwan Rais (d/h Kebon Sirih / Jln Prapatan), Jakarta Pusat, dengan batas- batas :

- Sebelah Utara : Gedung Alia;

-----  
 ----

- Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;

-----

- Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;

-----

- Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor;

-----

- Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pemeriksaan peradilan ini, yang dalam tingkat banding



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah);

5.c. Bahwa terhadap perkara No. 736/Pdt/1998/PT.DKI, yang telah diputus pada tanggal 23-03-1999, PT. Permorin selaku pihak yang dikalahkan mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI, terdaftar dalam rool perkara No. 428K/Pdt/2000., perkara *aquo* telah diputus pada tanggal 15-03-2005, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

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

- Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. Permorin tersebut;

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 23-03-1999 No. 736/Pdt/1998/PT.DKI yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27-04-1998 No. 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst;

ME

NGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI:

Halaman 23 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



- Menolak eksepsi Tergugat;

-----  
 -----

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; -----

- Menyatakan bahwa Penggugat (PT.Permorin) adalah bekas pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah yang terletak di Jalan Kebon Sirih Ujung / Jalan I.M. Ridwan Rais, Gambir, Jakarta Pusat, Sertipikat No.222/Gambir dan No. 196/Gambir atas nama Penggugat;

-----  
 --

- Menyatakan batal dan tidak dapat diterima gugatan Penggugat sepanjang mengenai petitum butir 4 dan 6; -----

- Memerintahkan untuk mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan oleh Kauli Hamid, S.H., juru sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst

tanggal 23 Januari 1998;

-----

-----

-----

- Menolak gugatan yang selebihnya;

-----

--

6. Bahwa dengan adanya putusan perkara Perdata sebagaimana point 5 di atas yang telah *inkracht*, maka sebagian tanah bekas Hak Guna Bangunan seluas 320M<sup>2</sup> dan sebagian tanah bekas Hak Guna Bangunan No.222/Gambir seluas 1.374M<sup>2</sup> oleh PT. Djabesmen Ltd., dimohonkan hak dan kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir, atas nama PT. Djabesmen Ltd., seluas 1.694M<sup>2</sup>, Surat Ukut No. 00001/2006 tanggal 20-01-2006 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat No.294/251-550.2-09.01-2006 tanggal 24-03-2006 Jo. No. 54/47-550.2-09.01-Perp-2006 tanggal 12-12-2006;

-----

-----

7. Bahwa kronologis Perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah sebagai berikut:

7.a. Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355 /Gambir, atas nama PT. Djabesmen Ltd., seluas 1.694M<sup>2</sup>, PT. Permorin merasa

Halaman 25 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirugikan sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang terdaftar dalam register perkara No.16/G/2007/PTUN-JKT., dengan para pihak sebagai berikut:

- PT. PERMORIN, selaku ..... Penggugat;

Melawan:

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Kotamadya Jakarta Pusata .... Tergugat;

- PT. DJABESMEN Ltd., selaku ..... Tergugat II Intervensi;

Perkara *aquo* telah diputus pada tanggal 10-07-2007, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A

D I L I :

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi- eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat diterima;

-----  
-----

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

-----

- Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.355/Gambir, tanggal 08-01-2007 atas nama Perseroan Terbatas Djabesmen Ltd., berkedudukan di Jakarta; -----

- Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir, tanggal 08-01-2007 atas nama Perseroan Terbatas Djabesmen Ltd., berkedudukan di Jakarta; -

- Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dalam surat permohonan tertanggal 05-09-1994 dan tanggal 22-12-2006, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

-----  
- Membebaskan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 253.000,- (dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah); -----

7.b. Bahwa terhadap perkara No.16/G/2007/PTUN-JKT., yang telah diputus pada tanggal 10-07-2007, PT. Djabesmen Ltd., selaku pihak yang dikalahkan mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, terdaftar dalam rool perkara No.163/B/2007/ PT.TUN.JKT., perkara *aquo* telah diputus pada tanggal 28-01-2008 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 27 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



M E N G A

D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat /  
Pembanding I dan Tergugat II Intervensi /  
Pembanding II; -----

- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Jakarta No.16/G/2007/PTUN-JKT tanggal 10-07-  
2007 yang dimohonkan banding;  
-----  
-----

- Menghukum Tergugat / Pembanding I dan Tergugat  
II Intervensi / Pembanding II untuk membayar  
biaya perkara secara tanggung renteng di kedua  
tingkat Pengadilan yang ditingkat banding  
ditetapkan sebesar Rp.229.000 (dua ratus dua  
puluh Sembilan ribu rupiah);  
-----  
-----

7.c. Bahwa terhadap perkara  
No.163/B/2007/PT.TUN.JKT., yang telah diputus pada  
tanggal 28-01-2008, PT. Djabesmen Ltd., selaku  
pihak yang dikalahkan mengajukan Kasasi ke  
Mahkamah Agung RI dan terdaftar dalam rool perkara  
No.149 K/TUN/2008 perkara *aquo* telah diputus pada  
tanggal 08-08-2009 yang amarnya berbunyi sebagai  
berikut:



I L I:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I:  
PT. Djabesmen Ltd., tersebut;

-----  
-----

- Menyatakan bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tersebut tidak dapat diterima;

-----  
-----

8. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir tanggal 8-1-2007 atas nama Perseroan Terbatas PT. Djabesmen (ic. Obyek gugatan) diperoleh fakta hukum bahwa tanah dimaksud dalam sertipikat *aquo* berasal dari tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.196/Gambir dan Hak Guna Bangunan No.222/Gambir dan diberikan hak atas tanah berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 54/47- 550.2- 09.01- Perp- 2006 tanggal 12- 12- 2006 Jo. No.294/251- 550.2- 09.01- 2006 tanggal 24- 03- 2006 (vide bukti T-19 = T.II.Intv- 8);

-----  
-----

Menimbang, bahwa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Pusat No. 54/47- 550.2- 09.01- Perp- 2006 tanggal 12- 12- 2006 adalah tentang pemberian perpanjangan jangka waktu pendaftaran hak atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kta Administrasi Jakarta Pusat No.294/251- 550.2- 09.01- 2006 tanggal 24- 03- 2006 (vide bukti T-21=T.II.Intv- 7) dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kta Administrasi Jakarta Pusat No.294/251- 550.2- 09.01- 2006 tanggal 24- 03- 2006 adalah tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. Djabesmen Ltd berkedudukan di Jakarta atas tanah di Jakarta Pusat (vide bukti T- 20=T.II.Intv- 6); -----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan atau mengeluarkan Keputusan No.294/251- 550.2- 09.01- 2006 tanggal 24- 03- 2006 yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan obyek gugatan *aquo* bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku, dan bertentangan dengan asas- asas umum Pemerintahan yang baik, karena tidak sesuai dengan Putusan MARI tanggal 15- 3- 2005 No. 428 K/Pdt/2000; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.294/251- 550.2- 09.01- 2006 tanggal 24- 03- 2006 (vide bukti T- 20=T.II.Intv- 6); -----

Menimbang, bahwa dalam Diktum "Pertama" Keputusan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat *aquo* disebutkan bahwa: "Menegaskan tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 196/Gambir sebahagian seluas 320 M<sup>2</sup> dan bekas Hak Guna Bangunan No.222/Gambir sebahagian seluas 1.374M<sup>2</sup> masing-masing tertulis atas nama "Perseroan Terbatas Permorin" berkedudukan di Jakarta, yang terletak di Jalan Moch. Ichwan Ridwan Rais No.20 Kel. Gambir, Kec. Gambir Wilayah Kotamadya Jakarta Pusat, yang berakhir pada tanggal 23-09-1980 sehingga berdasarkan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1979 menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan sisa luas tanah dari bekas Hak Guna Bangunan tersebut terkena rencana jalan untuk kepentingan umum". Dan selanjutnya dalam Diktum "Ketiga" keputusan *aquo* disebutkan bahwa : "Memberikan kepada Perseroan Terbatas PT. Djabesmen Ltd., berkedudukan di Jakarta Hak Guna Bangunan selama 30 (tiga puluh) Tahun atas bidang tanah seluas 1.694 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Moch. Ichwan Ridwan Rais No.20 Kel. Gambir, Kec. Gambir Wilayah Kotamadya Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta sesuai Surat Ukur tanggal 20-01-2006 No. 00001/2006 NIB.09.01.01.02.0048;

-----

Menimbang, bahwa dari Diktum "Pertama" dan "Ketiga" Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut di atas, diperoleh fakta hukum

Halaman 31 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan dimaksud berasal dari tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 196/Gambir dan Hak Guna Bangunan No.222/Gambir masing-masing tertulis atas nama Perseroan Terbatas PT. Permorin yang pemberian hak atas tanah tersebut didasarkan pada Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 tentang Pokok Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, disebutkan :

(1) Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24-9-1980 sebagaimana dimaksud UU No.5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

(2) Tanah-tanah tersebut ayat (1) ditata kembali penggunaannya, penguasaan dan pemilikannya dengan memperhatikan:

a) Masalah tata guna tanahnya;

b) Sumber daya alam dan lingkungan hidup;





c) Keadaan kebun dan penduduknya;

-----

d) Rencana pembangunan di daerah;

-----

e) Kepentingan- kepentingan bekas pemegang hak dan  
penggarap tanah/penghuni bangunan;

-----

--

Dan selanjutnya dalam Pasal 2 Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979, disebutkan bahwa Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek- proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum;

-----  
-----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1979 tentang ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, disebutkan:

(1) Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru,

Halaman 33 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepanjang dipenuhi syarat- syarat yang ditetapkan dalam peraturan ini;

-----  
(2) Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat- lambatnnya pada tanggal 24- 9- 1980;

-----  
Menimbang, bahwa selanjutnya dalam konsiderans "Menimbang" huruf e, f, g dan h Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.294/251- 550.2- 09.01- 2006 tanggal 24- 03- 2006 (vide bukti T-20=T.II.Intv- 6), diperoleh fakta hukum bahwa salah satu dasar pertimbangan pemberian Hak Guna Bangunan *aquo* adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst tanggal 20- 04- 1998 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.763/Pdt/1998/PT.DKI., tanggal 23- 03- 1999 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 428 K/Pdt/2000 tanggal 15- 03- 2005; -----

Menimbang, bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst tanggal 20- 04- 1998 (vide bukti P-32=T-9=T.II.Intv- 1) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.763/Pdt/1998/PT.DKI., tanggal 23- 03- 1999 (vide bukti T-10=T.II.Intv- 2) Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 428 K/Pdt/2000 tanggal 15- 03- 2005 (vide bukti P-15=T-11=T.II.Intv- 3), yang telah mempunyai kekuatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap, dimana dalam amar putusan MARI No. 428

K/Pdt/2000 tanggal 15-03-2005, disebutkan:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;  
-----
- Menyatakan bahwa Penggugat (PT. Permorin) adalah bekas Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah terletak di Jalan Kebon Sirih Ujung / Jalan M.I. Ridwan Rais, Gambit, Jakarta Pusat, Sertipikat No.222/Gambir dan No.196/Gambir atas nama Penggugat;  
-----  
-----
- Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat sepanjang mengenai petitum butir 4 dan 6;  
-----
- Dan seterusnya .....

Menimbang, bahwa dari putusan badan peradilan tersebut di atas, diperoleh fakta hukum bahwa berdasarkan putusan tersebut telah diputuskan bahwa **gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan dinyatakan bahwa Penggugat (PT. Permorin) adalah bekas pemegang Hak Guna Bangunan No.196/Gambir dan Hak Guna Bangunan No.222/Gambir atas nama Penggugat (PT.Permorin) ;**  
-----

Menimbang, bahwa dengan demikian MAJelis Hakim berpendapat bahwa apa yang tercantum dalam konsiderans "Menimbang" huruf I Keputusan Kepala Kantor Pertanahan

Halaman 35 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Administrasi Jakarta Pusat No.294/251- 550.2-09.01-2006 tanggal 24-03-2006 yang menyatakan bahwa **gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya adalah bertentangan dengan putusan badan peradilan tersebut di atas, oleh karena itu keputusan *aquo* mengandung cacat yuridis ;**

Menimbang, bahwa dalam putusan badan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah dinyatakan bahwa PT. Permorin adalah bekas pemegang Hak Guna Bangunan No.196/Gambir dan Hak Guna Bangunan No.222/Gambir atas nama PT. Permorin, hal tersebut juga sesuai dengan dalil Tergugat dan bukti P-13 dan P-14 yang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.196/Gambir tanggal 31-7-1975 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.222/Gambir tanggal 3-4-1973. Dan sebagai pemegang hak tersebut PT. Permorin telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut sebagaimana dalam surat permohonan tanggal 5-9-1994, dan atas permohonan tersebut telah dilakukan pengukuran sebagaimana dalam Surat Ukur No.31/1995 tanggal 9-1-1995 (vide bukti P-19=P-20), permohonan tanggal 23-1-1995 (vide bukti P-23) dan Surat Permohonan tanggal 22-12-2006 (vide bukti P-34);

Menimbang, bahwa dalam konsiderans "Membaca" Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat No.294/251- 550.2- 09.01- 2006 tanggal 24-03-2006, diperoleh fakta hukum bahwa permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Steven Widjaja untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Djabesmen adalah pada tanggal 21-05-2005, yaitu setelah adanya putusan badan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan setelah diajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan oleh PT. Permorin sebagai pihak pemegang bekas Hak Guna Bangunan *aquo*, dimana menurut ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2) Jo. Pasal 2 Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 yang mengatur bahwa penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah Hak Guna Bangunan asal konversi hak Barat adalah dengan memperhatikan kepentingan bekas pemegang hak atau penggarap, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum, **maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat dalam mengeluarkan atau menerbitkan sertipikat obyek gugatan tanpa memperhatikan secara cermat amar putusan badan peradilan dan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh PT. Permorin sebagai pihak pemegang bekas Hak Guna Bangunan *aquo*, adalah tindakan yang bertentangan dengan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1979 dan putusan badan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, serta bertentangan dengan **asas kecermatan formal ;****

-----

Halaman 37 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, dimana tindakan Tergugat dalam mengeluarkan atau menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir tanggal 7-1-2007 atas nama PT. Djabesmen Ltd (ic. Obyek gugatan) adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, maka beralasan hukum untuk menyatakan batal sertipikat obyek gugatan *aquo*, dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut sertipikat *aquo*;

-----

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan putusan badan Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap dinyatakan bahwa PT. Permorin (ic. Penggugat) adalah bekas pemegang Hak Guna Bangunan No.196/Gambir dan Hak Guna Bangunan No.222/Gambir atas nama PT. Permorin, dan Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut sebagaimana dalam bukti P-19 dan P-34, maka petitum ke-4 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan dan memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

9. Bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta dalam menerbitkan Surat Keputusan No.SK.001/HGB/BPN.31- Btl- 2011 tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.355/Gambir atas nama PT.Djabesmen Ltd., terletak di Jalan Moch.Ichwan Rais No.20 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta, tidak hanya semata-mata melihat amar putusan, tapi juga dengan memperhatikan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang menyatakan bahwa tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir tanggal 7-1-2007 atas nama PT. Djabesmen Ltd., tidak mempertimbangkan secara cermat amar putusan badan Peradilan dan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh PT. Permorin sebagai pihak pemegang bekas Hak Guna Bangunan. Tindakan yang demikian bertentangan dengan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1979 dan putusan badan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, serta bertentangan dengan asas kecermatan formal. Sehingga dengan pertimbangan hukum yang demikian maka sampai kapanpun apabila tidak dibatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir akan tetap cacat yuridis karena lahir berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.294/251- 550.2- 09.01- 2006 tanggal 24-3-2006 yang mengandung cacat yuridis;

-----  
-----

10. Bahwa berdasarkan surat tugas Kepala Kantor Pertanahan

*Halaman 39 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 22-10-2010

No.2064/14-31.71-600/X/2010 telah dilakukan penelitian

lapangan yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara

Penelitian Lapangan dari Seksi Sengketa, Konflik dan

Perkara tanggal 26-10-2010 No.BAP/2070/X/2010/SKP

yaitu sebagai berikut:

a. Letak tanah:

Di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais No.20, Kelurahan  
gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi  
Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

b. Batas-batas bidang tanah:

- Batas sebelah Utara : Gedung Alia;

- Batas sebelah Timur ; Jl. Ichwan Ridwan Rais;

- Batas sebelah Selatan : Jl Kebon Sirih;

- Batas sebelah Barat : Rel Kereta;

c. Penguasaan, Penggunaan dan Keadaan Tanah:

- Sebagian besar merupakan tanah kosong yang  
digunakan sebagai tempat parkir kendaraan  
(mobil) dan taman dalam pengelolaan  
PT.Djabesmen Ltd., sebagian lagi terdapat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan permanen yang digunakan untuk gudang  
dalam penguasaan PT. Djabesmen Ltd.;

-----

11. Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta  
No.SK.001/HGB/BPN.31- Btl- 2011 tanggal 12-1-2011  
tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No.355/Gambir atas nama PT.Djabesmen Ltd., terletak di  
Jalan Moch.Ichwan Rais No.20 Kelurahan Gambir,  
Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat  
Propinsi DKI Jakarta adalah merupakan Keputusan Tata  
Usaha Negara, tapi keputusan tersebut bukan merupakan  
obyek Pengadilan Tata Usaha Negara karena diterbitkan  
untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah  
mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur  
dalam Pasal 2 huruf e Undang Undang Pengadilan Tata  
Usaha Negara. Seharusnya pihak pelawan bias membedakan  
mana Keputusan Tata Usaha Negara dan mana obyek  
Pengadilan Tata Usaha Negara, karena tidak semua  
Keputusan Tata Usaha Negara bias menjadi obyek  
Pengadilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan Undang  
Undang RI No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas  
Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan  
Tata Usaha Negara dalam Pasal 2 menyatakan:

*Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha  
Negara menurut Undang Undang ini:*

Halaman 41 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan  
perbuatan hukum perdata;

-----  
-----

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan  
pengaturan yang bersifat umum;

-----  
-----

c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan  
persetujuan;

-----  
-----

d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan  
berdasarkan ketentuan Kitab Undang Undang Hukum  
Pidana dan Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana  
atau peraturan perundang-undangan lain yang  
bersifat hukum pidana;

-----  
-----

e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas  
dasar hasil pemeriksaan badan peradilan  
berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan  
yang berlaku;

-----  
-----

f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha  
Tentara Nasional Indonesia;

-----  
-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Keputusan KPU baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum;

-----  
-----

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Pertimbangan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Penetapan No.41/G/2011/ PTUN-JKT tanggal 23-3-2011 telah tepat dan benar. Sehingga dalil Pelawan telah terbantahkan dan harus ditolak untuk seluruhnya, maka Tergugat/Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya;

-----

13. a. Bahwa disamping itu pula didalam dalil perlawanan, Pelawan mengaku memiliki bidang tanah *aquo* berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir yang telah dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.SK.001/HGB/BPN.31- Btl- 2011 tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama PT.Djabesmen Ltd., terletak di Jalan Moch.lchwan Rais No.20 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta; -----

b. Bahwa berdasarkan Undang Undang RI No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam

Halaman 43 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



Pasal 62 ayat (1) menyatakan:

*Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal:*

a) Pokok gugatan tersebut **nyata- nyata** tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan;

-----  
-----

b) Syarat- syarat gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 tidak terpenuhi oleh Penggugat sekalipun ia telah diberitahu dan diperingatkan;

-----  
-----

c) Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan- alasan yang layak;

-----  
-----

d) Apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat; -----

e) Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya;

c. Bahwa berdasarkan Undang Undang RI No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang No.5 Tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 62 ayat (1) tersebut di atas dalil perlawanan Pelawan telah terbantahkan, karena untuk menentukan masalah kepemilikan bukan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara tapi merupakan kewenangan Pengadilan Perdata, maka Pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Penetapan No.41/G/2011/PTUN-JKT tanggal 22-3-2011 telah tepat dan benar, sehingga dalil Pelawan telah terbantahkan dan harus ditolak, untuk itu Tergugat/Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar perlawanan Pelawan ditolak seluruhnya;

- 
14. Bahwa terhadap adanya perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terdaftar pada rool Perkara No.338/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst dimana Terlawan ic. KepalaKantor Wilayah BAdan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta tidak menjadi pihak, maka Terlawan tidak mengetahui perkembangan perkara *aquo* dan atas informasi dari Kantor Pertanahan Kota Admnistrasi Jakarta Pusat diketahui bahwa dalam perkara tersebut pokok perkaranya adalah adanya dua kebijakan yang berbeda antara sesame instansi pemerintah yaitu antara Walikota Jakarta Pusat dengan Dinas perumahan, bukan masalah kepemilikan tanah. Karena apabila masalah kepemilikan tanah antara PT. Permorin dengan PT. Djabesmen Ltd., atas tanah di

Halaman 45 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Moch. Ichwan Rais No.20 Jakarta Pusat, sudah diputus dalam perkara No. 348/Pdt.G/ 1997/PN.Jkt.Pst tanggal 20-04-1998 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.763/Pdt/1998/PT.DKI., tanggal 23-03-1999 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 428 K/Pdt/2000 tanggal 15-03-2005 yang telah berkekuatan hukum tetap. Sebagaimana Terlawan uraikan dalam Point 5 di atas. Dalam perkara No. 338/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst dimaksud PT. Permorin sebagai bekas pemegang hak tidak ditarik sebagai pihak sehingga putusan perkara tersebut tidak mengikat PT. Permorin. Untuk itu Tergugat / Terlawan mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya;

-----  
 -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat / Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini, berkenan memutus perkara *aquo* dengan putusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;  
 -----
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.SK.001/HGB/BPN.31- Btl- 2011 tanggal 12-1-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama PT.Djabesmen Ltd., terletak di Jalan Moch.Ichwan Rais No.20 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta;

3. Menyatakan sah dan berharga Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.41/G/2011/PTUN-JKT tanggal 22-3-2011; -----

4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara; -----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatan Perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti berupa foto copy surat yang telah diberi meterai cukup dan diberi tanda P-1 s/d P-5 adalah sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat Pemberitahuan Dan Penyerahan Salinan Penetapan Dismissal No. 41/G/2011/PTUN-JKT tanggal 04 April 2011 (Foto copy sesuai asli); -----

2. Bukti P-2 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.SK.001/HGB/BPN.31- Btl- 2011 tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir atas nama

Halaman 47 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.Djabesmen Ltd., terletak di Jalan  
Moch.Ichwan Rais No.20 Kelurahan Gambir,  
Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta  
Pusat Propinsi DKI Jakarta (Foto copy  
dari foto copy);

3. Bukti P-3A : Relas Panggilan Sidang Perkara No.  
85/Pdt.G/2011/ PN.Jkt.Pst tanggal 25 Maret  
2011 (Foto copy sesuai asli);

4. Bukti P-3B : Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta  
Pusat register No.  
85/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst (Foto copy sesuai  
asli);

5. Bukti P-4A : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta  
Pusat No. 338/Pdt.G/ 2010/PN.Jkt.Pst  
tanggal 30 Desember 2010 (Foto copy sesuai  
asli);

6. Bukti P-4B : Surat Pemberitahuan Putusan perkara  
perdata No. 338/ Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst  
tanggal 12 Januari 2011 ditujukan kepada  
Tergugat IV melalui Ketua Ketua Pengadilan  
Negeri Bekasi (Foto copy dari foto copy);

7. Bukti P-4C : Surat Pemberitahuan Putusan perkara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata No. 338/ Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst  
tanggal 12 Januari 2011 ditujukan kepada  
Tergugat II dan Tergugat VI melalui Ketua  
Ketua Pengadilan Negeri Tangerang (Foto  
copy dari foto copy);

7. Bukti P-4D ; Surat Pemberitahuan Putusan perkara  
perdata No. 338/ Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst  
tanggal 12 Januari 2011 ditujukan kepada  
Tergugat I melalui Ketua Ketua Pengadilan  
Negeri Jakarta Barat (Foto copy dari foto  
copy); -----

8. Bukti P-4E : Relas Pemberitahuan Putusan No.  
338/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Pst tanggal 11  
Januari 2011 ditujukan kepada Tergugat XXI  
(Foto copy dari foto copy);  
-----

9. Bukti P-4F : Relas Pemberitahuan Putusan No.  
338/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Pst tanggal 11  
Januari 2011 ditujukan kepada Tergugat XX  
(Foto copy dari foto copy);  
-----

10. Bukti P-4G : Relas Pemberitahuan Putusan No.  
338/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Pst tanggal 11  
Januari 2011 ditujukan kepada Tergugat XIX  
(Foto copy dari foto copy);  
-----

11. Bukti P-4H : Relas Pemberitahuan Putusan No.

Halaman 49 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

338/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Pst tanggal 11  
Januari 2011 ditujukan kepada Tergugat  
XXIII (Foto copy dari foto copy);

-----

12. Bukti P-4I : Relas Pemberitahuan Putusan No.  
338/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Pst tanggal 11  
Januari 2011 ditujukan kepada Tergugat V,  
VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV,  
XVI, dan XVII (Foto copy dari foto copy);

-----

13. Bukti P-4J : Relas Pemberitahuan Putusan No.  
338/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Pst tanggal 11  
Januari 2011 ditujukan kepada Tergugat III  
(Foto copy dari foto copy);

-----

14. Bukti P-4K : Surat Pemberitahuan Isis Putusan  
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.  
338/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst., tanggal 8  
Maret 2011 ditujukan kepada Tergugat I  
(Foto copy dari foto copy);

-----

-----

15. Bukti P-4L : Risalah Pemberitahuan Isi Putusan No.  
338/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Pst tanggal 10  
Maret 2011 ditujukan kepada Tergugat VI  
(Foto copy dari foto copy);

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti P-4M : Risalah Pemberitahuan Isi Putusan No.  
338/Pdt.G/2010/ PN.Jkt.Pst tanggal 10  
Maret 2011 ditujukan kepada Tergugat II  
(Foto copy dari foto copy);  
-----

17. Bukti P-4N : Surat Wakil Panitera Pengadilan  
Bekasi No. W11.U5/441/HT.01/II/2011  
tanggal 7 Februari 2011 Perihal :  
Pengiriman Relas Pemberitahuan Isi  
Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat,  
perkara No.338/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst.,  
ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri  
Jakarta Pusat (Foto copy dari foto copy);  
-----  
-----

18. Bukti P-5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan  
No.355/Gambir, tanggal 8-01-2007 Surat  
Ukur tgl. 20-01-2006 No. 0001/2006 luas  
1.694M<sup>2</sup> atas nama Perseroan terbatas PT.  
Djabesmen Ltd (foto copy sesuai asli);  
-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil- dalil  
sangkalannya, Terlawan telah mengajukan bukti- bukti  
berupa foto copy surat yang telah diberi meterai cukup  
dan diberi tanda T-1 s/d T- adalah sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah  
Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI

Halaman 51 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta No.SK.001/HGB/BPN.31- Btl- 2011  
tanggal 12-1-2011 tentang Pembatalan  
Sertipikat Hak Guna Bangunan No.355/Gambir  
atas nama PT. Djabesmen Ltd terletak di  
Jalan Moch. Ichwan Rais No. 20 Kelurahan  
Gambir, Kecamatan Gambir Kota Administrasi  
Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta (Foto  
copy sesuai dengan salinan); -

2. Bukti T-2 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta  
Pusat No. 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst  
tanggal 27-04-1998 (Foto copy sesuai  
dengan salinan);

-----  
3. Bukti T-3 : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta  
No.736/Pdt/ 1998/PT.DKI tanggal 23-03-1999  
(Foto copy sesuai dengan salinan);

-----  
4. Bukti T-4 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.  
428 K/Pdt/2000 tanggal 15-03-2005 (Foto  
copy sesuai dengan salinan); -

5. Bukti T-5 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Jakarta Nomor: 16/G/2007/PTUN-JKT tanggal  
10-07-2007 (Foto copy sesuai dengan  
salinan);



6. Bukti T-6 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha  
Negara Jakarta No.163/B/2007/PT.TUN.JKT  
tanggal 28-01-2008 (Foto copy sesuai  
dengan salinan);

7. Bukti T-7 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI  
No.149 K/TUN/2008 tanggal 08-08-2009 (Foto  
copy sesuai dengan salinan);

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal tanggal 25  
Mei 2011 kedua pihak telah mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak mengajukan  
apapun lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan  
ini maka segala sesuatu yang ditunjuk dalam berita acara  
persidangan adalah merupakan bagian yang tidak  
terpisahkan dengan putusan ini.

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan

Halaman 53 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlawanan dari Pelawan adalah sebagaimana terurai  
tersebut di atas; -----

Menimbang, bahwa gugatan perlawananan Pelawan  
tersebut didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata  
Usaha Negara Jakarta pada tanggal 04 April 2011 dengan  
Register perkara No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT yang diajukan  
terhadap perlawanan Penetapan Dismissal Ketua Pengadilan  
Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 41/G/2011/PTUN-JKT,  
tanggal 22 Maret 2011 dengan demikian Majelis Hakim  
menilai bahwa gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan  
masih dalam tenggang waktu sebgaimana ditentukan dalam  
Pasal 62 ayat (3) huruf a Undang-Undang Nomor : 5 Tahun  
1986, oleh karena itu telah memenuhi persyaratan formal  
untuk diterima dan disidangkan;

Menimbang, bahwa Penetapan Nomor : 41/G/2011/PTUN-  
JKT tanggal 22 Maret 2011 yang dikeluarkan oleh Ketua  
Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam amarnya  
menyatakan bahwa gugatan Penggugat/Pelawan tidak  
diterima, dengan pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan  
tersebut dimana objek sengketa *a quo* termasuk ke dalam  
Keputusan Tata Usaha Negara pasal 2 huruf e Undang-Undang  
no. 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan  
Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 walaupun Keputusan Tata  
Usaha Negara keputusan Tata Usaha Negara tetapi bukan  
merupakan objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara;

-----

Menimbang, bahwa terhadap Penetapan Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41/G/2011/PTUN-JKT tanggal 22 Maret 2011 tersebut,  
Pelawan dalam gugatan perlawanannya menyatakan keberatan  
dan menolak atas pertimbangan hukum dalam penetapan  
tersebut;

-----  
-----  
Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan  
tersebut, Terlawan telah mengajukan tanggapan/jawaban  
dalam persidangan tanggal 04 Mei 2011 yang pada pokoknya  
menyatakan pertimbangan hukum Ketua Pengadilan Tata Usaha  
Negara Jakarta dalam Penetapan Nomor : 41/G/2011/PTUN-  
JKT tertanggal 22 Maret 2011 sudah benar dan tepat;

-----  
Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari  
Penetapan Nomor : 41/G/2011/PTUN-JKT tanggal 22 Maret  
2011, dalil gugatan perlawanan Pelawan, dalil jawaban  
Terlawan serta bukti- bukti pendukung yang diajukan oleh  
Pelawan maupun Terlawan, maka yang menjadi permasalahan  
hukum yang perlu diuji kebenarannya adalah apakah benar  
Surat Keputusan objek sengketa a quo yang diajukan oleh  
Penggugat tidak termasuk ke dalam Keputusan Tata Usaha  
Negara Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor : 51 Tahun  
2009;

-----  
Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan adalah  
Surat Keputusan Tergugat Nomor : 001/HGB/BPN.31- BtI- 2011  
tanggal 12-01-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna

Halaman 55 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd terletak di jalan Moch. Ichwan Rais No. 20 Kelurahan Gambir Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta (Vide Bukti P-2);

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim mencermati dan mempelajari isi dari objek gugatan *a quo* tersebut dimana Tergugat/Terlawan menerbitkan objek sengketa *aquo* adalah berdasarkan :

- 1. Putusan Perkara No. 348/PDT.G/1997/PN.Jkt.Pst., dengan para pihak sebagai berikut :

PT. PERMORIN, selaku .....  
..... Penggugat ;

Melawan:

PT. DJABESMEN, selaku.....  
..... Tergugat;

Perkara *a quo* telah diputus pada tanggal 27-04-1998;

- 2. Bahwa terhadap Perkara No. 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst , yang telah diputus pada tanggal 27-04-1998 , PT. Djabesmen Ltd, selaku pihak yang kalah mengajukan *Banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta* , terdaftar dalam rool perkara No. 763/Pdt/1998/PT.DKI, perkara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*a quo* telah diputus pada tanggal 23-03-1999;

3. Bahwa terhadap Perkara No.763/Pdt/1998/PT.DKI. yang telah diputus pada tanggal 23-03-1999. PT. Permorin selaku pihak yang kalah mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI, terdaftar dalam rool perkara No. 482. K/Pdt/2000 perkara *a quo* telah diputus pada tanggal 15-03-2005 disebutkan :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

- Menyatakan bahwa Penggugat (PT. PERMORIN) adalah bekas Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah terletak di jalan Kebon Sirih Ujung / jalan M.I. Ridwan Rais, Gambir, Jakarta Pusat, Sertipikat No, 222/Gambir dan No. 196/Gambir atas nama Penggugat;

- Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat sepanjang mengenai petitum butir 4 dan 6;

- Memerintahkan untuk mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan oleh Kauli Hamid, SH Juru Sita pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan No. 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pus tanggal 23 Jan 1998;

Halaman 57 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----  
- Menolak gugatan yang selebihnya;

-----  
- Menghukum Termohon Kasasi / Tergugat asal untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah); -----

Menimbang, bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 355/Gambir, atas nama PT. Djabesmen Ltd, seluas 1.694 M<sup>2</sup> PT.Permorin merasa dirugikan sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang terdaftar dalam Resgister Perkara No. 16/G/2007/PTUN-Jkt dengan para pihak sebagai berikut:

PT ..... .Permorin  
selaku.....  
..... Penggugat;

Melawan:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Pusat selaku  
..... Tergugat;

2. PT. Djabesmen . Ltd  
selaku ..... Tergugat II  
Intervensi;

perkara a quo telah diputus pada tanggal 10-07-2007;

-----

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap perkara No. 16/G/2007/PTUN.JKT yang telah diputus pada tanggal 10-07-2007, PT. Djabesmen .Ltd selaku pihak yang dikalahkan;

-----  
-----  
Banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta , terdaftar dalam rool perkara No. 163/B/2007/PT.TUN.Jkt, terdaftar dalam rool perkara No. 163/B/2007/PT>TUN. Jkt, perkara a quo diputus pada tanggal 28-01-2008;

-----  
-----  
- Bahwa terhadap perkara No. 163/B/2007/PT.TUN.Jkt yang telah diputus pada tanggal 28-01-2008, PT. Djabesmen , Ltd, selaku pihak yang dikalahkan mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI dan terdaftar dalam rool perkara No. 149. K/TUN/2008 perkara a quo telah diputus pada tanggal 08-08-2009 , yang amar berbunyi sebagai berikut

:  
• Menerima permohonan Kasasi;

-----  
-----  
Dari Pemohon Kasasi PT. Djabesmen , Ltd tersebut;

-----  
-----  
- Menyatakan bahwa permohonan kasasi dari Pemohon kasasi II, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas PT.Permorin melalui Kuasa Hukumnya Sdr. Dindin, S. Maolani, SH dan Firyamanzuri, SH mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak guna bangunan No. 355/Gambir atas nama PT. Djabesmen, Ltd melalui suratnya tanggal 23-09-2010 No. 057/D.Adv/Um/IX/2010;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat secara hukum bahwa Tergugat/Terlawan dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* tersebut di atas adalah berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan hal ini termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 2 huruf e Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 walaupun Keputusan Tata Usaha Negara tetapi bukan merupakan objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41/G/2011/PTUN-JKT , tanggal 22 Maret 2011 yang menyatakan objek gugatan *a quo* yang ada didalam gugatan Penggugat/Pelawan termasuk ke dalam Keputusan Tata Usaha Negara Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 yaitu : Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku , oleh karena itu gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan tidak dibenarkan dan karenanya patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan perlawanan Pelawan telah ditolak, maka berdasarkan ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 kepada Pelawan harus dibebankan untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan;

Halaman 61 dari 44 halaman Putusan No. 41/PLW/2011/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----  
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;

-----  
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya sebesar RP. 74  
.000.- (tujuh puluh empat ribu rupiah);  
-----

Demikian diputus dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta , pada hari SELASA, tanggal 07 Juni 2011 oleh Kami : DRA. MARSINTA ULI SARAGIH, S.H.M.H selaku Ketua Majelis , BONNYARTI KALA LANDE, SH.MH dan R. BASUKI SANTOSO, S.H.M.H masing-masing selaku Hakim Anggota dan putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum , pada hari : RABU , tanggal 08 Juni 2011, oleh Majelis Hakim tersebut , dengan dibantu oleh DRA. DIANA sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan tanpa dihadiri oleh Pelawan atau Kuasa Hukum Pelawan dan Terlawan maupun Kuasa Hukum Terlawan .

**HAKIM KETUA MAJLEIS,  
HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**Dra. MARSINTA ULI SARAGIH,SH.MH.  
BONNYARTI KALA LANDE, S.H., M.H.**



R. BASUKI SANTOSO, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

Dra. DIANA

Rincian Biaya Perkara

3. Panggilan- panggilan	Rp. 60.000,-
4. Meterai	Rp. 6.000,-
5. Redaksi	Rp. 5.000,-
6. Leges	Rp. 3.000,-

-----+

Jumlah

Rp. 74.000,-

(tujuh puluh empat ribu rupiah)