



P U T U S A N

Nomor : 135/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 Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara :-----

PT.SUMBER SARANA PEMBANGUNAN, dalam perkara ini diwakili oleh Direktornya, **ASEP EKA SETIAWAN**, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Gedung Cawang Kencana D Suite D.04, Jalan Mayjen Sutoyo Kav. 2, Jakarta Pusat, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : **SYARIF FADILLAH, S.H., MH., AGUS SALIM, S.H.** . Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Law Office **SYARIF FADILLAH & PARTNERS**, beralamat di Jalan Raya Jatiwaringin No. 12 Gedung Alawiyah, Lt.5 UIA Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Juli 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ; -----

Melawan :

1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman Jati Baru No. 1 Jakarta Pusat, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : **BINTARWAN WIDHIATSO, S.H., M.Kn, TATANG MULYANA, S.H., M.Si., IGNATIUS ARDI SUSANTO, SH. ,TATA SUBRATA, S.H.,EVA HASNAINI, S.H., M.M.,TIMBUL HARIMUKTI, S.H.SRI DEWI MARLINA PUTRI, S.H.,SUNARDI, S.H. MUNISAH. S.H.** Kesemuanya

Halaman 1 dari 120 halaman. Putusan 135/G/2014/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai pada Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, yang beralamat di Jalan
Taman Jati Baru No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Nomor : 2125/SK-31/VII/2014, tertanggal 22 Juli 2014, untuk selanjutnya
disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

SELATAN, berkedudukan di Jl.H. Alwi No.99, Tanjung Mas Raya,
Tanjung Barat,Pasar Minggu,Jakarta Selatan. Dalam hal ini memberikan
Kuasa kepada : YULISTRANI, S.H., SUPRAPTO, S.H., H.LALU
MAKBUL, S.H., HAMJAR PRIHADI, S.H., DJOKO WIDODO, S.H.,
DWI KAINANDARI, S.H. Kesemuanya Warga Negara Indonesia,
Pegawai Negeri Sipil di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta
Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1573/14-31.74-600/
VIII/2014 tanggal 15 Agustus 2014, selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT II ; -----

3. P.T. MUSTIKA CHANDRAGUNA, dalam perkara ini diwakili oleh TEKY MAILOA

yang bertindak sebagai Direktur Utama, Kewarganegaraan Indonesia,
yang beralamat di Gedung ITC Mangga Dua, Jalan Mangga Dua Raya,
Lantai 7-8, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara
14430, yang memberikan kuasa kepada :

1. GUNAWAN TJAHHADI, S.H., ; -----

2. HOTMA TIMBUL H., S.H., M.H., ; -----

3. SUWANDI SOEGIANTO, S.H., M.H., ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. ESTER I. JUSUF, S.H., ;-----

5. CORNELIUS JAUHARI, S.H., M.H. ;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, yang bekerja sebagai Advokat pada Kantor Hukum GUNAWAN, ESTER, HOTMA & ASSOCIATES, beralamat di Jalan MutiaraTaman Palem Blok C 10, No.78, Cengkareng Timur, Jakarta Barat - 11730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 November 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERUGAT II INTERVENSI** ; -----

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

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 135/PEN-DIS/2014/PTUN-JKT, tanggal 14 Juli 2014 Tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa;-----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: -----135/PEN/MH/2014/PTUN-JKT, tanggal 14 Juli 2014 Tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus sengketa ini;-----
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor:135/PEN-PP/2014/PTUN-JKT, tanggal 15 Juli 2014 Tentang Penetapan Hari Sidang Pemeriksaan Persiapan;-----
4. Telah membaca Gugatan Penggugat tertanggal 7 Juli 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara, tanggal 11 Juli 2014 dan telah diperbaiki tanggal 10 Juni 2014 dibawah Register Perkara Nomor : 135/ G/2014/PTUN-JKT ;-----
5. Telah membaca Putusan Sela Nomor:135/G/2014/PTUN-JKT tanggal 25 November 2014 ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Telah membaca Penetapan Pergantian Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 135/PEN-MH/2014/PTUN.JKT tanggal 1 September 2014; -----
7. Telah mendengar keterangan Para Pihak di Persidangan ; -----
8. Telah mendengarkan keterangan Para Ahli dan Saksi-saksi dipersidangan ;-----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatannya tertanggal 7 Juli 2014, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 Juli 2014, dengan Register Perkara Nomor : 135 / G / 2014 / PTUN-JKT, dan telah diperbaiki pada tanggal 14 Agustus 2014. Penggugat mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;-----

Adapun Objek Sengketanya adalah :-----

1. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-SSO.2-09.02-2005, Tanggal 28 Agustus 2005, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, semula beralamat di Jakarta Jalan Batu Ceper Raya No. 18C Jakarta Pusat, sekarang di Jalan Kemurnian III No.22, RT. 012 /RW. 01, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ; -----
2. Hak Guna Bangunan No. 1666/Kebon Baru, yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 11 Oktober 2005 No. 02174/2005, Luas 9.955 M2, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CANDRAGUNA, berkedudukan

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

di Jakarta, terdaftar tanggal 18 November 2005 dan berakhir tanggal 07 November 2025 ; -----

Dasar dan Alasan Gugatan PENGGUGAT adalah sebagai berikut : -----

A.Objek Gugatan

1. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-550.2-09.02-2005, Tanggal 28 Agustus 2005, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas **PT. MUSTIKA CHANDARAGUNA**, berkedudukan di Jakarta ;-----
2. Hak Guna Bangunan No. 1666/Kebon Baru, yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 11-10-2005 No. 02174/2005, Luas 9.955 M2, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 18-11- 2005 dan berakhir tanggal 07-11-2025 ;-----

Adapun yang menjadi dasar atau alasan Gugatan ini adalah sebagai berikut : -----

- 1 Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan ini adalah keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-550.2-09.02-2005, Tanggal 28 Agustus 2005, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, semula berkedudukan di Jakarta Jl. Batu Ceper Raya No. 18 C Jakarta Pusat. Sekarang di Jalan Kemurnian III No. 22 Rt. 012. Rw.01, Kelurahan Glodok. Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat ;-----

Halaman 5 dari 120 halaman. Putusan 135/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

- 2 Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-550.2-09.02-2005, Tanggal 28 Agustus 2005, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA berkedudukan semula di Jakarta Jl. Batu Ceper Raya No. 18 C Jakarta Pusat., sekarang di Jalan Kemurnian III No. 22 Rt.012. R w.01, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, diketahui oleh Penggugat pada tanggal 17 April 2014. Oleh karenanya Gugatan Penggugat ini masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan TUN sesuai Ketentuan dalam Pasal 55 Undang- undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

(PTUN) ;-----

B. Kepentingan Penggugat

- 3 Bahwa tanah yang terletak di Jl. Letnan Jenderal MT. Haryono, kelurahan Kebon Baru, kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang semula didasarkan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02/Kampung dalam, karena SHGB NO.1666/Kebon Baru, adalah telah menjadi milik Penggugat yang didasarkan atas penyerahan secara resmi dari PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA kepada PT. SUMBER SARANA PEMBANGUNAN (Penggugat) tanggal 11 Nopember 1999 ;-----
- 4 Bahwa oleh karena Tanah yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kehirahan Kebon Baru. Kecamatan Tebet. Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut dalam butir 3 di atas, telah menjadi milik Penggugat. Maka, kemudian pada tanggal 11 Februari 2014, Penggugat mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), sebagaimana surat Penggugat No. 29/ Adm/II/2014, Perihal Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan

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

(SHGB) kepada Tergugat II, tetapi belum ada tanggapan dan/atau respon dari Tergugat II sampai sekarang ;-----

- 5 Bahwa Penggugat sekitar tahun 2014, yaitu tanggal 17 April 2014, baru mendapatkan informasi dan/atau data bahwa atas tanah yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan (Kaveling 1,2 dan 3), luas 7.955 M2, telah dikeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wiyayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-550.2-09.02-2005, Tanggal 28 Agustus 2005, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas **PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA**, berkedudukan di Jakarta, dan Hak Guna Bangunan No. 1666/Kebon Baru, yang terletak di JL. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 11-10-2005 No. 02174/2005, Luas 9.955 M2, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 18-11-2005 dan berakhir tanggal 07-11-2025 oleh Tergugat II ;-----

C. Alasan atau dasar Gugatan

6. Bahwa PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA berkedudukan di Jakarta, semula di Jalan Batu Ceper Raya No. 18 C Jakarta Pusat, sekarang di Jalan Kemurnian III, Rt.012. Rw.01, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02/Kampung Dalam ,atas tanah lebih kurang seluas 7.955 M2 yang terletak di Jalan MT. Haryono Kav. 1,2 dan 3 Kelurahan Kebon Baru. Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada tanggal 24 Mei 1993 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2/Kampung Dalam atas nama PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA telah berakhir, dan Kantor Pertanahan Administrasi Kota Jakarta Selatan tidak lagi menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2/Kampung Dalam tersebut, sehingga tanah tersebut dalam butir 2 diatas, menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara ;-----
8. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2/Kampung Dalam atas nama PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berdasarkan Akta Notaris No.34 tanggal 28 April 2008, yang dibuat oleh Notaris P.Sutrisno A. Tampubolon, S.H.,MKn., berkedudukan di Jakarta, yang telah disahkan dalam berita Negara RI tanggal 29 Agustus 2008 No.70, telah menyerahkan hak atas tanah yang terletak di JL. MT. Haryono Kav. 1,2 dan 3, Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, lebih kurang seluas 7.955 M2, tanggal 11 Nopember 1999, kepada PT. SUMBER SARANA PEMBANGUNAN(Penggugat) ;-----
9. Bahwa kemudian PT. SUMBER SARANA PEMBANGUNAN selaku pemilik atas tanah lebih kurang seluas 7.955 M2, yang terletak di JL MT.Harvono Kaveline 1.2 dan 3. Kelurahan Kebon Baru. Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, telah mengajukan Surat Permohonan Izin Penunjukan tanah kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibokota Jakarta, sebagaimana suratnya No. 003971, tanggal 9 Nopember 1999 ;-----
10. Bahwa atas Surat Penggugat tersebut dalam butir 5 di atas, yaitu surat Permohonan Izin Penunjukan Tanah No. 06371, Tanggal 9 Nopember 1999, kemudian Gubernur Kepala Daerah Ibukota Jakarta, telah membalas sebagaimana suratnya Nomor. 27/-1.11.1.9, Tanggal 17 Nopember 1999, Tentang Surat Izin Penunjukan tanah seluas Iebih kurang 7.200 M2 yang terletak di JL MT.Haryono Kaveling 1 ,2 dan 3

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

Kel. Kebon Baru, Kec. Tebet, Jakarta Selatan guna pensertipikatan hak atas tanah yang isinya menyetujui permohonan Penggugat tersebut, untuk mempergunakan tanah seluas lebih kurang 7.200 M2 yang terletak di JL. MT. Haryono Kaveling 1,2 dan 3 Kel. Kebon Baru, Kec. Tebet, Jakarta Selatan dimaksud ;-----

11. Bahwa pada tanggal 11 Februari 2014, Penggugat telah mengajukan Permohonan Penerbitan Hak Guna Bangunan atas tanah milik Penggugat tersebut dalam butir 8 di atas. kepada Tergugat II. sebagaimana surat Penggugat No. 29/Adm/II/2014, Perihal Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Namun permohonan Penggugat tersebut, belum ada jawaban atau respon dari Tergugat II sampai sekarang ;-----

12. Bahwa Penggugat sampai saat ini masih menunggu proses pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat selaku pemilik dari tanah seluas lebih kurang 7.955 M yang terletak di Jalan MT. Haryono Kaveling 1,2 dan 3, Kel. Kebon Baru. Kec. Tebet Jakarta Selatan tersebut, sesaat dengan sarat permohonan Penggugat tanggal 11 Februari 2014 dimaksud. Bahkan terakhir Penggugat mengajukan permohonan blokir kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Permohonan Blokir Tanggal 17 Maret 2014, agar atas tanah seluas lebih kurang 7.955 M2 yang terletak di Jalan MT. Haryono Kaveling 1,2 dan 3, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet Jakarta Selatan, tidak dilakukan dan/atau terjadinya proses pensertipikatan atas nama pihak lain ;-----

13. Bahwa namun setelah Penggugat melakukan pengecekan kembali sekitar bulan April tahun 2014 ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota DKI Jakarta Selatan, Penggugat baru mengetahui bahwa Tergugat I telah mengerluakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-550.2-09.02-2005, tanggal 28

Halaman 9 dari 120 halaman. Putusan 135/G/2014/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta, atas tanah lebih kurang seluas 7.955 M² yang terletak di JL. MT. Haryono Kaveling 1,2 dan 3, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet Jakarta Selatan, dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk menarik SHGB No. 02/Kampung Dalam dan mencoret dari buku tanah Sertifikat dan Daftar Umum lainnya ;---

14. Bahwa mengenai terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Ibukota Jakarta tersebut dalam butir 9 di atas, kembali ke atas nama PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA sangat mengejutkan Penggugat dan terasa aneh, karena sebagaimana telah Penggugat dalilkan dalam butir 5 diatas, bahwa sejak tanggal 11 Nopember 1999 tanah seluas lebih kurang 7.200 M² (dalam SKPH No. 072/43-550.2-09.02-2005, luas 7.955 M²), yang terletak di JL. MT. Haryono Kaveling 1,2 dan 3, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet Jakarta Selatan telah dialihkan kepemilikannya kepada Penggugat ;-----

15. Bahwa yang lebih mengejutkan lagi, Tergugat IT melalui suratnya Nomor. 744/731.74.300/TV/2014, Tanggal 17 April 2014, Perihal Konfirmasi Status Tanah di Jl. MT. Haryono Kav.Bz 1,2,3, yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pelayanan Pajak Propinsi DKI Jakarta, sebagai balasan Surat dari Dinas Pelayanan Pajak Propinsi DKI Jakarta No. 1303/-1-722, tanggal 26 Maret 2014, Tentang Konfirmasi Status Tanah di JLMT.Haryono Kav.Bz 1,2,3, menyatakan salah satu isi suratnya butir 2 hurup b berbunyi "**Bahwa kemudian Hak Guna Bangunan No.2/ Kampung Dalam "Sisa" hapus menjadi tanah Negara karena berakhir haknya, selanjutnya berdasarkan surat keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta Tanggal 25-08-2005 No. 072/43-550.2-09.02-2005 diberikan 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)



Guna Bangunan No. 1666/Kebon Baru yang terletak di Jl Letnan Jenderal MT.

Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet. Kota Administrasi Jakarta

Selatan. diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-10-2005 No.02174/2005. luas

7.955 M2, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA

CANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 18-11-2005 dan

berakhir tanggal 07-11-2025"; -----

16. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II, telah tidak cermat telah salah/keliru menerbitkan Surat Keputusan kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-550.2-09.02-2005, Tanggal 28 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CANDRAGUNA. berkedudukan di Jakarta, dan mengeluarkan SHGB No.1666 tanpa dasar yang jelas secara hukum, bahkan Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya Hukum Agraria. Peraturan Dasar Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, LN 1960-104 TLN 2043/Tata cara pemberian dan pembatalan Hak atas tanah, Pasal 106 ayat 91) Keputusan Pembatalan Hak atas tanah karena cacat hukum Administratif dalam penerbitannya ;-----

17. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat di atas, sudah sangat jelas Tergugat I dan tergugat II, telah salah/keliru karena sudah melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu Asas Kecermatan dan Asas Kepastian hukum. Untuk itu berdasarkan Pasal 53 Ayat (2) Huruf a dan b UU No. 5 /1986 Jo. UU No. 9/2004 terdapat cacat yuridis sehingga Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-550.2-09.2-2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CHANDRAGUNA berkedudukan di Jakarta tersebut, harus dinyatakan batal;

18. Bahwa Tergugat I dan tergugat II melanggar Asas kecermatan karena Tergugat tidak meneliti terlebih dahulu secara cermat bahwa sebenarnya sudah ada peralihan hak dari pemilik asal yaitu PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA kepada pihak lain dalam hal ini PT. SUMBER SARANA PEMBANGUNAN, sesuai Surat Penyerahan Hak Tanah Tanggal 11 Nopember 1999, yang ditandatangani oleh Direktur PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA. berdasarkan Akta Pendirian Nomor. AHU-30249.AH.01.02. Tahun 2008 tentang persetujuan Akta Perubahan Anggaran Perseroan Dan, melanggar kepastian hukum, karena dengan adanya peralihan hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Guna Banguna No.2/Kampung Dalam dari PT. MUSTIKA CANDRAGUNA ke PT. SUMBER SARANA PEMBANGUNAN (Penggugat) maka menjadi jelas secara hukum tanah dalam SHGB No. 2/Kampung Dalam adalah milik Penggugat ;-----

19. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga telah melanggar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, Pasal 17, dimana Penggugat selaku warga Negara Indonesia yang telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan tidak ada perhatian/respon dari Tergugat II sampai sekarang, dan juga melanggar PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 4 (1) dimana Tergugat II tidak memperhatikan hak-hak dan kepentingan/perlindungan Penggugat ;-----

Berdasarkan hal-hal dan alasan tersebut di atas, Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah ;-----
 - (1). Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-550.2-09.02-2005, Tertanggal 28 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta ;-----
 - (2). Hak Guna Bangunan No. 1666/Kebon Baru, yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 11-10-2005 No. 02174/2005, Luas 9.955 M2, tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT, MUSTIKA CANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 18-11-2005 dan berakhir tanggal 07-11-2025 ;-----

3. Mewajibkan kepada Tergugat I (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta) untuk mencabut Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-550.2-09.02-2005, Tanggal 28 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta ;-----
4. Mewajibkan Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Kota Jakarta Selatan) untuk mencabut dan/atau membatalkan Hak Guna Bangunan No. 1666/ Kebon Baru, yang terletak di JL. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 11-10-2005 No. 02174/2005, Luas 9.955 M2. tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta,

Halaman 13 dari 120 halaman. Putusan 135/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

terdaftar tanggal 18-11-2005 dan berakhir tanggal
07-11-2025 ;-----

5. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk memproses Permohonan Hak Guna Bangunan atas nama PT. SUMBER SARANA PEMBANGUNAN (Penggugat) , sesuai SIPT No. 003971 Tanggal 9 Nopember 1999, dari pemerintah DKI Jakarta, dan Surat Permohonan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Tanggal 11 Februari 2014, No. 29/Adm/II/2014 ;---

6. Menghukum Terugugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara a quo. ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tertanggal 7 Juli 2014 tersebut diatas , Tergugat I telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 11 September 2014, Tergugat II juga telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 25 September 2014 dan Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 2 Desember 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

JAWABAN TERGUGAT I

I. DALAM EKSEPSI

1 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;-----

2 KOMPETENSI ABSOLUTE

a Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah dengan diterbitkannya surat keputusan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 072/43- 550.2-09.02-2005 tanggal 28-0802005 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT.MUSTIKA CHANDRAGUNA" berkedudukan di Jakarta, yang selanjutnya diikuti dengan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1666/Kebon Baru ;-----

b Bahwa dengan diterbitkannya surat keputusan aquo dan sertipikat aquo, Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya Penggugat (PT.Sumber Sarana Pembangunan) mengakui memiliki bidang tanah yang terletak di Jalan Letnan Jenderal MT.Haryono Kel. Kebon Baru Kec. Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, yang diperoleh oleh Penggugat (PT.Sumber Sarana Pembangunan) pada tanggal 11 Nopember 1999 dari PT. Mustika Candraguna, sangat dirugikan dengan terbitnya surat keputusan aquo dan sertipikat aquo ;-----

c Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam 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 ;-----

1 Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan ;-----

d. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya, maka Penggugat harus menguji terlebih dahulu mengenai kepemilikan atas tanah terperkara dan hal tersebut merupakan kewenangan



absolut dari Pengadilan Negeri, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim
Tata Usaha Negara menolak gugatan dari Penggugat dan menyatakan tidak
berwenang mengadili perkara ini, karena merupakan kewenangan Pengadilan
Negeri untuk memeriksa dan
mengadili ;-----

- e. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka pada pokok gugatannya
Penggugat mendalilkan tentang kepemilikan terhadap objek sengketa sehingga
perkara ini tidak termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta
sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004
tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan
Tata Usaha Negara Pasal 62 ayat (1), dengan demikian Pengadilan Tata Usaha
Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa perkara ini, sehingga Tergugat
mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili/memeriksa perkara ini agar
gugatan Penggugat tidak dapat
diterima ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan
Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;-----
- 2 Bahwa Tergugat I mohon apa yang telah Tergugat I sampaikan dalam Eksepsi
diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara
ini ;-----
- 3 Bahwa Tergugat I sangat keberatan terhadap dalil Penggugat yang menyatakan
Tergugat I didalam menerbitkan obyek sengketa melanggar Undang-Undang No. 5
Tahun 1960 dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik karena
Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DKI Jakarta No. 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28-0802005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT.MUSTIKA CHANDRAGUNA" berkedudukan di Jakarta, dengan dasar alas hak sebagai berikut : -----

a. Bahwa Pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah sesuai hasil pengukuran kadasteral berdasarkan Peta Bidang Tanah tanggal 1 Agustus 2005 No. 02174/2005 NIB : 09.02.01.04.02.174 seluas 7.955 M2 terletak di Jalan Letnan Jenderal MT.Haryono Kel. Kebon Baru Kec. Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan ;--

b. Bahwa tanah yang dimohon adalah tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 2/Kampung Dalam sisa seluas 7.955 M2 tertulis atas nama PT.Mustika Candra Guna berkedudukan di Jakarta yang telah berakhir haknya pada tanggal 24-05-1993 dan berdasarkan Pemeriksaan Buku Tanah tanggal 1-08-2005 tidak tercatat adanya pemblokiran dan catatan-catatan lainnya dan masih dikuasai pemohon baik secara fisik maupun secara yuridis sebagaimana hasil pemeriksaan tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan yang diuraikan dalam Konstatering Rapport (Risalah Pemeriksaan Tanah) tanggal 8-8-2005 No. 863/RP/PJS/2005 ;

c Bahwa bidang tanah yang dimohon pada saat pemeriksaan lapangan di atasnya masih dalam keadaan kosong sesuai dengan Konstatering Rapport (Risalah Pemeriksaan Tanah) tanggal 8-8-2005 No. 863/RP/PJS/2005 ;-----

d Bahwa permohonan tersebut telah diusulkan untuk dikabulkan pemberian Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) Tahun oleh Kepala Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sesuai Suratnya tanggal 22-08-2005 No.
61/ 09.02/HGB/HHT/2005. -----

e Bahwa PT. Mustika Candraguna berkedudukan di Jakarta berkedudukan di Jakarta adalah Badan Hukum Indonesia yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian tanggal 6-12-1988 No.39 dibuat dihadapan Endrawila Parmata, SH Notaris di Jakarta yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara No.2185 Tahun 1998 dan Tambahan Berita Negara RI tanggal 21-04-1998 No.32 serta telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI tanggal 9-06-1989 No. C2- 4990.HT.01.01.Th.89 Jo. Akta Perubahan Anggaran Dasar tanggal 27-2-1998 No.63 dibuat dihadapan Imam Santoso, SH Notaris di Jakarta, yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara No.7825 Tahun 2001 dan Tambahan Berita Negara RI tanggal 4-12-2001 No.97 serta telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI tanggal 25 Juni 1999 No.C-1172.HT.01.04.Th.1999 ;-----

4 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat I didalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta No. 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28-08-2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT.MUSTIKA CHANDRAGUNA" berkedudukan di Jakarta, tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik sebagaimana diatur didalam Pasal 53 Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha 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

Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan berdasarkan Surat Penyerahan hak Tanah tanggal 11 Nopember 1999 yang ditandatangani oleh Direktur PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berdasarkan Akta Pendirian Nomor AHU-30249.AH.01.02 Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Perseroan ;-----

b Bahwa menurut dalil Penggugat, diatas bidang tanah aquo telah terbit terbit sertipikat Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon Baru tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta, seluas 7.955 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Oktober 2005 No.02174/2005, yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 18 November 2005 ;-----

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya pada pengakuan adanya pemilikan atas tanah a quo berdasarkan tanah warisan sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan :-----

“ Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan



atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata” ;-----

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan :-----

“ Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan GUGATAN tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata” ;-----

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

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK. -----

Bahwa disebutkan dalam pasal 83 (1) Undang-Undang RI No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang RI No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :-----

Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa tata usaha negara, dan bertindak sebagai :-----

a pihak yang membela haknya; atau -----



b peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa ;--

Bahwa berdasarkan bunyi pasal di atas dan posita gugatan, maka sudah seharusnya Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta, sebagai pemilik sertipikat ditarik sebagai pihak Tergugat II Intervensi. Sedangkan Penggugat tidak menarik Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta sebagai pihak dalam perkara a quo ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

II DALAM POKOK PERKARA :

-
- 1 Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT II ;-----
 - 2 Bahwa TERGUGAT II mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;-----
 - 3 Bahwa yang dapat disimpulkan oleh TERGUGAT II dari dalil gugatan Para Penggugat adalah penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon Baru tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta, seluas 7.955 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Oktober 2005 No.02174/2005, yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, yang menurut Para Penggugat



bidang tanah tersebut telah dialihkan ke Penggugat berdasarkan Surat Penyerahan hak Tanah tanggal 11 Nopember 1999 yang ditandatangani oleh Direktur PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berdasarkan Akta Pendirian Nomor AHU-30249.AH.01.02 Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran

Perseroan ;-----

- 4 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum. Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan bidang tanah Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon Baru yang di klaim oleh Penggugat dijelaskan sebagai berikut :-----

a Hak Guna Bangunan No.2/Kampung Dalam tercatat atas nama UMAR MUBARAK BALOEWEI, seluas 20.535 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Januari 1973 No.55/148/1973, yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, terbit berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria tanggal 25 Mei 1963 No.Sk.III/21/Ka/63, terbit tanggal 31 Desember 1964 dan berakhir haknya tanggal 24 Mei 1993 ;-----

b Bakwa Akta Warisan menurut Surat Keterangan Tentang Hukum Warisan yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan di Jakarta tanggal 19 Januari 1973 No. MB/58/2, Hak Guna Bangunan No.2/ Kampung Dalam diwariskan kepada FATIMAH binti UMAR bin SALEH BALUWEL janda UMAR MUBARAK BALUWEL, ABDUL HAMID bin JAHJA bin FUAD bin MURAD bin NOFEL bin LUTFI bin ZUBAEDAH binti ANISAH binti dan SUHAILAH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

binti UMAR MUBARAK BALUWEL, terdaftar tanggal 25 Januari 1973 ;-----

c Bahwa sebagian dari tanah ini telah dipisahkan Hak Guna Bangunan No.48/Kebon Baru, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 September 1974 No.114/2418/1974, seluas 12.580 M², tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT.

DAHA MOTOR, berkedudukan di Jakarta ;-----

d Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 April 1975 No.64/IV/Tebet/1975 yang dibuat dihadapan pejabat Drs. ANWAR MAKARIM jo. Surat dari Kepala BPN up. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah tanggal 4 November 1992 No.600-3664, Hak Guna Bangunan No.2/Kampung Dalam telah beralih dari FATIMAH binti UMAR bin SALEH BALUWEL janda UMAR MUBARAK BALUWEL, ABDUL HAMID bin JAHJA bin FUAD bin MURAD bin NOFEL bin LUTFI bin ZUBAEDAH binti ANISAH binti dan SUHAILAH binti UMAR MUBARAK BALUWEL ke atas nama ANWAR SALIM, DAHNIAR SALIM, YARNI SALIM (masing-masing untuk bagian yang sama dan tidak terpisahkan), terdaftar tanggal 26 November 1992 ;-----

e Bahwa Akta Warisan berdasarkan Surat Ketetapan/Fatwa Ahli waris dari Pengadilan Agama Jakarta Pusat tanggal 16 April 1985 No.393/G/1985, karena meninggalnya ZAINUL ANWAR SALIM (ANWAR SALIM), Hak Guna Bangunan No.2/Kampung Dalam diwariskan kepada 1. DAHNIAR binti ALI AKBAR (1/8 bagian),

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

2. YARNI RIZAL binti ZAINUL ANWAR SALIM, 3.
MOHAMAD RUSLI SALIM bin Haji MOHAMAD SALIM,
terdaftar tanggal 30 Desember
1992 ;-----

f Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Januari 1993 No.22/
Tebet/1993 yang dibuat dihadapan pejabat BENNY
KRISTIANTO, SH jo. Surat Izin Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta
tanggal 21 Mei 1993 No.1.711.2/2.482/31-04/HGB/93, Hak Guna
Bangunan No.2 sisa/Kampung Dalam telah beralih dari 1.
DAHNIAR binti ALI AKBAR (1/8 bagian), 2. YARNI RIZAL
binti ZAINUL ANWAR SALIM, 3. MOHAMAD RUSLI SALIM
bin Haji MOHAMAD SALIM ke atas nama PT. MUSTIKA
CANDRA GUNA, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 21
Mei 1993 ;-----

g Bahwa bidang tanah ini hapus menjadi Tanah Negara karena
berakhir haknya, selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Kepala
Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 25 Agustus 2005
No.072/43.550-2-09.02-2005 diberikan Hak Guna Bangunan
kepada bekas pemegang haknya (Hak Guna Bangunan No.1666/
Kebon Baru tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA
CHANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta, seluas 7.955 M²,
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11
Oktober 2005 No.02174/2005, yang terletak di Jl. Letnan Jendral
MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 18 November 2005) ;

5 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 16 yang intinya menyatakan : *penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon Baru tidak cermat dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku karena diterbitkan tanpa dasar yang jelas secara hukum bahkan melanggar Peraturan Dasar Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 sehingga cacat hukum ;* -----

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena TERGUGAT II dalam melakukan penerbitan Sertipikat aquo, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelum dilakukan penerbitan sertipikat telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat cermat dan teliti, baik mengenai data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas tanah) ;

Bahwa setelah dilakukan penelitian terhadap data fisik ataupun data yuridis oleh TERGUGAT II, berkas permohonan berkaitan dengan tanah a quo telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 25 Agustus 2005 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CANDRAGUNA, Berkedudukan di Jakarta (Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon Baru) ; -----

Oleh karena penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon Baru sudah benar dan sah, sehingga TERGUGAT II melakukan tindakan penerbitan



sertipikat dan pencatatan peralihan hak telah sesuai dengan Peraturan Perundang-

Undangan yang berlaku, yaitu : -----

• Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.-----

• Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.-----

• Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.-----

• Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002.-----

• Keputusan Presiden No. 103 Tahun 2001 jo. No.34 Tahun 2003. -----

• Peraturan Presiden No.11 Tahun 2005.-----

• Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka. BPN) No. 3 Tahun 1997.-----

• PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1999.-----

• PMNA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1999.-----

Oleh karena itu, tindakan TERGUGAT II dalam melakukan proses penerbitan Sertipikat a quo tidak melanggar Peraturan Dasar Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ; -----

6 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 17 – 19 dan petitumnya yang intinya menyatakan :
penerbitan sertipikat aquo telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (asas kecermatan dan kepastian hukum) berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.5/1986 jo. Undang-Undang Nomor 9/2004 , sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah dan harus dicabut ; -----

Bahwa seperti yang telah dijelaskan oleh TERGUGAT II diatas, proses penerbitan sertipikat aquo telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Oleh karena itu, tindakan TERGUGAT II dalam melakukan proses penerbitan Sertipikat a quo bukanlah **perbuatan melanggar hukum** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No.5 Tahun 1960 jo. No. 9 Tahun 2004, dan **tidak bertentangan dengan Azas Azas Umum Pemerintahan yang Baik (asas kecermatan dan kepastian hukum)** sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya, sehingga dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ;-----

Dengan demikian keberadaan sertipikat a quo adalah **sah menurut hukum** karena : Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka. BPN) No. 3 Tahun 1997, sehingga **tidak ada alasan**

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)



apapun untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1666/
Kebon Baru tersebut **tidak sah** atau **batal** dan **harus dicabut** ;

7 Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada
halaman 5 angka 19 yang intinya menyatakan : *bahwa TERGUGAT II tidak
ada perhatian/respon terhadap permohonan Hak Guna Bangunan yang
diajukan Penggugat dan TERGUGAT II tidak memperhatikan hal-hal dan
kepentingannya/perlindungan Penggugat* ; -----

Bahwa dali Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum,
sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala
Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, menyatakan :

Pasal 4

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

Oleh karena itu, untuk dapat mengajukan permohonan hak suatu bidang tanah,
selain melengkapi data yuridis dan data administrasi juga harus menguasai tanah
yang dibuktikan dengan data fisik ; -----

Kalaupun quad non Penggugat mendalilkan bidang tanah aquo menjadi milik
Penggugat yang didasarkan atas penyerahan secara resmi dari PT. MUSTIKA
CANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta pada tanggal 11 Nopember 1999,
akan tetapi sesuai fakta hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon
Baru yang merupakan sebagian dari bekas Hak Guna Bangunan No.2/Kampung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam tidak pernah tercatat atas nama Penggugat, melainkan tercatat atas nama PT. MUSTIKA CANDRAGUNA, Berkedudukan di Jakarta. Oleh karenanya posita Penggugat angka 5 tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ;-----

Bahwa sesuai dengan sanggahan TERGUGAT II diatas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan TERGUGAT II dalam menerbitkan sertipikat aquo menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tuntutan agar TERGUGAT untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon Baru, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ;

Dengan tidak adanya suatu kerugian apapun karena tidak adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau mengabaikan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dilakukan TERGUGAT II, maka tuntutan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon Baru tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta menurut TERGUGAT tidak ada alasan dan dasar hukumnya sedikitpun untuk dikabulkan ;

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

I. **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima seluruh eksepsi TERGUGAT II ;-----

II **DALAM POKOK PERKARA :**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*) ;

JAWABAN TERGUGAT II INTERVENSI

DALAM EKSEPSI.

A.EKSEPSI MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tidak Berwenang Mengadili

Perkara Aquo

- 1 **MOHON AKTA**, dalam gugatan aquo, Penggugat membuat pengakuan-pengakuan sebagai berikut: -----
 - a. Dalam butir 3 gugatan halaman 2, diakui: " Bahwa tanah yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah **telah menjadi milik Penggugat** yang didasarkan atas penyerahan secara resmi dari PT Mustika Candraguna kepada PT Sumber Sarana Pembangunan (Penggugat) pada tanggal 11 November 1999." ;-----
 - b. Dalam butir 4 gugatan halaman 3, diakui: "Bahwa oleh karena tanah yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut dalam butir 3 di atas, **telah menjadi milik Penggugat.**" ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Dalam butir 18 gugatan halaman 5 pada akhir kalimatnya, Penggugat juga secara tegas dan jelas mengakui "secara hukum tanah dalam SHGB No.2/Kampung Dalam **adalah milik Penggugat.**" ;-----

2. Bahwa berdasarkan pengakuan - pengakuan Penggugat di atas, jelas **Penggugat mendalilkan bahwa ia merupakan pemilik** atas tanah yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang sekarang di atasnya telah terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1666/Kebon Baru (**milik Tergugat II Intervensi**), yang mana klaim kepemilikan Penggugat tersebut didasarkan pada Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999, yang secara hukum tidak jelas keasliannya dan tidak sah secara hukum ;-
3. Sedangkan kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah seluas 7.955 M2, didasarkan atas Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru pada tanggal 18 November 2005 seluas 7.995 m2 sesuai Surat Ukur No.02174/2005 tanggal 11 Oktober 2005, atas nama PT. Mustika Chandraguna (Tergugat II Intervensi), yang diperoleh melalui pembelian (jual beli) dari Dahniar binti Ali Akbar, Yarni Rizal binti Zainul Anwar Salim, dan Mohamad Rusli Salim bin Haji Mohamad Salim berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 402 tanggal 24 Agustus 1990 yang dibuat dihadapan PPAT Benny Kristianto jo. Akta Jual Beli No. 22/Tebet/1993 tanggal 28 Januari 1993 yang dibuat dihadapan PPAT Benny Kristianto, dan atau Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, Nomor 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28 Agustus 2005 dan kepemilikan aquo juga didasarkan atas penguasaan fisik sejak tahun 1990 ;-----
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas berarti terdapat sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, yaitu siapakah yang menjadi pemilik tanah aquo, apakah Penggugat dengan bukti-bukti kepemilikan yang dimilikinya yaitu Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999, yang secara hukum tidak

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

jelas keasliannya dan tidak sah secara hukum, ataukah Tergugat II Intervensi berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang dimilikinya, yaitu Akta Jual Beli No. 22/ Tebet/1993 tanggal 28 Januari 1993 aquo dan atau Akta Pengikatan Jual Beli No. 402 tanggal 24 Agustus 1990 dan atau Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru aquo dan atau Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, Nomor 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28 Agustus 2005 a quo dan atau penguasaan fisik sejak tahun 1990;---

5. Bahwa Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999 yang menjadi dasar klaim kepemilikan Penggugat tidak jelas keasliannya yang ditunjukkan adanya perbedaan tanda tangan pihak yang menyerahkan yaitu Sdr. Tommy Lauren, yang menjadi salah satu direktur PT Mustika Chandraguna pada saat itu. dalam Surat Penyerahan aquo dengan data tanda tangan yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi ;

6. Bahwa seandainya pun, kami ulangi sekali lagi seandainya pun, Surat Penyerahan Hak Atas Tanah aquo dianggap merupakan surat yang asli, akan tetapi Surat Penyerahan Hak Atas Tanah aquo merupakan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah yang amat tidak sah karena melanggar ketentuan hukum dalam Anggaran Dasar (Akta Pendirian PT. Mustika Chandraguna), berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

a Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar PT. Mustika Chandraguna berdasarkan Akta No. 63 yang dibuat dihadapan Notaris Imam Santoso pada tanggal 27 Februari 1998, pada Pasal 11 ayat 6a dinyatakan bahwa yang berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili perseroan adalah Direktur Utama ;

Dengan demikian tindakan Tommy Laurens, seandainya surat aquo asli, yang hanya merupakan Direktur dan bukan Direktur Utama, melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penandatanganan surat penyerahan aquo adalah tindakan yang tidak sah secara hukum karena diluar kewenangannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat 6a Akta No. 63 aquo ;-----

- b Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar PT. Mustika Chandraguna berdasarkan Akta No. 63 aquo, pada Pasal 11 ayat 4 dinyatakan bahwa Perbuatan hukum untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar harta kekayaan perseroan dalam satu tahun buku, baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain harus mendapat persetujuan RUPS yang dihadiri atau diwakili para pemegang saham yang memiliki paling sedikit 3/4 (tiga perempat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit 3/4 (tiga perempat) bagian dari seluruh jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam rapat ; -----

Bahwa jelas Surat Penyerahan Hak Atas Tanah aquo hanya ditandatangani oleh Tommy Laurens (sebagai Direktur), seandainya surat aquo asli, padahal penyerahan hak atas tanah sebagai **bentuk pengalihan atau pelepasan hak atas harta kekayaan perseroan** hanya dapat dilakukan dengan **persetujuan RUPS yang dihadiri atau diwakili** para pemegang saham yang memiliki paling sedikit **3/4 (tiga perempat) bagian dari seluruh saham** dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit **3/4 (tiga perempat) bagian** dari seluruh jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam rapat, sehingga dengan demikian penyerahan aquo adalah tindakan yang tidak sah secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 11 ayat 6a Akta No. 63 aquo ; -----

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)



c Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar PT. Mustika Chandraguna berdasarkan Akta No. 63 aquo, pada Pasal 11 ayat 5 dinyatakan bahwa Perbuatan hukum untuk mengalihkan atau menjadikan sebagai jaminan utang atau melepaskan hak atas harta kekayaan perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 wajib pula diumumkan dalam 2(dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar di tempat kedudukan perseroan paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak dilakukan perbuatan hukum tersebut. Bahwa jelas **penyerahan atau pelepasan hak** atas tanah aquo **tidak diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar di Jakarta dalam waktu 30 (tiga puluh) hari** terhitung sejak dilakukan penyerahan tersebut, sehingga dengan demikian penyerahan aquo adalah tindakan yang tidak sah secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 11 ayat 6a Akta No. 63 aquo ;

7. Bahwa dengan memperhatikan uraian-uraian tersebut di atas, jelas bahwa diperlukan proses pembuktian secara perdata apakah dasar klaim kepemilikan Penggugat atas tanah aquo, yaitu berdasarkan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999, merupakan dasar kepemilikan yang sah dan benar secara hukum ataukah tidak ;-----
8. Bahwa selain itu juga harus dilakukan pemeriksaan dan atau diputuskan terlebih dahulu siapakah yang menjadi pemilik tanah aquo, apakah Penggugat dengan dasar kepemilikan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999, yang secara hukum tidak jelas keasliannya dan tidak sah secara hukum, ataukah Tergugat II Intervensi berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang dimilikinya, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No. 402 tanggal 24 Agustus 1990 dan atau Akta Jual Beli No. 22/ Tebet/1993 tanggal 28 Januari 1993 aquo dan atau Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru aquo dan atau Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28 Agustus 2005 a quo dan atau penguasaan
tisik sejak tahun 1990 ;-----

9. Bahwa, karenanya mutlak diperlukan pemeriksaan perkara tersebut menyangkut
tentang sengketa hak kepemilikan atas tanah aquo, maka pemeriksaan perkara
gugatan ini mutlak (absolut) merupakan kompetensi Peradilan Umum cq. Pengadilan
Negeri ; -----

10. Bahwa pengaturan mengenai kewenangan mutlak (absolut) Pengadilan Negeri dalam
memeriksa dan mengadili sengketa kepemilikan/perselisihan perdata terdapat dalam
ketentuan hukum, yurisprudensi dan doktrin hukum yang berlaku, yaitu sebagai
berikut : -----

a. Ketentuan hukum dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 1
Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Undang-
Undang Nomo5 5 Tahun 1986**, yang antara lain menyatakan : "**Karena
Pengadilan Tata Usaha Negara selain tidak berwenang memutus perselisihan
yang bersifat hukum perdata** juga karena ia tidak dilengkapi dengan hukum acara
perdata yang harus diterapkan pada waktu memeriksa, memutus dan menyelesaikan
perselisihan-perselisihan perdata." ;

b. Bahwa ketentuan mengenai ketidakberwenangan PTUN atau kewenangan
pengadilan negeri tersebut di atas juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah
Agung yang berlaku mengenai kompetensi PTUN dan Peradilan Umum
(Pengadilan Negeri), sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi MA, yaitu sebagai
berikut: -----

1. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7
September 1994**, yang antara lain menentukan : -----



Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata ;

2 **Yurisprudensi MA Nomor 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003** yang antara lain berisi: -----

Putusan judex facti dinilai Mahkamah Agung sebagai putusan yang salah menerapkan hukum dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan hukum bahwa didalam gugatan tersebut ditampilkan sebagai objek gugatan TUN adalah keputusan pejabat tata usaha negara yaitu BPN dan sertifikat hak pengelolaan atas nama sekretariat negara, yang oleh penggugat dituntut untuk dinyatakan batal tidak sah dan dicabut. Karena bertentangan dengan Permendagri No.5 Tahun 1973 jo PP No. 10 Tahun 1961, akan tetapi dilain pihak, yaitu **dalam fundamentum petendi gugatan penggugat tersebut, mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah ex RvE Verp No.13886 antara penggugat dengan tergugat III Intervensi (Sekneg) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut. Gugatan yang demikian ini merupakan masalah perdata yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dulu ke peradilan umum yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut ;**



3 Yurisprudensi MA Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1997, yang

antara lain menyatakan: -----

Bahwa gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah wewenang dari pengadilan perdata untuk memeriksa dan memutusnya ; -----

4. Yurisprudensi MA Nomor 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang antara

lain menyatakan: -----

Bahwa keputusan tata usaha negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan." ; -----

5 .Yurisprudensi MA Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang

antara lain menyatakan: -----

Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya." ; -----

c. Selain telah ditentukan dalam SEMA RI No. 1 Tahun 1991 dan Yurisprudensi-

yurisprudensi MA di atas, ketidakberwenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili sengketa/perselisihan perdata incasu sengketa hak kepemilikan juga **diperkuat oleh doktrin hukum yang berlaku menyangkut hal ini**, yaitu sebagai berikut: -----

1 Pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan : **Kekuasaan pengadilan**

dalam perkara perdata meliputi semua sengketa tentang hak milik atau

hak-hak yang timbul karenanya, hutang piutang atau hak-hak



keperdataan lainnya. (Lihat Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata di Indonesia, Libertry, Yogyakarta, 1988, hal. 27-28) ;

2. Pendapat R. Tresna yang menyatakan: "**Kekuasaan hukum dari pengadilan sepanjang mengenai pengadilan perdata ialah segala perselisihan tentang hak kepunyaan (eigendom) dan hak-hak yang keluar daripadanya, tentang tuntutan hutang piutang atau hak-hak berdasarkan hukum perdata.** (Lihat R. Tresna, Peradilan di Indonesia, dari Abad ke Abad, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977, hal. 136) ;-----

3. Pendapat R. Subekti yang menyatakan : "**Semua perselisihan mengenai hak milik, hutang piutang atau warisan seperti tersebut di atas atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata (artinya : hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau hukum sipil adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini hakim atau pengadilan perdata.** (Lihat R. Subekti, Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980, hal. 5) ;-----

11. Bahwa oleh karena substansi perkara a quo sebenarnya mengenai sengketa hak kepemilikan dan dengan mendasarkan pada ketentuan hukum dalam SEMA RI No. 1 Tahun 1991 di atas dan atau Yurisprudensi MA maupun doktrin hukum yang dikemukakan oleh ahli-ahli hukum di atas, maka Pengadilan Tata usaha Negara Jakarta harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara gugatan a quo karena atau perselisihan yang diajukan oleh Penggugat merupakan



sengketa atau perselisihan perdata sehingga karenanya merupakan kompetensi mutlak (absolute) peradilan umum cq.Pengadilan Negeri ;-----

B. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU BERDASARKAN KETENTUAN PASAL 32 AYAT 2 PP NO.24 TAHUN 1997 (EXCEPTIO TEMPORIS).

12. Bahwa **Pasal 32 ayat (2) PP no. 24 tahun 1997** tentang pendaftaran tanah berbunyi :

Dalam hal diatas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaa hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkanya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut ;-----

13. Bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 di atas memperkuat lembaga **Rechtsverwerking** dalam hukum adat dan Yurisprudensi Hukum Agraria Adat yang telah ada sebelumnya ;-----

14. Bahwa selain itu **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 1588K/Pdt/2005** yang memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 188/Pdt.G/2003/PN.JKT.PST jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 66/PDT/2004/PT.DKI, yang menyatakan: -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat tanah a quo masing-masing tahun 1974 dan 1997, dengan demikian, sudah melampaui 5 (**lima**) **tahun lamanya** sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1 997 tersebut, sedangkan perolehan tanah oleh tergugat V dan VI seperti telah dipertimbangkan di alas, ternyata dilakukan secara sah menurut hukum, **maka setiap gugatan terhadap tanah yang bersangkutan seperti halnya perkara ini, sudah tidak berdasarkan hukum lagi**, karenanya tuntutan para penggugat inipun haruslah di kesampingkan demi hukum." ;

15. Bahwa jelas bukti kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah aquo, adalah berupa Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru yang diterbitkan pada tanggal 18 November 2005, sehingga dengan merujuk ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 jo praktek lembaga Rechtsverwerking dalam hukum adat jo Yurisprudensi Hukum Agraria Adat yang telah ada sebelumnya, maka gugatan Penggugat telah daluarsa atau lewat waktu, yang mana batas waktu untuk melakukan tuntutan pembatalan Sertifikat aquo adalah 5 (lima) tahun setelah tanggal 18 November 2005 dan atau **selama-lamanya adalah pada tanggal 18 November 2010**. Oleh karena **Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 11 Juli 2014**, maka ia telah **melewati batas waktu selama sekitar 3 tahun 7 bulan dan 25 hari** dari batas waktu mengajukan gugatan pada 18 November 2010 ;-----

16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, maka dalil-dalil Tergugat II Intervensi dalam eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Lewat Waktu Berdasarkan Ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 merupakan dalil-dalil yang tidak terbantahkan



kebenarannya, dan karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

C. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN KABUR DAN ATAU TIDAK JELAS

(EXCEPTIO OBSCUR LIBEL). -----

17 Bahwa menurut M. Yahya Harahap (dalam bukunya Hukum Acara Perdata Penerbit Sinar Grafika cetakan keempat, Mei 2006, halaman 449-451), dikenal beberapa bentuk gugatan kabur atau tidak jelas, antara lain : -----

- a. **Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan.** Contohnya gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya apakah sebagai hibah, warisan dan sebagainya, dengan merujuk pada Putusan MA No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16-1-1986. (lihat halaman 449 baris 12-14) ;

Bahwa gugatan Penggugat aquo merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut: -----

- 1 Dalam gugatan aquo dinyatakan bahwa Penggugat memperoleh tanah aquo dari penyerahan hak atas tanah oleh Tommy Laurens sebagai Direktur PT Mustika Candraguna, hanya dalam bentuk surat yang ditandatangani di atas materai oleh Tommy Laurens sebagai Direktur PT Mustika Candraguna ;

- 2 Bahwa pelepasan hak atas tanah, yang merupakan bentuk dari pemindahan atau peralihan hak atas tanah, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 199 PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat dalam bentuk AKTE dan AKTE tersebut harus dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) yang berwenang. Jadi Penyerahan hak aquo yang hanya dibuat dalam



bentuk surat bermeterai bukan merupakan alas hak kepemilikan atas tanah yang sah, **sehingga jelas gugatan aquo didasarkan pada dasar hukum yang tidak jelas dan tidak sah;**-----

3. Bahwa seandainya pun, Surat Penyerahan Hak Atas Tanah aquo dianggap merupakan surat yang asli, akan tetapi Surat Penyerahan Hak Atas Tanah aquo merupakan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah yang amat tidak sah karena melanggar ketentuan hukum dalam Anggaran Dasar (Akta Pendirian PT. Mustika Chandraguna), berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar PT. Mustika Chandraguna berdasarkan Akta No. 63 yang dibuat dihadapan Notaris Imam Santoso pada tanggal 27 Februari 1998, pada Pasal 11 ayat 6a dinyatakan bahwa yang berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili perseroan adalah Direktur Utama. Dengan demikian tindakan Tommy Laurens, seandainya surat aquo asli, yang hanya merupakan Direktur dan bukan Direktur Utama, melakukan penandatanganan surat penyerahan aquo adalah tindakan yang tidak sah secara hukum karena diluar kewenangannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat 6a Akta No. 63 aquo, **sehingga jelas gugatan aquo didasarkan pada dasar hukum yang tidak jelas dan tidak sah ;**

b. Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar PT. Mustika Chandraguna berdasarkan Akta No. 63 aquo, pada Pasal 11 ayat 4 dinyatakan bahwa Perbuatan hukum untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar harta kekayaan perseroan dalam satu tahun buku, baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang



berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain harus mendapat persetujuan RUPS yang dihadiri atau diwakili para pemegang saham yang memiliki paling sedikit % (tiga perempat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit 3X (tiga perempat) bagian dari seluruh jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam rapat. Bahwa jelas Surat Penyerahan Hak Atas Tanah aquo hanya ditandatangani oleh Tommy Laurens (sebagai Direktur), seandainya surat aquo asli, padahal penyerahan hak atas tanah sebagai bentuk **pengalihan atau pelepasan hak atas harta kekayaan perseroan** hanya dapat dilakukan dengan **persetujuan RUPS yang dihadiri atau diwakili** para pemegang saham yang memiliki paling sedikit **3/4 (tiga perempat) bagian dari seluruh saham** dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit **3/4 (tiga perempat) bagian** dari seluruh jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam rapat, dengan demikian penyerahan aquo adalah tindakan yang tidak sah secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 11 ayat 6a Akta No. 63 aquo, **sehingga jelas gugatan aquo didasarkan pada dasar hukum yang tidak jelas dan tidak sah ; -----**

- c Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar PT. Mustika Chandraguna berdasarkan Akta No. 63 aquo, pada Pasal 11 ayat 5 dinyatakan bahwa Perbuatan hukum untuk mengalihkan atau menjadikan sebagai jaminan utang atau, melepaskan hak atas harta kekayaan Peseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 wajib pula diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar ditempat kedudukan perseroan paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak dilakukan perbuatan hukum tersebut.-----



Bahwa jelas **penyerahan atau pelepasan hak** atas tanah aquo **tidak diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar di Jakarta dalam waktu 30 (hari) hari** terhitung sejak dilakukan penyerahan tersebut, dengan demikian penyerahan aquo tersebut adalah tindakan yang tidak sah secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 11 ayat 6a No.63 aquo, **sehingga jelas gugatan aquo didasarkan pada dasar hukum yang tidak jelas dan tidak sah ;**

d. **Tidak jelasnya objek sengketa.** Kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah, yaitu: batas-batasnya tidak jelas atau letaknya tidak pasti atau ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat. Bahwa dengan merujuk pada penjelasan mengenai tidak jelasnya objek sengketa diatas, maka gugatan Pengutan aquo merupakan gugatan kabur dan tidak jelas berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :-----

1 **Batas-batasnya tidak jelas.** Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan mengenai batas-batas tanah di Utara, Timur, Barat dan Selatan dari tanah yang diklaim dimiliki oleh Penggugat aquo. Demikian juga dalam Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999, yang menjadi alas hak kepemilikan dari Penggugat, juga tidak ditentukan batas-batas tanah aquo baik batas-batas di Utara, Timur, Barat dan Selatan ;

2 Oleh karena objek tanahnya tidak jelas sebagaimana diuraikan dalam butir 1 di atas, maka gugatan Penggugat aquo merupakan gugatan yang kabur dan



atau tidak jelas sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA

1 Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat II intervensi dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap dimuat sebagai bagian Dalam Pokok Perkara ini dan merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan ;

2 Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi ;-----

3. KLAIM KEPEMILIKAN PENGGUGAT ATAS TANAH AQUO MERUPAKAN KLAIM KEPEMILIKAN YANG TIDAK BERDASAR DAN TIDAK SAH.

3.1. Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999 Tidak Jelas Keasliannya. -----

a Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999, yang menjadi dasar klaim kepemilikan Penggugat, tidak jelas keasliannya, yang ditunjukkan adanya perbedaan tanda tangan pihak yang menyerahkan, yaitu Sdr. Tommy Laurens, yang menjadi salah satu Direktur PT. Mustika Chandraguna pada saat itu, dalam Surat Penyerahan aquo dengan data tanda tangan yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi ; -----

b Bahwa selain itu Surat Penyerahan aquo juga tidak terdapat dalam arsip PT Mustika Candraguna. Bahwa sungguh aneh dan ajaib, penyerahan harta perseroan yang amat berharga, ternyata arsipnya sama sekali tidak ada dalam perseroan. Keanehan lainnya juga nyata dari fakta bahwa penyerahan aquo tanpa pemberian



uang sama sekali kepada Tergugat II Intervensi sebagai imbal balik dari penyerahan aquo, padahal tanah aquo merupakan satu-satunya aset Tergugat II Intervensi yang berharga dan bernilai, yang mana tanpa tanah aquo, maka keberadaan PT Mustika Candraguna menjadi tidak bernilai ;-----

c Bahwa Tommy Laurens sendiri kepada Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa ia tidak pernah menandatangani Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999, yang menjadi dasar klaim kepemilikan Penggugat aquo ;-----

d Berdasarkan alasan-alasan di atas jelas bahwa surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999, merupakan surat yang tidak sah sehingga tidak dapat menjadi dasar klaim kepemilikan Penggugat atas tanah aquo ;-----

e Oleh karena tidak ada dasar yang sah atas klaim kepemilikan Penggugat atas tanah aquo, maka gugatan Penggugat aquo harus dinyatakan ditolak ;-----

3.2. Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999 Tidak Sah karena dibuat oleh Pihak Yang Tidak Berwenang. -----

a Bahwa yang menjadi dasar klaim kepemilikan Penggugat atas tanah yang terletak di Jl. Letnan Jendral MT. Haryono, Kav. 1,2 dan 3 aquo adalah adanya Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999 yang ditandatangani oleh Sdr. Tommy Laurens, yang menjadi salah satu Direktur PT. Mustika Chandraguna pada saat itu;---

b Bahwa tindakan Penggugat yang mendasarkan klaim kepemilikannya hanya berupa Surat Penyerahan Hak Atas Tanah menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami hukum yang berlaku, khususnya hukum mengenai perseroan terbatas,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena seharusnya Penggugat menguji atau mengecek apakah pihak yang menyerahkan tanah aquo, yaitu Tommy Laurens, walaupun ia merupakan salah seorang direktur, merupakan pihak yang mempunyai kapasitas atau kewenangan untuk melakukan tindakan hukum melepaskan tanah aquo dengan mengatasmakan atau mewakili perseroan (PT Mustika Candraguna) ataukah tidak, yang jawabannya amat sederhana, yaitu dengan melakukan pengecekan dalam Anggaran Dasar atau Akta Pendirian Perseroan (PT Mustika Candraguna) ;-----

c Dengan demikian tindakan Penggugat yang menjadikan Surat Penyerahan aquo sebagai satu-satunya dasar klaim kepemilikannya tanpa melihat, mempelajari atau mengecek sama sekali kapasitas atau kewenangan Tommy Laurens untuk melakukan tindakan hukum aquo, menunjukkan bahwa Penggugat bukan merupakan pihak yang beritikad baik, yaitu pihak yang langsung menerima pemberian pihak lain walaupun ia tahu bahwa pemberian tersebut merupakan pemberian yang bertentangan dengan hukum ;-----

d Bahwa seandainya pun, Surat Penyerahan Hak Atas Tanah aquo dianggap merupakan surat yang asli, akan tetapi Surat Penyerahan Hak Atas Tanah aquo merupakan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah yang tidak sah karena melanggar aturan-aturan hukum yang terdapat dalam Anggaran Dasar (Akta Pendirian PT. Mustika Chandraguna). berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar PT. Mustika Chandraguna berdasarkan Akta No. 63 yang dibuat dihadapan Notaris Imam Santoso pada tanggal 27 Februari 1998, pada Pasal 11 ayat 6a dinyatakan bahwa yang berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan adalah Direktur Utama. Dengan demikian tindakan



Tommy Laurens, seandainya surat aquo asli, yang hanya merupakan Direktur dan bukan Direktur Utama, melakukan penandatanganan surat penyerahan aquo adalah tindakan yang tidak sah secara hukum karena di luar kewenangannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat 6a Akta No. 63

aquo;-----

2. Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar PT. Mustika Chandraguna berdasarkan Akta No. 63 aquo, pada Pasal 11 ayat 4 dinyatakan bahwa Perbuatan hukum untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang seluruh atau sebagian besar harta kekayaan perseroan dalam satu tahun buku, baik dalam satu transaksi atau beberapa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain harus mendapat persetujuan RUPS yang dihadiri atau diwakili para pemegang saham yang memiliki paling sedikit 3/4 (tiga perempat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit 3/4 (tiga perempat) bagian dari seluruh jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam rapat. Bahwa jelas Surat Penyerahan Hak Atas Tanah Aquo hanya ditandatangani oleh Tommy Laurens (sebagai Direktur), seandainya surat aquo asli, padahal penyerahan hak atas tanah sebagai bentuk **pengalihan** atau **pelepasan hak atas harta kekayaan perseroan** hanya dapat dilakukan dengan **persetujuan RUPS** yang **dihadiri** atau **diwakili** para pemegang saham yang memiliki paling sedikit **3/4 (tiga perempat) bagian dari seluruh saham** dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit **3/4 (tiga perempat) bagian** dari seluruh jumlah suara yang dikeluarkan secara sah dalam rapat, sehingga dengan demikian penyerahan aquo adalah tindakan yang tidak sah secara hukum karena bertentangan



dengan ketentuan dalam Pasal 11 ayat 6a Akta No. 63 aquo ;

-
- 3 Bahwa sesuai dengan Anggaran Dasar PT. Mustika Chandraguna berdasarkan Akta No. 63 aquo, pada Pasal 11 ayat 5 dinyatakan bahwa Perbuatan hukum untuk mengalihkan atau menjadikan sebagai jaminan utang atau melepaskan hak atas harta kekayaan perseroan sebagaimana dimaksud dalam ayat 4 wajib pula diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar di tempat kedudukan Perseroan paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak dilakukan perbuatan hukum tersebut ;-----

Bahwa jelas **penyerahan atau pelepasan hak** atas tanah aquo **tidak diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang beredar di Jakarta dalam waktu 30 (tiga puluh) hari** terhitung sejak dilakukan penyerahan tersebut, sehingga dengan demikian penyerahan aquo adalah tindakan yang tidak sah secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 11 ayat 5 Akta No. 63 aquo ;

-
- 3 **Bahwa Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 11 November 1999 bertentangan dengan PP No. 40 tahun 1996 jo PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.** -----

- a Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 dinyatakan : Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena : -----

- a. Jual Beli ; -----
- b. Tukar menukar; -----
- c. Penyertaan dalam modal ; -----



d. Hibah; -----

e. Pewarisan ; -----

b Bahwa Surat Penyerahan Tanah aquo tidak masuk sama sekali dalam kategori peralihan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 34 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996, sehingga Surat Penyerahan Tanah merupakan peralihan hak yang tidak sah dan bertentangan dengan Pasal 34 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 ;-----

c Bahwa Surat Penyerahan Tanah aquo bukan merupakan jual beli karena tidak ada penyerahan atau pemberian uang dari pihak yang menerima tanah aquo kepada pihak yang menyerahkan tanah aquo. Bukan merupakan tukar menukar karena tidak ada barang yang ditukarkan. Yang pasti juga bukan penyertaan dalam modal atau hibah atau pewarisan ;

d Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 37 ayat (1) jo Pasal 38 ayat (1) jo Pasal 39 ayat (1 huruf c) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa peralihan atau pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dengan persyaratan sebagai berikut: -----

1. Dilakukan dalam bentuk Akta; (Pasal 37 ayat 1) ; -----
2. Dibuat dihadapan PPAT yang berwenang; (Pasal 37 ayat 1) ; -----
3. Pembuatan akta aquo dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut (Pasal 38 ayat 1). yang merupakan pihak yang berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian (Pasal 39 ayat 1 huruf c) ; -----
4. Wajib mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan (Pasal 40).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e Bahwa ternyata Surat Penyerahan Tanah aquo sama sekali tidak memenuhi persyaratan peralihan atau pemindahan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) jo Pasal 38 ayat (1) jo Pasal 39 ayat (1 huruf c) PP No. 24 Tahun 1997 aquo yaitu sebagai berikut:

- 1 Tidak dilakukan dalam bentuk Akta melainkan hanya surat yang dibubuhi materai, sehingga melanggar ketentuan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 aquo;-----
- 2 Tidak dibuat dihadapan PPAT yang berwenang, sehingga melanggar ketentuan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 aquo ;-----
- 3 Dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum, yaitu Tommy Laurens (seandainya surat pernyataan aquo adalah asli) dan H. Mochamad Said, akan tetapi tidak dibuat dalam bentuk Akta, sehingga melanggar ketentuan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 38 ayat 1 aquo. Selain itu, ada salah satu pihak, yaitu Tommy Laurens, yang bukan merupakan pihak yang berhak atau memenuhi syarat untuk melakukan penyerahan tanah aquo, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 ayat 6a jo ayat 4 jo ayat 5 Anggaran Dasar PT. Mustika Chandraguna berdasarkan Akta No. 63 yang dibuat dihadapan Notaris Imam Santoso pada tanggal 27 Februari 1998 (uraian lebih lanjut dalam butir 1-3 halaman 21-22 Jawaban di atas), sehingga melanggar ketentuan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 ayat 1 huruf c PP No. 24 Tahun 1997 di atas ;-----
- 4 Tidak ada pendaftaran peralihan hak oleh Penggugat ke Kantor Pertanahan Koto Administrasi Jakarta Selatan sehingga melanggar ketentuan sebagaimana

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)



ditentukan dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 ;-----

f Bahwa karena Surat Penyerahan Tanah aquo sama sekali tidak memenuhi persyaratan peralihan atau pemindahan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) jo Pasal 38 ayat (1) jo Pasal 39 ayat (1 huruf c) PP No. 24 Tahun 1997, maka Surat Penyerahan Tanah aquo merupakan peralihan hak yang tidak sah, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak ;-----

3 Bahwa Penggugat Tidak Menguasai Fisik Tanah aquo

- a. Bahwa Penggugat mengklaim sebagai pemilik tanah aquo sejak 11 November 1999 atas dasar adanya Surat Penyerahan Tanah aquo.-----
- b. Bahwa klaim kepemilikan aquo ternyata tidak dibuktikan dengan adanya penguasaan fisik oleh Penggugat atas tanah aquo oleh karena faktanya hanya Tergugat II Intervensi yang selama ini telah menguasai fisik tanah aquo sejak 24 Agustus 1990, yaitu menguasai terus menerus tanpa terputus tanah aquo selama lebih dari 22 tahun. -----
- c. Bahwa karena ia tidak pernah menguasai fisik tanah aquo, maka Penggugat jelas tidak memenuhi persyaratan untuk menjadi pemegang hak atas tanah aquo, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. -----
- d. Bahwa karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam pasal Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 aquo, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak. -----



**4. KEPEMILIKAN TERGUGAT II INTERVENSI ATAS TANAH AQUO, TELAH
DILAKUKAN SECARA BENAR, SAH DAN SESUAI HUKUM SERTA TIDAK
MELANGGAR ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK.**

A Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh objek tanah aquo sesuai dengan Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru, sebelumnya Sertifikat HGB No.2/Kampung Dalam, melalui prosedur dan mekanisme hukum yang benar, sah dan sesuai hukum, yaitu melalui proses peralihan atau pemindahan hak atas tanah yang sah.

B. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pihak yang menerima peralihan hak atas Sertifikat HGB No.2/Kampung Dalam dari pemegang sebelumnya, Dahniar binti Ali Akbar, Yarni Rizal binti Zainul Anwar Salim, dan Mohamad Rusli Salim bin Haji Mohamad Salim, melalui mekanisme jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 402 tanggal 24 Agustus 1990 yang dibuat dihadapan PPAT Benny Kristianto jo Akta Jual Beli No. 22/Tebet/1993 tanggal 28 Januari 1993 yang dibuat dihadapan PPAT Benny Kristianto.

C Bahwa dengan demikian peralihan hak atas tanah Sertifikat HGB No.2/Kampung Dalam aquo dari Dahniar binti Ali Akbar, Yarni Rizal binti Zainul Anwar Salim, dan Mohamad Rusli Salim bin Haji Mohamad Salim kepada Tergugat II Intervensi aquo telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 19 PR No. 10 Tahun 1961. -----

D Bahwa selanjutnya peralihan atau pemindahan hak tersebut (Akta Jual Beli No. 22/ Tebet/1993 aquo) dicatatkan atau didaftarkan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan pada tanggal 21 Mei 1993 dengan Dp. No. 2129/93.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E Bahwa dengan demikian pencatatan atau pendaftaran hak atas peralihan atau pemindahan hak atas tanah Sertifikat HGB No.2/Kampung Dalam aquo telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 22 ayat 3 dan 4 PP No. 10 Tahun 1961. -----

F Bahwa Sertifikat HGB No.2/Kampung berakhir jangka waktunya pada tanggal 24 Mei 1993. -----

G Bahwa oleh karena Sertifikat HGB No.2/Kampung aquo berakhir jangka waktunya pada tanggal 24 Mei 1993, maka Tergugat II Intervensi mengajukan perpanjangan jangka waktu atas HGB aquo. -----

H Oleh karena ada beberapa kendala administrasi, perpanjangan kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah ex Sertifikat HGB No.2/Kampung dikabulkan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, Nomor 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28 Agustus 2005 Tentang Pemberian HGB atas nama Perseroan Terbatas PT Mustika Candraguna, yang kemudian ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan menerbitkan Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru seluas 7.955 m2 atas nama PT Mustika Candraguna tanggal 18 November 2005, Surat
Ukur No. 02174/2005 tanggal 11-10-2005.

I Bahwa sejak tahun 1990, Tergugat II Intervensi telah menguasai secara fisik dan langsung tanah dengan Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru aquo.

J Bahwa pemberian dan atau penerbitan Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru kepada Tergugat II Intervensi, sebagai perpanjangan atau pembaruan dari Sertifikat HGB No.2/Kampung Dalam, telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal



26 ayat (1) jo Pasal 19 Huruf b UU No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha,
Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

K Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, jelas bahwa kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah aquo, yaitu dengan diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, Nomor 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28 Agustus 2005, yang ditindaklanjuti dengan penerbitan Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, kesemuanya telah dilakukan melalui prosedur dan mekanisme hukum yang benar, sah dan PP No. 40 Tahun 1996 dan tidak ada satupun ketentuan hukum atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dilanggar. -----

L Oleh karena sesuai hukum dan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka seharusnya dan sepatutnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, Nomor 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28 Agustus 2005, dan Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru dinyatakan sah dan berharga.

**5. TENTANG TERGUGAT II INTERVENSI SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD
BAIK YANG PATUT MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM**

A. Bahwa Sertifikat HGB No. 1666/Kebon Baru berasal dari Sertifikat HGB No.2/ Kampung Dalam yang habis masa berlakunya pada tanggal 24 Mei 1993.

B. Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh Sertifikat HGB No.2/Kampung Dalam berdasarkan peralihan hak atas dari pemegang hak sebelumnya, yaitu, Dahniar binti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

All Akbar, Yami Rizal binti Zainul Anwar Salim, dan Mohamad Rusli Salim bin Haji Mohamad Salim, melalui mekanisme jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 402 tanggal 24 Agustus 1990 yang dibuat dihadapan PPAT Benny Kristianto jo Akta Jual Beli No. 22/Tebet/1993 tanggal 28 Januari 1993 yang dibuat dihadapan PPAT Benny Kristianto.

C. Bahwa oleh karena peralihan hak atau jual beli aquo dituangkan dalam bentuk Akta dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, maka peralihan hak atau jual beli aquo telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961. -----

D. Bahwa selanjutnya peralihan atau pemindahan hak tersebut (Akta Jual Beli No. 22/ Tebet/1993 aquo) dicatitkan atau didaftarkan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan pada tanggal 21 Mei 1993 dengan Dp. No. 2129/93. Bahwa dengan demikian pencatatan atau pendaftaran hak atas peralihan atau pemindahan hak atas tanah Sertifikat HGB O-2/Kampung Dalam aquo telah dilakukan sesuai dengan Prosedur yang diatur dalam Pasal 22 ayat 3 dan 4 PP No. 10 Tahun 1961. -----

F. Bahwa karena Tergugat II Intervensi memperoleh tanah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan sah secara hukum tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan karenanya wajib mendapat perlindungan hukum, sebagaimana ditentukan dalam yurisprudensi MA yang berlaku, yaitu :-----

1 Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. tanggal 29 Maret 1982 No.: 1230 K/ Sip/1980, yang antara lain menyatakan: Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.” -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 26 Desember 1958 No.: 251 K/Sip/1958, yang antara lain menyatakan : “Pembeli yang telah bertindak dengan Itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.: -----

3 Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 14 April 1980 No.: 992 K/Sip/1979, yang antara lain menyatakan :” Semenjak akta jual beli ditandatangani didepan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli.” -----

4 Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 16 Juni 1974 No.: 1082 K/Sip/1973, yang antara lain menyatakan : “Jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT adalah sah menurut hukum oleh karenanya harus dilindungi.” -----

G. Bahwa karena Tergugat II Intervensi merupakan pembeli yang beritikad baik dan mendapat perlindungan hukum, sebagaimana diakui dan ditentukan dalam Yurisprudensi MA diatas, maka kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah aqui adalah kepemilikan secara sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat.

H. Bahwa karena Tergugat II Intervensi mendapat perlindungan hukum, maka gugatan yang ditujukan kepada tergugat II Intervensi harus dinyatakan ditolak.

Maka, berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Tergugat II Intervensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1 Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- Menyatakan sah dan berharga Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, Nomor 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28 Agustus 2005 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT. Mustika Candraguna" berkedudukan di Jakarta. -----
- Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1666/Kebon Baru pada tanggal 18 November 2005 seluas 7.995 m² sesuai Surat Ukur No.02174/2005 tanggal 11 Oktober 2005, atas nama PT. Mustika Chandraguna. -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara. Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono). -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, dan Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 9 Oktober 2014, dan atas Jawaban Tergugat II Intervensi Penggugat juga telah mengajukan Repliknya tertanggal 9 Desember 2014, atas Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II, telah mengajukan Dupliknya tertanggal 23 Oktober 2014, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan Dupliknya tertanggal 17 Desember 2014, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka isi lengkapnya dari Replik dan Duplik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi Surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda P-1 sampai dengan P-17 sebagai berikut : -----

- 1 Bukti P-1 : Fotokopi Akta Pendirian Perseroan terbatas PT. Sumber Sarana Pembangunan Nomor . 13, tanggal 30 Januari 2014. (Sesuai dengan Asli) ;-----
- 2 Bukti P-2 : Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. Nomor: AHU-07360.AH.01.01 tahun 2014, tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. Sumber Sarana Pembangunan, tanggal 21 Februari 2014. (Sesuai dengan Asli) ;-----
- 3 Bukti P-3 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2/Kampung Dalam, yang telah berakhir haknya tanggal 24 Mei 1993. (Salinan Fotokopi) ;-----
- 4 Bukti P-4 :Fotokopi Surat Penyerahan Hak atas Tanah di Jl. MT.Haryono,Kav. 1-3, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Madya Jakarta Selatan, seluas 7.955 M², dimana Sdr. TOMMY LAURENS selaku Direktur PT.MUSTIKA CHANDRAGUNA beralamat di Jl. Batu Ceper Raya No. 18 C Jakarta Pusat. Menyerahkan atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2/ Kampung Dalam kepada H.MOHAMMAD SAID direktur Utama PT. SUMBER SARANA PEMBANGUNAN, tanggal 11 November 1999. (Fotokopi Sesuai dengan Asli);-----
- 5 Bukti P-5 : Fotokopi Surat dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Direktur PT. Sumber Sarana Pembangunan, Nomor: 61/II.811.6, perihal

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

persetujuan prinsip pemanfaatan Tanah Jl. M.T. Haryono Kav.1-3, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, tanggal 19 Oktober 1999. (Salinan Fotokopi) ;-----

6 Bukti

P-6 : Fotokopi Surat dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Direktur PT. Sumber Sarana Pembangunan, Nomor. 27/1.11.1.9, lampiran 1 (satu) Lembar, perihal Surat Izin Penunjukan Tanah seluas lebih kurang 9.100 M² yang terletak di Jl. MT.Haryono, Kav. 1-3, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Madya Jakarta Selatan, guna Pensertifikatan Hak atas Tanah, tanggal 17 November 1999. (Salinan Fotokopi) ;-----

7 Bukti P-7 : Fotokopi Akta Pernyataan, tanggal 6 Nopember 2013 dari H. Abdul Kahfi yang ditandatangani di hadapan H.Zarius Yan, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

8 Bukti P-8 : Fotokopi Surat dari PT. Sumber Sarana Pembangunan No.29/Adm/II/2014, Perihal Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Lahan Tanah di Jl. M.T. Haryono Kav.1-3, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. (Fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

9 Bukti P-9 : Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 072/43-550.2-09.02-2005, tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. Mustika Chandraguna berkedudukan di Jakarta atas tanah di Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 25 Agustus 2005. (Salinan Fotokopi) ; -----

10 Bukti P-10 : Fotokopi Surat Tanda Laporan Kehilangan /Kerusakan Barang /Surat-surat nomor : 6320/B/IX/2013/Res.JT.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 September 2013.(yang hilang asli surat dalam Bukti P-6). (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;-----

11 Bukti P-11 : Fotokopi Surat Persetujuan Bersama antara REVLIE MANDAGI selaku Pihak Pertama dengan H.Moh. Said, tanggal 21 November 1996. (Salinan Fotokopi) ;-----

12 Bukti

P-12 : Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran Tanah Kav. 1-3 Jl. MT.Haryono dan tidak menerbitkan perpanjangan SHGB No.2/Kampung Dalam, tanggal 13 Maret 2014. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;-----

13 Bukti

P-13 : Fotokopi tanda daftar perusahaan perseroan terbatas nomor : 0 904.DI.189196, tanggal 5 Maret 2014. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;-----

14 Bukti

P-14 :Fotokopi surat permohonan surat izin penunjukkan penggunaan tanah (SIPPT) Jl. MT.Haryono Kav. 1-3, Jakarta Selatan, tanggal 9 November 1999, yang ditujukan kepada Bapak Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta Jl. Medan Merdeka Selatan No.8-9. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;-----

15 Bukti P-15 :

Fotokopi Surat dari Gubernur Kepala Daerah No. 61/II.811.6 tanggal 10 Oktober 1999 tentang Persetujuan Prinsip Pemanfaatan Tanah Jl. Letnan Jenderal MT.Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Madya Jakarta Selatan lebih kurang 9.100 M² kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. SUMBER SARANA PEMBANGUNAN. (Salinan
Fotokopi) ;-----

16 Bukti P-16 : Fotokopi Surat Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berupa
Nota Dinas No. 15 ND/N.Tatapraja/5/96 tanggal 26 Desember 1996 Kepada Yth.
Wakil Gubernur DKI Jakarta Bidang Pemerintahan, dari Tim Masalah Tanah DKI
Jakarta, perihal Laporan Hasil Penelitian Masalah Tanah Kav.BZ 1-3 Jl. Letnan
Jenderal MT.Haryono. (Fotokopi Sesuai dengan Asli dari Pemda) ;

17 Bukti P-17 : Fotokopi Akta Pernyataan, tanggal
16 Desember 2014 dari H. Ahmad Din Ahmad yang ditandatangani dihadapan
Notaris & PPAT Harry Purnomo,S.H.,M.H.,M.Kn di Bekasi. (Fotokopi sesuai
dengan Asli) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat telah
mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi Surat-surat yang telah diberi materai cukup dan
telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat
dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda T-1 sampai dengan T-2 sebagai
berikut :-----

1 Bukti T I-1 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan
Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.
072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28 Agustus 2005 tentang
Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT.
MUSTIKA CHANDRAGUNA" berkedudukan di Jakarta. (Fotokopi
Sesuai dengan Asli) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2Bukti T I-2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan no. 1666/Kebon Baru
atas nama Perseroan Terbatas "PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA"
berkedudukan di Jakarta. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat II telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi Surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda T II-1 sampai dengan T II-9 sebagai berikut : -----

1 Bukti TII-1 :Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.2/Kampung Dalam terakhir tercatat atas nama PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berkedudukan di jakarta, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Januari 1973 No.55/148/1973. (Fotokopi sesuai dengan asli) ;

2 Bukti TII-2 :Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon Baru tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDARAGUNA, berkedudukan di Jakarta, seluas 7.955M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Oktober 2005 No.02174/2005. (Fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

3 Bukti TII-3 :Surat Keputusan Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tanggal 25 Agustus 2005 No.072/43.550-2-09.02-2005 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta. (Fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

4 Bukti T II-4 : Surat Ukur tanggal 11 Oktober 2005 No.02174/2005, seluas 7.955 M², atas bidang tanah yang terletak di Jl. Letnan Jenderal MT.Haryono, Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Madya Jakarta Selatan. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

5 Bukti T II-5 : Surat Kuasa tanggal 13 November 2003 No. 067/LGL/MCG/SK/XI/2003 dari MUKTA WIDJAJA (untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA, berkedudukan di Jakarta memberi Kuasa kepada RIDWAN TJIPTO dan SYAMSUL ANWAR. (Fotokopi Sesuai dengan Asli);-

6 Bukti T II-6 : Surat Kuasa tanggal 22 November 2005 dari RIDWAN TJIPTO kepada SUTOYO. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;-----

7 Bukti T II-7 : Berita Acara tanggal 8 Agustus 2005 mengenai pemeriksaan / Peninjauan ke lokasi tanah yang terletak di Jl. Letnan Jenderal MT.Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Madya Jakarta Selatan, seluas 7.955 M², atas permohonan PT. MUSTIKA CHANDRAGUNA. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; ----

8 Bukti T II-8 : Konstatering Rapport (Risalah Pemeriksaan Tanah) tanggal 8 Agustus 2005 No.863/Rp/PJS/2005. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;-----

9 Bukti T II-9 : Fotokopi Surat Pemeriksaan Buku Tanah tanggal 28 Juli 2005. (Salinan Fotokopi) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi Surat-surat yang telah diberi materai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda T II Intervensi-1 sampai dengan T II Intervensi-14 sebagai berikut : ---

1 Bukti T II Interv-1 : Fotokopi Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No: C2-4990.HT.01.01.Thn 1998, tanggal 9 Juni 1989, tentang Akta Pendirian Perseroan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbatas "PT. MUSTIKA CANDRAGUNA" No.39 tanggal 6 Desember 1988, yang dikeluarkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia.(Fotokopi sesuai dengan asli) ; -----

- 2 Bukti T II Interv-2 : Fotokopi Akta Notaris dengan No: 63, tanggal 27 Februari 1998, tentang Risalah Rapat PT.Mustika Candraguna. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

- 3 Bukti T II Interv-3 : Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No: AHU-30249.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 4 Juni 2008, tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan No.34, yang dikeluarkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

- 4 Bukti T II Interv-4a : Fotokopi Akta Notaris No: 11, tanggal 11 Desember 2013, tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT.Mustika Candraguna. (Fotokopi Sesuai dengan Asli);--

Bukti T II Interv-4b : Fotokopi Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, No: AHU-AH.01.10-05770, tanggal 20 Februari 2014, mengenai Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Mustika Candraguna. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

- 5 Bukti T II Interv-5 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1666/Kebon Baru, Tebet – Jakarta Selatan., tanggal 18 November 2005. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

- 6 Bukti T II Interv-6 : Fotokopi Surat dari Sekretariat Negara Republik Indonesia, Badan Pengelolaan Gelanggang Olahraga Senayan, No: B-69/Set/BP.GOS/07.1995,

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 18 Juli 1995, mengenai Persetujuan untuk Pensertifikatan atas tanah di jalan M.T. Haryono Kav. 1-3. (Salinan Fotokopi) ;-----

7 Bukti T II Interv-7a : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan Resi Pembayaran SPPT tanggal 20 Agustus 2014. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

Bukti T II Interv-7b : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan Resi Pembayaran SPPT tanggal 16 Agustus 2013. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

Bukti T II Interv-7c : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan Resi Pembayaran SPPT tanggal 15 Agustus 2012. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

Bukti T II Interv-7d : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan Resi Pembayaran SPPT tanggal 2 Agustus 2011. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

Bukti T II Interv-7e : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan Resi Pembayaran SPPT tanggal 30 Juli 2010. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

Bukti T II Interv-7f : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan Resi Pembayaran SPPT tanggal 11 Agustus 2009. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

Bukti T II Interv-7g : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB dan Resi Pembayaran SPPT tanggal 12 Agustus 2008. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ; -----

Bukti T II Interv-7h : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (Hasil Proses Pembetulan) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Juni 2007. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

Bukti T II Interv-7i : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (Hasil Proses Pembetulan) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 11 Juni 2007. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

Bukti T II Interv-7j : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (Hasil Proses Pembetulan) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 8 Juni 2007. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

Bukti T II Interv-7k : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (Hasil Proses Pembetulan) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 8 Juni 2007. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

Bukti T II Interv-7l : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (Hasil Proses Pembetulan) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 8 Juni 2007. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

Bukti T II Interv-7m : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (Hasil Proses Pembetulan) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 8 Juni 2007. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

Bukti T II Interv-7n : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (Hasil Proses Pembetulan) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS)



tanggal 8 Juni 2007. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

Bukti T II Interv-7o : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (Hasil
Proses Pembetulan) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS)
tanggal 8 Juni 2007. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

Bukti T II Interv-7p : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (Hasil
Proses Pembetulan) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS)
tanggal 8 Juni 2007. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

Bukti T II Interv-7q : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB (Hasil
Proses Pembetulan) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS)
tanggal 8 Juni 2007. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

8 Bukti T II Interv-8 : Fotokopi Akta Notaris No: 402, tanggal 24 Agustus 1990,
tentang Salinan Pengikatan Jual Beli. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;

9 Bukti T II Interv-9 : Fotokopi Akta Notaris No: 22/
TEBET/1993, tanggal 28 Januari 1993, tentang Akta Jual Beli. (Fotokopi Sesuai
dengan Asli) ;

10 Bukti T II Interv-10 : Fotokopi Surat Keterangan No: 1769/SK-U/NOT/XII/2014,
tanggal 8 Desember 2014, tentang Legalisasi Surat Penyerahan Hak Atas Tanah
tertanggal 11 November 1999 tidak pernah ada. (Fotokopi Sesuai dengan Asli) ;---

11 Bukti T II Interv-11 : Fotokopi Berita Acara Penyempahan Notaris Pengganti, No :
77/CN/HKM.P/1999/PN.Jak.Sek., tanggal 13 Oktober 1999, mengenai Saudara Ferry



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ramadhan Afdal, M.B.A., sebagai Notaris Pengganti dari H.M. Afdal Gazali, S.H., yang sedang menjalani masa cuti. (Salinan Fotokopi) ;-----

12 Bukti T II Interv-14 : Fotokopi pernyataan tertanggal 22 November 2014, yang dibuat oleh TOMMY LAURENS mengenai penjelasan vide bukti P-4 dari Pihak Penggugat.(Fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I, dan Tergugat II tidak mengajukan Saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu secara patut ;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan ini Penggugat telah mengajukan 1 (satu) Orang Saksi dibawah sumpah bernama : Ahmad Kahfi Bakri ;-----

Saksi : A. KAHFI BAKRI, Kelahiran Banyuwangi 31 Mei 1940. Warga Negara, Indonesia, Agama Islam, beralamat di Jl. Supriyadi No. 35 RT.001/ RW. 002, Desa Penganjuran, Kec. Banyuwangi, yang menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa keterangan yang diberikan oleh Saksi dijelaskan sebagai berikut, yaitu ;-----

- Bahwa Saksi mengaku mengenal Penggugat bernama Asep Eka Setiawan;-----
- Bahwa Saksi mengaku pernah bekerja sebagai wakil gubernur dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2002 bidang Pemerintahan DKI Jakarta ;-----
- Bahwa Saksi mengaku tidak mengetahui tentang PT. Mustika Chandraguna ;-----
- Bahwa Saksi mengetahui tentang PT. Sumber Sarana Pembangunan. Pada tahun 1998, tanah di MT. Haryono dilegalisasi yang berukuran 9.955 M² dimana PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mustika Chandraguna melimpahkan tanah atas nama kepemilikan Tommy Laurent kepada Kuasa Hukum PT. Sumber Sarana Pembangunan (Moh. Syahid selaku Direktur Utama) pada tanggal 11 November 1999, karena tanah PT. Mustika Chandraguna atas nama kepemilikan Tommy Laurent menjadi tanah Negara Pemerintah Ibukota Jakarta ;

- Bahwa Saksi menyatakan bahwa kedua belah pihak hadir pada saat pelimpahan kepemilikan Objek Sengketa yaitu Pihak PT. Sumber Sarana Pembangunan dan PT. Mustika Chandraguna. Namun saksi menyatakan tidak mengingat pihak lain yang hadir selain Dua Pihak yang bersangkutan tersebut pada saat itu;
- Bahwa saksi diperlihatkan Bukti P-4 yang isinya mengenai Fotokopi Surat Penyerahan hak atas tanah atas nama Tommy Laurents selaku Direktur PT. Mustika Chandraguna kepada Moh. Syahid selaku Direktur Utama PT. Sumber Sarana Pembangunan ;
- Bahwa PT. Sumber Sarana Pembangunan telah mengajukan SIPPT kepada Gubernur ;
- Bahwa saksi diperlihatkan bukti P-7 yang berisi pernyataan saksi tertanggal 11 November 2013 yang di tandatangi didepan Notaris ;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dan sebagai Pejabat maka saksi harus memeriksa dokumen tersebut secara verbal ;
- Bahwa Peraturan Pemerintah tahun 1961 yang menjelaskan tentang Agraria berkaitan dengan Proses pengalihan hak tanah *a quo* dan saksi juga mengetahui hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut. Dan ketika saksi menandatangani Keputusan harus konsultasi kepada Pejabat-pejabat yang berkaitan secara verbal ;-----

- Bahwa saksi telah melakukan pengecekan dan pemeriksaan kepada pejabat-pejabat yang berkaitan dengan hal tersebut ;-----
- Bahwa PT. Mustika Chandraguna telah membawa AD/ART nya, Hal-hal seperti penelitian tersebut sudah terlebih dahulu dilakukan oleh pihak dinas teknis, sehingga sudah siap dengan segala sesuatunya ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui hal tersebut, namun menurut saksi hal tersebut sudah diterbitkan walaupun saksi mengaku tidak melihat ;-----
- Bahwa Menurut saksi Fisik Objek Sengketa tersebut telah dikuasai oleh pemohon SIPPT ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya Alas Hak PT. Mustika Chandraguna;-----
- Bahwa Saksi mengetahuinya dari surat yang seharusnya sudah diterbitkan karena telah diproses secara verbal ;-----
- Bahwa, Saksi mengaku bahwa tidak pernah melihat sertifikat atau HGB Objek Sengketa, karena HGB berakhir dengan sendirinya ;-----
- Bahwa, Saksi mengaku saksi mengaku tidak tahu bahwa SHGB tersebut sudah tidak berlaku lagi dan melihat surat Gubernur yang mencabut SHGB dan ditandatangani oleh Gubernur ;-----
- Bahwa, Saksi mengaku mengetahui bahwa seseorang atau badan yang pernah memiliki hak yang telah berakhir haknya mendapatkan hak prioritas dalam pengajuan permohonan pengajuan perpanjangan HGB ;-----

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

- Bahwa, saksi tidak mengetahui adanya transaksi yang dibayarkan antara pihak PT. Mustika Chandraguna dan PT. Sumber Sarana Pembangunan dalam pengalihan HGB (bukti P-4) ;-----

- Bahwa, saksi tidak mengetahui bahwa pencabutan SHGB berdasarkan masa berlakunya yang telah habis atau cacat hukum karena masa berlakunya telah berakhir ;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan ini Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) Orang Saksi dibawah sumpah bernama : Aron Rajagukguk ;--

Saksi I : ARON RAJAGUKGUK, Kelahiran Tapanuli 3 Agustus 1957. Warga Negara, Indonesia, Agama Kristen, beralamat di Cililitan Besar RT. 008/008, Kel. Cililitan Kecamatan Karamat Jati, Jakarta Timur,yang menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa keterangan yang diberikan oleh Saksi dijelaskan sebagai berikut, yaitu ;-----

- Bahwa Saksi mengaku tidak kenal dengan Penggugat ; -----
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Pihak Tergugat ;-----
 - Bahwa, Saksi mengaku tidak mengenal Tergugat II ; -----
 - Bahwa, Saksi mengaku bahwa mengenal Pihak III, karena saksi bekerja disana sebagai karyawan disana dengan jabatan Kordianator Security ;-----
- Bahwa, Saksi bekerja disana sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang ;-----
- Bahwa, Saksi mengaku tidak memiliki hubungan keluarga terhadap Direktur PT. Mustika Chandraguna ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Pekerjaan saksi yaitu menjaga lahan sesuai dengan petunjuk yang ada ;-
- Bahwa, Lahan ini milik PT. Mustka Chandraguna ;-----
- Bahwa, Lahan Tersebut berada di Jl. M.T. Haryono Kav.1,2&3, Kel. Kebon Baru, RT.09/
RW. 014, Persis di samping stasiun kereta api Cawang ;-----
- Bahwa, Luas tanah yang dijaga menurut keterangan Saksi kurang lebih 8000M²;-
- Bahwa, Pada saat Saksi masuk ke lahan itu kondisi lahan kosong, namun sudah di pagar
dan terdapat pos jaga ;-----
- Bahwa, Yang membuat pagar tersebut ialah PT. Mustika Chnadraguna ;-----
- Bahwa, Pagar dibangun sejak tahun 1993 ;-----
- Bahwa, Sejak akhir Oktober pada tahun 2001 bekerja di PT. Mustika
Chandraguna;-----
-
- Bahwa, Pagar dan Pos Jaga tersebut sudah ada saat dia bekerja pada PT. Mustika
Chandraguna ;-----
- Bahwa, Selama saksi bertugas disana tidak pernah ada yang datang untuk mengklaim
tentang tanah tersebut ;-----
- Bahwa, Sejak saksi bekerja disana, ditugaskan untuk mengambil pembayaran tagihan
PBB dari Kelurahan dan menyerahkannya kepada PT. Mustika
Chandraguna ;-----
- Bahwa, Pihak BPN hanya memvalidkan tanah tersebut, Pihak mengaku dari PBB yang
akan megukur lahan untuk disesuaikan dengan pajak yang akan di kenakan perhitungan

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

pajak, namun pihak saksi tidak memberikan izin sebelum PT. Mustika Chandraguna memberikan Izin ;-----

• Bahwa, Yang bersangkutan menyatakan pihak BPN tersebut menyatakan memvalidkan, yang semestinya BPN tidak pernah memvalidkan tanah dengan perhitungan pembayaran PBB;-----

• Bahwa, Saksi berada di tempat kejadian bersama anak buah ;-----

• Bahwa, Saksi menjelaskan batas-batas lahan tersebut ;-----

Batas Timur : Gedung IKPT ;-----

Batas Barat : Stasiun Kereta Api ;-----

Batas Selatan : M.T. Haryono ;-----

Batas Utara : JL. Asem Baris ;-----

• Bahwa, saksi menyatakan letak Objek Sengketa berada di Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet ;-----

• Bahwa, Pihak yang datang mengaku dari BPN, namun ketika ditanya surat tugas, pihak-pihak tersebut langsung pergi ;-----

• Bahwa, Pihak tersebut mengatakan akan mengukur ulang luas tanah untuk kejelasan pembayaran PBB, yang sebenarnya pihak BPN bisa menanyakan hal tersebut kepada saksi, karena saksi mengetahui Luas Tanah tersebut, yang akhirnya pihak tersebut tidak diberikan kesempatan oleh saksi untuk mengukur ulang ;-----

--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi mengaku pernah melihatnya bahkan juga menyerahkan ke kantor Pajak PBB di kecamatan Tebet ;-----
- Bahwa, Tidak jadi dilakukan pengukuran, dan pagar berupa pagar tembok ;-----
- Yang membuat pagar, PT. Mustika Chandraguna ;-----
- Bahwa, saksi langsung diangkat untuk bekerja di lahan tersebut pada tahun 2001;-----
--
- Bahwa, kondisi Lahan pada Objek Sengketa tersebut kosong dan bersih ;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dari mana tanah tersebut diperoleh ;-----
- Bahwa, Saksi juga tidak tahu latar belakang tanah tersebut sebelum tahun 2001;-

Saksi diminta untuk maju dan melihat Surat Sertifikat Izin Bangunan no.166 kemudian saksi mengaku pernah melihatnya, kemudian pernah diserahkan ke kantor Pajak, sementara yang menunjukkan surat tersebut Pak Juniarto langsung;-

- Bahwa, Pada tahun 2010, sekitar 5 tahun yang lalu Saksi diperlihatkan surat tersebut oleh Pak Juniarto;-----
- Bahwa, Saksi mengaku tidak ada kegiatan diatas lahan itu, dan tidak mengetahui alasan mengapa lahan tersebut tidak dikelola ;-----
- Bahwa, alasan Atasan Saksi memperlihatkan Sertifikat yaitu Untuk dibawa ke kantor Perpajakan Kecamatan Tebet, agar dipercaya untuk mengambil PBB di kantor Pajak Kecamatan Tebet ;-----
- Bahwa, Menurut keterangan saksi, Direktornya yang membawa dan memberikan kepada Pihak Perpajakan, namun Saksi hanya mendampingi saja ;-----

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

- Bahwa, Saksi mengaku tidak tahu tentang prosedur pembuatan Sertifikat Tanah;-
- Bahwa, Saksi tahu tentang kegunaan Sertifikat yaitu untuk kepemilikan tanah ;----
- Bahwa, Saksi mengaku tidak ada lagi pihak yang datang dan mengaku dari Pihak PBB yang datang kembali untuk mengukur yang kedua kalinya ;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan ini Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) Orang Ahli dibawah sumpah bernama : Suharnoko, S.H., M.LI., dan Prof. Arie Sumantri Hutagalung, S.H., M.L.I. ;-----

Nama : Prof. Arie Sumantri Hutagalung, S.H.,M.L.I.
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Dosen
Tempat / tanggal lahir : Jakarta, 29 September 1951
Agama : Islam
Alamat : Jl. Cibulan VII No.26, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Kepada Ahli diajukan pertanyaan sebagai berikut ;

- Apakah penyerahan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah dan apakah penyerahan hak atas tanah dikenal di Hak Guna Bangunan ? -----

Ahli menerangkan, bahwa penyerahan hak atas tanah tidak dikenal sebagai peralihan pemindahan hak tetapi dalam pengaturan hak milik yang dijelaskan dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria, ada yang dinamakan sebagai penyerahan hak milik, hak milik yang diserahkan ke Negara untuk pihak yang membayar ganti rugi sedangkan hak-hak yang lain dilepaskan dan bukan merupakan Pemindahan Hak Atas Tanah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila sertifikat Hak Guna Bangunan telah habis masa berlakunya apakah mungkin dilakukan penyerahan Hak Atas Tanah ? -----

Ahli menerangkan, bahwa jika Sertifikat tanah telah berakhir maka tanah tersebut menjadi tanah negara karena merupakan salah satu peristiwa yang mengakibatkan Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu, sedangkan tanah Negara tidak dapat dipindah tangankan ;

- Apakah tanah yang SHGBnya telah habis masa berlakunya dan secara otomatis menjadi tanah negara & pemegang SHGB sebelumnya masih memiliki Hak Atas Tanah tersebut ? -----

Ahli menerangkan, bahwa pemegang SHGB sebelumnya sudah tidak memiliki hak lagi atas tanah, dan belum ada pengaturannya dalam Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 setelah menjadi tanah negara pihak bekas pemegang SHGB terdahulu harus memindahkan bangunan dan sebagainya yang ada di atasnya dalam jangka waktu tertentu, jika tidak dilakukan maka pemerintah yang akan melakukannya atas biaya bekas pemegang SHGB terdahulu ;

Ahli juga menerangkan, bahwa Pemegang SHGB memiliki hak prioritas untuk mengajukan permohonan Hak Atas Tanah yang baru, dalam hal ini juga mempertimbangkan beberapa hal, yaitu yang bersangkutan masih menguasai tanah tersebut namun tanahnya tidak dipergunakan untuk kepentingan umum, tapi secara teori setelah Hak berakhir tanah menjadi tanah Negara sudah tidak dapat dipindah tangankan ; -----

- Bagaimana prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta ? -----



Ahli menerangkan, bahwa Sejak Tahun 1972 kemudian diperbaharui lagi Surat Keputusan Gubernur Tahun 1990 diatur mengenai Tanah, yaitu jika Tanah yang luasnya lebih dari 5000M² Dalam Rangka Pengaturan Tata Ruang Wilayah, harus mendapatkan Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan, berdasarkan itu maka yang mendapatkan surat harus membebaskan hak-hak atas tanah yang diatasnya, apakah dengan Jual Beli atau pembebasan lahan tergantung dari hak atas apa yang ada ;-----

Dalam keterangannya Ahli juga menjelaskan, bahwa dalam keadaan yang sudah bersih dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi setempat. Selanjutnya, pihak yang ingin menguasai tanah tersebut dan sebelum melakukan kegiatan diatas tanah harus mempunyai Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT), setelah mengajukan SIPPT barulah dia mendapat Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah Pertanahan setempat ;-----

- Apakah konsekuensi hukum peradilan Hak Atas Tanah yang tidak didaftar pada kantor pertanahan setempat ? -----

Ahli menerangkan, bahwa Konsekuensinya Pihak III atau pihak-pihak yang berkepentingan tidak akan tahu terjadinya pemindahan Hak Atas Tanah tersebut dan juga yang menerima hak tersebut tidak mempunyai bukti yang kuat, karena namanya tidak tercantum dalam Sertifikat, yang Fungsi dari Sertifikat tersebut adalah untuk memperluas dan memperkuat pembuktian ;

- Apakah pihak yang tidak menguasai suatu tanah dapat memanfaatkan tanah/ lahan tersebut ? -----



Ahli menerangkan, bahwa Pihak yang tidak menguasai secara Yuridis dia tidak dapat menguasai atau memanfaatkan lahan tersebut karena dilarang oleh Undang-undang No.51 Peraturan tahun 1960 Tentang Pengusahaan Tanah Tanpa Izin, karena dapat dituntut secara Perdata, Pidana dan bisa dimintakan untuk melakukan pengosongan lahan oleh Pemerintah Daerah Setempat ;

- Apabila seseorang atau badan hukum yang sudah mempunyai tanda bukti yang lebih dari lima tahun yang dan bersifat baik dan diperoleh secara nyata, apakah pihak lain dapat menuntut/ mengajukan gugatan atas bukti hak tersebut ?

Ahli menerangkan, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 pasal 32 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menerangkan Apabila seseorang mempunyai Hak Atas Tanah selama 5 tahun dan dimiliki dengan itikad baik dan dia menguasai tanah tersebut dan tidak ada tuntutan atas tanah tersebut diluar ataupun didalam pengadilan, maka tanah tersebut tidak dapat digugat, namun jika terdapat cacat administrasi maka yang dirugikan berhak mendapat ganti rugi oleh negara, yang sebenarnya belum pernah terjadi ;

- Apakah orang yang tidak mengerti secara fisik dapat mengajukan permohonan atas suatu penguasaan tanah ?

Ahli menerangkan, bahwa kalau menurut azasnya fungsi sosial dan jika seseorang ingin menguasai tanah di dalam Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/ Kepala BPN Tahun 1999 harus ada bukti penguasaan antara lain ; harus ada pembebasan hak, harus menguasai secara fisik, harus ada pada saat mengajukan permohonan kepada yang berwenang melakukan kepertanahan maka akan dibentuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panitia/ tim untuk menyelidiki, harus menguasai secara “*Clean and Clear* “ tidak ada penggarap-penggarap liar atau beban-beban jika tidak dikuasai secara fisik maka tidak berhak jika permohonan haknya tidak dapat diberikan ;-----

- Apakah jika Hak telah berakhir Pembaruan Hak dapat diberikan kepada Pemohon?

Ahli menerangkan, bahwa pemberian hak bisa saja diberikan, namun tidak ada pengaturan untuk memperpanjang Hak. Dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Tahun 1996, dalam kurun waktu 2 (dua) tahun sebelum Haknya berakhir harus mengajukan perpanjangan Hak, dengan catatan bahwa dalam waktu 2 (dua) Tahun tersebut Haknya telah dikeluarkan, jika lupa memperpanjang maka dia harus mengajukan Pembaharuan, tetapi dia masih memiliki Hak Prioritas untuk melakukan Pembaharuan Hak ;

- Selama Haknya telah berakhir tapi pemilik tanah masih menguasai secara fisik lebih dari 10 Tahun, apakah masih diperbolehkan untuk mengajukan Permohonan Pembaruan ? -----

Ahli menerangkan, bila tanahnya berakhir dan Eks pemilik menguasai selama 10 Tahun belum ada pengaturan mengenai hal tersebut namun sebenarnya ketika tanah menjadi Tanah Negara maka siapa saja yang menguasai bisa mempunyai Prioritas. Tapi berapa lama Prioritas ini tidak ada pengaturan. Siapa saja dapat memohon atau dapat mengajukan Permohonan Hak, termasuk bekas pemilik Hak yang masih memiliki Hak Prioritas, namun namun belum ada ketentuan yang jelas mengenai berapa lama jangka waktu Prioritas tersebut diberikan ;-----



Lebih lanjut Saksi menjelaskan, bahwa berdasarkan Konvensi Hak-hak Barat diberikan kesempatan hingga 24 September 1980 jika tidak tanah akan menjadi Tanah Negara, dan siapapun bisa menguasai dengan adanya bukti-bukti penguasaan berupa pelepasan Hak, barulah dia dapat mengajukan Permohonan Baru ;-----

- Apabila HGB telah berakhir dan lupa untuk melakukan Perpanjangan apakah dia masih punya Hak Keperdataan ? -----

Ahli menerangkan, bahwa sebenarnya dari segi Hukum Tanah hanya yang memiliki hubungan hukum-hukum yang telah berakhir, artinya kalau dalam Hukum Pertanahan jika HGB telah berakhir maka tanah menjadi Tanah Negara dan siapa saja bisa mengajukan Permohonan Hak dengan alasan dia mempunyai bentuk penguasaan atas tanah tersebut ;-----

Lebih lanjut Saksi berpendapat, bahwa Hak Keperdataan tidak ada Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Tanah Adat, sebagai Interpretasi atas hal yang belum ada pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan;-

- Apakah pemegang Hak Atas Tanah mempunyai prioritas ? -----

Saksi menerangkan, bahwa penentuan batas waktu yang diberikan atas Hak Prioritas belum ada Pengaturannya ; -----

- Kalau ada orang yang mengajukan Permohonan Hak kepada BPN namun oleh BPN permohonan tersebut tidak diterima, sedangkan dari pemegang HGB sebelumnya bisa keluar, bagaimana ? -----

Ahli berpendapat, bahwa salah satu kemungkinan yaitu HGB dari orang pertama terdapat bentuk-bentuk peralihan yang sudah dibuat dari segi Hukum Perdata dan Perjanjian sebelum Haknya berakhir, maka tugas BPN yaitu untuk memeriksa berkas-berkas jika ada peralihan yang HGBnya telah berakhir,



dicontohkan sebelum tanggal jatuh tempo berakhir pemegang HGB melakukan transaksi pengikatan jual beli atau membuat peralihan pembebasan Hak kepada Pihak III, artinya telah terjadi peralihan dari Hak Prioritas, karena yang dialihkan hanya Hak Kepentingan jadi bukan Hak Atas Tanah ;

Maka saat dilakukan pengecekan oleh BPN ternyata telah terjadi peralihan Hak Prioritas tersebut, namun dalam rangka BPN memberikan Hak, tidak langsung diberikan kepada Pemohon, tetapi ada panitia yang meneliti di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan baik secara Yuridis (bagaimana Penguasaan secara Yuridis) maupun penguasaan Fisik dan apakah berkas-berkasnya memenuhi syarat sebagai pemegang Hak atau tidak ;

Lebih lanjut Ahli menambahkan, bahwa ketika terdapat cacat administrasi dapat diperbaiki dengan melakukan pengajuan melalui jalur Pengadilan Tata Usaha Negara, namun hal itu dapat dilanjutkan dengan pembuktian-pembuktian dari Pihak BPN. Secara teori ketika Haknya telah berakhir maka tanah tersebut menjadi Tanah Negara tidak dapat dipindahtangankan. Jika tanah tersebut memang Tanah Negara seharusnya dia mengajukan Permohonan Hak setelah itu Hak tersebut baru dapat berpindahtangan ; -----

- Sebelum HGB berakhir, 2 (dua) Tahun sebelumnya harus mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak, apakah saat ini mutlak dan wajib dipatuhi, jika Haknya baru berakhir dan pengajuan Permohonan Baru dilakukan setelah berakhir ?

Ahli menjelaskan, bahwa didalam Peraturan Pemerintah hal tersebut wajib dipatuhi namun sosialisasi dalam hal tersebut itu masih kurang, karena seseorang yang memiliki banyak kepemilikan Hak Atas Tanah, mereka tidak memperhatikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas waktu kepemilikan kemudian Hak yang telah berakhir batas waktunya tidak diketahui oleh pemilik. Sampai saat ini belum ada sanksi yang mengatur hal tersebut. Sehingga tanggung jawab atas apa yang terjadi merupakan kewajiban pemegang Hak ;-----

- Setelah HGB berakhir maka tanah menjadi Tanah Negara, siapa yang dimaksud dengan Negara? -----

Negara dalam hal ini ialah pihak yang diberi kewenangan untuk mengatur atau mengurus masalah pertanahan atau yang lebih dikenal sekarang dengan Menteri Agraria dan Tata Ruang (BPN); -----

- Bagaimana dengan Pemerintah Daerah, apakah Pemerintah Daerah juga termasuk dalam kelompok 'Negara' ? -----

Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk mengatur dibidang pertanahan hanya dibatasi dalam rangka pemberian izin lokasi karena pihak tersebut yang paling mengetahui masalah Tata Ruang Wilayah dan juga pengadaan tanah untuk kepentingan umum tapi dengan ada Undang-undang No.2 Tahun 2012 maka kewenangan tersebut dikembalikan lagi kepada BPN atau Menteri Agraria dan Tata Ruang ;-----

- Apakah saling berkaitan dan memiliki kesamaan kewenangan antara Pemerintah Daerah dalam Pemberian Perijinan, sedangkan BPN memberikan Hak ? -----

Mereka memiliki kewenangan yang berbeda, namun mereka harus saling berkordinasi. Sebagai contoh kalau tanah didaerah atau milik individu seluas 5000M² baru ditanyakan SIPPT dan SP3Lnya, tetapi tanah dijalan Protokol walaupun hanya 200M² sudah harus memiliki SIPPT dan SP3L ; ---



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ketika Pemegang Hak lupa untuk memperpanjang apa resiko dan syarat-syarat logis yang harus dipenuhi untuk memperoleh kembali HGB atas tanah yang telah dikuasai oleh Negara? -----

Yang Pertama : dilihat dari subjeknya, apakah subjeknya yuridis, yaitu berwenang mempunyai Hak Guna Bangunan, jika badan hukumnya Asing atau Warga Negara Asing maka kewenangan tersebut tidak dapat diberikan;

Yang kedua : Bentuk Penguasaan tanah secara Fisik, apakah dikuasai secara fisik atau Yuridis. Jika dikuasai secara yuridis apa bukti penguasaan, karena harus ada bukti sertifikat ; -----

Bentuk penguasaan misal peralihan kawasan hutan ada beberapa bentuk, yaitu ;

- 1 Pelepasan Hak ; -----
- 2 Peralihan Hak Garap ; -----
- 3 Pengikatan Jual Beli ; -----
- 4 Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT), karena Objek atas Tanah belum ada ; -----

- Terkait dengan kewenangan pemberian Hak, sebelum didaftarkan atau ada surat keputusan pemberian hak, apakah untuk wilayah DKI Jakarta ada kewenangan dalam pemberian keputusan berdasarkan atas apa? -----

Dalam pemberian Surat Keputusan Hak didasarkan luas tanah dan ada peraturannya perkamen 2013 dan jenis tanahnya, apakah tanah sawah atau tanah darat. Yang diatur dalam Perkaban 3 Tahun 1999 yang kemudian berubah pada Tahun 2010 dan berubah lagi pada tahun 2013;----



- Apabila Haknya telah berakhir, apakah harus dilakukan tindakan pengukuran ulang kembali atau hanya berdasarkan pada surat ukur yang lama saja?

Pengukuran ulang tidak harus dilakukan lagi, namun agar BPN lebih mudah melakukan pendataan maka sebaiknya pengukuran ulang perlu dilakukan ulang, dengan menggunakan delimitasi kontradiktoir dan menentukan penetapan tanda batas, serta menanyakan penduduk yang ada di dekat lahan tanah tersebut. Dan juga harus dilakukan pengukuran secara hukum menurut Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, namun prosedur permohonan Pembaharuan tetap harus dilakukan. Namun berbeda dengan perpanjangan, dahulu perpanjangan hanya memerlukan Cap atau legalisir Resmi dari BPN, tapi sekarang perpanjangan harus menggunakan Surat Keputusan yang dikeluarkan BPN ; -----

- Sebaiknya atukah wajib dilakukan pengukuran ulang? -----

Jika ada pendaftaran baru BPN seharusnya melakukan pengukuran ulang, dikarenakan BPN lebih mengetahui bagaimana kondisi tanah tersebut ; -----

- Secara mendasar perbedaan prosedur penerbitan dalam sertifikat HGB atau Hak Milik dalam hal Pemberian Hak dan Pengakuan Hak ? -----

Pengakuan Hak yaitu pendaftaran Tanah atau dalam rangka konversi hak-hak adat; ada 2 jenis yaitu Pendaftaran Pengakuan Hak dan Pendaftaran penegasan Konversi; -----

- Apakah tanda jadi tidak diumumkan kepada khalayak umum?;-----

Menurut Peraturan Pemerintah No.24 jika sudah melakukan pendaftaran maka dia hanya masuk didalam daftar umum saja tapi tidak dibuatkan sertifikatnya dan tidak diumumkan untuk khalayak umum, namun sebenarnya hal tersebut dapat



dilihat langsung di kantor Pertanahan setempat ;

- Apakah bila Pembaruan atau perpanjangan SHGB Tanah Negara telah habis masa berlakunya hal tersebut tidak di umumkan oleh Pihak BPN? ----

Tidak, hal pembaruan atau perpanjangan SHGB Tanah Negara tidak diumumkan untuk Khalayak umum ; -----

- Konsekuensi suatu tanah dalam keadaan kosong dan status Tanah Negara salah satu pihak memiliki Penguasaan Yuridis dan pihak yang lain memiliki Penguasaan Fisik bagaimana menentukan, dalam hubungan hukumnya siapa yang lebih berkepentingan secara keabsahannya? -----

Penguasaan Yuridis, ini lebih penting dibandingkan Penguasaan Fisik, karena Penguasaan Fisik bisa bersifat Legal namun bisa juga bersifat Ilegal. Penguasaan Yuridis bisa berdasarkan Sertifikat, Girik atau SIPPT ;---

Yang Legal atau resmi penguasaannya secara Yuridis atau Yuridis dan Fisik, sedangkan yang Ilegal atau tidak Resmi penguasaannya secara Fisik saja tanpa ada bukti-bukti Yuridis seperti yang telah dijelaskan sebelumnya;-----

- Jika ada orang yang baru menemukan karena berakhirnya SHM tersebut dan dia mengajukan SIPPT kepada Kantor Pertanahan Wilayah DKI setempat apa yang menjadi dasar secara Yuridis bahwa dia mempunyai Hak untuk mengajukan ke BPN setempat ? -----

Itu bukan Tanda Bukti, tapi merupakan salah satu bentuk Penguasaan Yuridis yang bisa dipertimbangkan, namun semua itu bergantung kepada hasil penelitian Panitia A yang ada di BPN dalam penilaiannya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahli II dari Tergugat II Intervensi selanjutnya adalah ;-----

Nama : Suharnoko, S.H., M.L.I

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Dosen dan Peneliti

Tempat / tanggal lahir : Jakarta, 21 Agustus 1956

Kepada Ahli, diajukan pertanyaan-pertanyaan yang diantaranya sebagai berikut ;-----

- Apa yang menjadi dasar hukum pengakuan terhadap suatu Perseroan terbatas?;

Ahli menjelaskan, bahwa melihat Undang-Undang Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 2007 yang intinya perseroan adalah suatu asosiasi modal badan yang berbentuk badan hukum, asosiasi badan artinya modalnya terdiri dari saham-saham yang bisa dialihkan. Badan hukum artinya meskipun pemegang sahamnya beralih, pengurusnya beralih, dan komisarisnya berganti badan hukumnya tetap eksis, beda dengan persekutuan perdata seperti Firma, CV yang dapat bubar kalau sekutunya mengundurkan diri, jika dia tidak ingin melanjutkan usahanya dia dapat mengalihkan sahamnya kepada pihak lain;

selain itu perseroan mempunyai kekayaan sebagai subyek hukum yang mandiri, mempunyai *Persona Standi In Judicio* yaitu pendukung Hak dan Kewajiban dan berhak melakukan perbuatan hukum. Dasar hukumnya dapat disebutkan yaitu pada pasal 1 butir 1 Undang-Undang No.40 Tahun 2007 bahwa perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham-saham dan memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam pasal 3 ayat 1 Undang-undang No.40 Tahun 2007 menyebutkan bahwa pemegang saham tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang melebihi saham yang dimiliki;

- Apa yang menjadi tugas dan kewenangan Direksi, Komisaris dan RUPS?-----

Ahli menjelaskan, bahwa RUPS itu adalah lembaga atau organ yang mewakili kepentingan pemegang saham, karena itu yang menyangkut data struktur organisasi dan kepentingan pemegang saham itu harus dilakukan melalui persetujuan RUPS terlebih dahulu. Misalnya mengenai Perubahan Anggaran Dasar, penambahan modal, pembagian *dividen*, itu karena menyangkut kepentingan RUPS itu dilakukan melalui keputusan RUPS, selain itu RUPS mempunyai wewenang *exclusive* untuk mengangkat direksi dan komisaris, dalam pasal 9 Undang-Undang Peraturan Pemerintah, Anggaran dasar ditetapkan RUPS, pasal 41 misalnya penambahan modal perseroan ditambahkan berdasarkan persetujuan RUPS, pasal 41 ayat 1 Undang-Undang Peraturan Pemerintah, pasal 7 Undang-Undang Peraturan Pemerintah, bahwa penggunaan laba bersih diputuskan oleh RUPS;-----

Sedangkan mengenai direksi itu sebetulnya organ yang mengurus dan mewakili kepentingan perseroan bukan pemegang saham, disamping itu direksi mewakili perseroan didalam dan diluar pengadilan, karena pengurusan yang dilakukan oleh direksi yaitu untuk kepentingan perseroan, maka teorinya pemegang saham harus menghormati kemandirian direksi dalam melakukan pengurusan, yaitu dalam sebuah artikel mengenai pandangan yuridis dalam P T dan organ-organnya, karena itulah bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan setahun sekali oleh direksi terutama dengan laporan keuangan itu berangkat dari satu pemikiran bahwa RUPS / pemegang saham tidak boleh mencampuri kemandirian direksi dalam pengurusan, karena dilakukan untuk kepentingan perseroan bukan kepentingan direksi disamping itu juga direksi mewakili perseroan didalam dan diluar pengadilan ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan yang diberikan oleh Saksi dijelaskan berdasarkan pendapat dari Prof.dr.

Rudi Prasetya SH dalam buku perseroan terbatas, teori dan praktek mengenai pengurusan

Perseroan Terbatas ; -----

bahwa untuk pengurusan ini terbagi menjadi 2 (dua) yaitu : yang *Beheren* yaitu pengurusan dalam arti sempit yaitu *Beheren* ialah wewenang murni dari direksi, dan *Beschikking* yaitu pengurusan yang sifatnya melakukan tindak kepemilikan adalah tidak murni yang artinya harus minta persetujuan dari organ yang lain melalui persetujuan RUPS atau yang lain. Apakah kebijakan yang digunakan *Beschikking* atau *Beheren* wewenang tersebut dapat dilihat di Anggaran Dasarnya ;

Mengenai tugas perwakilan selanjutnya, karena tadi dikatakan perseroan itu adalah suatu subyektif yang mandiri sebagai suatu badan hukum tetapi dia adalah *Artificial Person*, sebenarnya bukan manusia tetapi disamakan dengan manusia. Karena artifisial person maka dia membutuhkan bantuan dari manusia sebagai subjek yang alamiah yaitu direksi yang mengurus dan mewakili kepentingan dia yang berhubungan dengan pihak ke-3 (tiga). Karena itulah sebetulnya antara direksi dan perseroan ada hubungan yang sifatnya *Fiduciary Duties* atau hubungan kepercayaan karena perseroan sebagai badan hukum memerlukan direksi tetapi, perseroan yang menjadi dasar eksistensi adanya direksi, tanpa perseroan tidak akan ada direksi. *Fiduciary Duty* sebenarnya terbagi menjadi 2 yaitu *Duty Of Care* yaitu dalam pengambilan kebijakan berdasarkan informasi yang cukup agar dapat dipertanggungjawabkan dan *Duty Of Royalty* tidak ada *Conflict Of Interest* yaitu tidak ada benturan kepentingan antara Direksi dan Perseroan ; ---

- Apakah ketentuan pengakuan mengenai kewenangan direksi khususnya mengenai kewenangan hak-hak perseroan dalam anggaran dasar hukum RUPS apakah itu mengikat bagi direksi dan Pihak III ? ;-----

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

Perseroan didirikan berdasarkan perjanjian, sebelum menjadi badan hukum hanya mengikat antara para pendiri saja, tetapi ketika di Sah-kan oleh menteri menjadi badan hukum maka Anggaran Dasar itu berlaku untuk Perseroan dan aturan main didalam Internal Perseroan, teorinya berubah dari Kontraktual menjadi Institusi, yaitu Anggaran Dasar tersebut berlaku untuk Perseroan sebagai satu institusi mengikat organ-organ perseroan, RUPS, DIREKSI dan Komisaris ;-----

- Apakah tindakan direksi lewat Anggaran Dasar PT seperti mengalihkan Aset PT menimbulkan Konsekuensi bagi PT atau direksi yang bersangkutan? -----

Dalam Teori yang dianut Hukum *Civil Law* ada kewajiban dari menteri untuk mendaftarkan Anggaran Dasar dalam daftar perseroan dan mengumumkannya dalam tambahan berita Negara karena ciri khas dari Hukum *Civil Law* yang semula hanya berlaku untuk Pihak Intern menjadi berlaku bagi Pihak III. Karena fungsi dari pengumuman yaitu untuk memberitahukan kepada Pihak III mengenai Anggaran Dasar termasuk aturan main yang harus dipatuhi oleh Pihak III ;-----

- Apakah seorang direksi ketika melakukan suatu perjanjian dengan pihak lain dengan cara menyadap Anggaran Dasar PT perjanjian itu Sah atau tidak ?-----

Tidak mengikat PT tapi hanya mengikat antara direksi sebagai Pribadi dengan Pihak III, karena dalam sistem hukum kita anggaran dasar itu diumumkan di taman duta negara dan sebelumnya didaftarkan di daftar Perseroan sehingga itu juga menjadi pemberitahuan kepada Pihak III sampai sejauh mana batas-batas wewenang direksi tersebut, berbeda dengan sistem *Common Law* memiliki sistem mengikat karena tidak ada sistem pengumuman dalam berita negara yang menuntut kerugiannya ialah perseroan dan direksi secara internal ;-----

Kuasa Tergugat II juga menyampaikan pertanyaannya ;-----

- Apakah yang dimaksud dengan Hak Keperdataan ? -----



Hak-hak yang berhubungan dengan kepemilikan dan bersifat pribadi, seperti Hak Kehormatan, Hak Intergritas, Hak Menghuni, Hak Kebendaan ;-

- Artinya Hak Keperdataan yaitu Hak Mutlak kepada pemilik Rumah, pemilik tanah, apakah Hak Keperdataan seseorang dapat diambil alih oleh orang lain ?

Tidak bisa, dari sisi segi hukum perdata ada perbedaan yang sangat mendasar antara benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda Tidak Bergerak diatur dalam Undang-undang Hukum Perdata Pasal 197 ayat 1 barang siapa yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemiliknya dan tidak dapat dirampas begitu saja untuk penguasaannya sebelum ada putusan hakim yang memutuskan bahwa benda tersebut bukan miliknya ;

Namun dari segi Hukum Perdata jika seseorang menguasai sebidang tanah, maka hal tersebut belum tentu bisa dikatakan kalau orang tersebut adalah pemiliknya. Karena dalam hukum perdata data-data yang terdaftar adalah data yang dilihat adalah data Sertifikatnya yang telah terdaftar di kantor Pertanahan ;

- Apabila sertifikat tersebut telah berakhir maka sertifikat tersebut tidak dapat diambil oleh orang lain maupun oleh Negara karena Hak menurut Keperdataan hal tersebut kuat? -----

Masih kuat karena untuk benda tidak bergerak yang menjadi tanda buktinya yaitu Sertifikat dan jika telah berakhir maka dapat diajukan permohonan Hak kembali ; -----

Namun ada Daluarsa untuk memperoleh Hak dan Daluarsa karena kehilangan Haknya. Menurut Hukum Adat yang menjadi dasar Undang-undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria tidak mengenai Daluarsa adanya pelepasan Hak secara diam-diam, dicontohkan ada seseorang yang memiliki tanah namun ditinggalkan selama 30 (tiga puluh) tahun berturut-turut dan akhirnya tanah tersebut diduduki oleh orang lain dia bukan kehilangan Haknya karena daluarsa tetapi karena melepaskan Haknya secara diam-diam ;-----

- Hak keperdataan ialah orang yang menguasai fisik tanah tersebut tetapi orang tersebut tidak pernah meninggalkan tanahnya karena masih tetap menguasai, apakah hal itu yang dinamakan Hak Keperdataan ?-----

Jika dari segi Hukum Adat jika dia masih menguasai dia dianggap tidak menelantarkan dan tidak melepaskan Hak secara diam-diam ; -----

Kuasa Penggugat juga mengajukan beberapa pertanyaan kepada Saksi Ahli, diantaranya ;-----

- Apakah yang dimaksud dengan Direksi ?;-----

Direksi ialah yang mengurus dan mewakili perseroan didalam dan diluar pengadilan, Apakah Sah jika Direksi tersebut menyerahkan Haknya kepada orang lain? -----

Seperti yang telah dijelaskan secara teoritis bahwa ada pengurusan ada 2 macam *Berheiren* yang murni wewenang direksi dan tidak memerlukan persetujuan dari organ-organ lain dan *Beschikking* yang memerlukan persetujuan dari organ-organ yang lain dilihat dari Anggaran Dasarnya kemudian setelah ada keputusan barulah dia dapat mewakili Perseroan berhubungan dengan Pihak III ; -----

Pihak III harus lebih hati-hati sebelum melakukan Hubungan Hukum dengan Perseroan karena harus melihat dengan teliti Anggaran Dasarnya karena sistem yang kita gunakan *Civil Law* dimana hal itu diumumkan dan dimasukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tambahan berita Negara. Selain itu juga melihat *Duty Of Care* dan *Duty Of Royal* ; -----

- Bagaimana menilai tindakan keperdataan secara subjektif yang mana tindakan keperdataan tersebut tidak tunduk pada adanya undang-undang, apakah yang lebih spesifik ? -----

Undang-undang PT lebih spesifik karena Anggaran Dasar itu berlaku bagi organ-organ yang lain sehingga mengikat pemegang saham yang ada di dalamnya dan juga ada aturannya ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya dalam Persidangan tanggal 27 Januari 2015, Untuk mempersingkat uraian Putusan, maka isi selengkapnya dari Kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II menyampaikan Kesimpulan melalui bagian Persuratan pada tanggal 27 Januari 2015 dan Tergugat I tidak menyampaikan Kesimpulan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan perkara ini berlangsung sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan yang bersangkutan, adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan Mohon Putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 11 September 2014, Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 25 September 2014 dan Tergugat II-Intervensi mengajukan jawaban tertanggal 2 Desember 2014 masing-masing berisi tentang eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II-Intervensi mengandung eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah diuraikan secara lengkap dalam duduknya sengketa tersebut diatas, dan agar dalam pertimbangan hukum ini tidak menguraikan mengenai hal yang sama (ibidem) seperti dalam duduknya sengketa diatas, maka Majelis Hakim tidak akan menguraikan lagi secara lengkap eksepsi-eksepsi tersebut melainkan hanya pada pokoknya saja ;

Menimbang, bahwa Materi atau substansi dari eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II-Intervensi pada pokoknya mengenai :

- Kompetensi absolut karena sengketa aquo adalah sengketa perdata, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat telah lewat waktu berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;--
- Gugatan Penggugat kabur dan atau tidak jelas (*obscur libel*); dan -----
- Gugatan Penggugat kurang pihak; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi tersebut, Penggugat telah mengajukan sanggahannya didalam replik tertanggal 9 Oktober 2014 dan 9 Desember 2014 yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II-Intervensi untuk seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa dari eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang akan dipertimbangkan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim adalah eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut sekaligus eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa obyek sengketa dalam perkara aquo adalah : -----

- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 28 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. Mustika Chandraguna berkedudukan di Jakarta ;-----
- 2 Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1666/Kebon Baru Surat Ukur Nomor Nomor. 02174/2005 tanggal 11 Oktober 2005 diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 18 Nopember 2005 seluas 7.995 M² nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT. Mustika Chandraguna ;-----

Menimbang, bahwa untuk menjawab apakah obyek sengketa a quo merupakan wewenang absolut Pengadilan Tata Usaha Negara atau wewenang absolut Pengadilan Negeri, maka yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu adalah, apakah yang menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wewenang atau kompetensi absolut dari masing-masing lembaga peradilan tersebut ;-----

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 lembaga Pengadilan Negeri ;-----

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 oleh karena terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara merupakan suatu sebab dan lahirnya Sengketa Tata Usaha Negara merupakan akibat, maka terlebih dahulu harus dideskripsikan tentang konsep Keputusan Tata Usaha Negara itu sendiri. Sebagai suatu konsep, Keputusan Tata Usaha Negara didalamnya mengandung ciri-ciri atau elemen-elemen (unsur-unsur) sebagai berikut :-----

Konsep KTUN (Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009)	Elemen-elemen/Unsur-unsur
Keputusan Tata Usaha Negara	Penetapan tertulis



	<ul style="list-style-type: none"> • Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara • Berisi tindakan hukum tata usaha negara • Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku • Bersifat konkret, individual dan final • Menimbulkan akibat hukum bagi
--	--

Menimbang, bahwa pertanyaannya adalah apakah obyek-obyek sengketa a quo yang diterbitkan oleh Tergugat diatas telah memenuhi unsur-unsur sebagai suatu konsep Keputusan Tata Usaha Negara (vide Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009) ? ;-----

Menimbang, bahwa obyek sengketa ke-satu (Vide Bukti P-9 identik dengan bukti T.I-1 dan T.II-3) dan obyek sengketa ke-dua (Vide Bukti T.II-Intv-5) yang diterbitkan Tergugat I dan Tergugat II dilihat dari aspek bentuk dan isi telah diberi bentuk formal yang isi didalamnya memuat dari kesatuan yang terkecil yaitu mulai dari huruf (lambang bunyi), kemudian kata, dan kalimat-kalimat (frasa-frasa) yang menunjukkan suatu pengertian-pengertian atau konsep-konsep di dalamnya, dengan demikian memenuhi unsur penetapan tertulis dari obyek sengketa a quo ;-

Menimbang, bahwa Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan di dalam BAB II Bagian Pertama tentang Kedudukan, Tugas dan Fungsi menentukan :-----



Pasal 29

- (1) Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN ;-----
- (2) Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala ;-----

Pasal 30

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten / Kota yang bersangkutan ;-----

Menimbang, bahwa frasa “Instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten / Kota” dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tersebut menunjukkan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai “Badan”, sedangkan frasa “dipimpin oleh seorang Kepala” dalam Pasal 29 ayat (2) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tersebut menunjukkan Tergugat I dan Tergugat II adalah “Pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa frasa “mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten / Kota dalam Pasal 30 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tersebut menunjukkan Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa a quo merupakan tindakan di bidang Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam mengeluarkan obyek sengketa a quo di dasarkan atas ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan-Peraturan lainnya khususnya Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah dan Peraturan-Peraturan lainnya masuk dalam kualifikasi peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar diterbitkannya kedua obyek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa di dalam obyek sengketa a quo antara lain disebutkan nama pemegang hak yaitu PT. Mustika Chandraguna berkedudukan di Jakarta, hal ini menunjukkan sifat individual dari obyek-obyek sengketa a quo. Dengan diterbitkannya obyek-obyek sengketa a quo oleh Tergugat I dan Tergugat II sudah mempunyai daya laku (*gelding*) dan daya mengikat sejak diterima oleh Pemegang hak dan tidak menunggu persetujuan instansi atasan atau instansi lain. Dengan demikian unsur final dari masing-masing obyek sengketa sudah terpenuhi;-----

Menimbang, bahwa dengan diterbitkannya obyek-obyek sengketa a quo oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada pemegang hak yang tercantum namanya di dalam obyek sengketa a quo yaitu PT. Mustika Chandraguna, sehingga PT Mustika Chandraguna dapat melakukan tindakan-tindakan hukum terhadap obyek-obyek sengketa a quo dan orang lain harus menghormatinya, maka unsur final yakni menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata telah terpenuhi oleh obyek-obyek sengketa a quo ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memperhatikan **subyek yang bersengketa** dalam perkara ini yaitu Penggugatnya adalah Badan hukum perdata, sedangkan **Tergugat I** dan Tergugat II telah dipertimbangkan di atas adalah dalam kapasitas sebagai **Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara** dan sengketa ini timbul sebagai akibat dikeluarkannya obyek-obyek sengketa yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dipertimbangkan di atas (vide Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009) ;-----

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 **alasan gugatan** telah diuraikan, Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek-obyek sengketa a quo telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum (vide Pasal 53 ayat (2) a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004), serta apa yang dimohonkan Penggugat dalam petitum gugatan telah jelas sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) yaitu agar obyek-obyek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mencabut obyek-obyek sengketa a quo ;-----

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim obyek-obyek sengketa dalam perkara a quo yang telah dipertimbangkan diatas adalah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan obyek sengketa kedua juga sekaligus sebagai alat bukti hak atas tanah. Dalam kapasitas dan fungsinya yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam sengketa ini adalah dari **sisi keabsahan menurut hukum** (*rechtmatigheid*) yaitu hukum tata usaha negara / hukum administrasi, bukan mengenai aspek kepemilikan tanahnya yang merupakan aspek keperdataan yang merupakan kompetensi Peradilan Umum ;-----

Menimbang, bahwa menurut **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia** Nomor : 06 PK /TUN/2008 tanggal 5 Mei 2008 didalamnya memuat kaidah hukum umum sebagai berikut : untuk menghindari putusan yang berbeda antara dua badan peradilan sebaiknya ditempuh penyelesaian sengketa ke Peradilan Tata Usaha Negara terlebih dahulu mengingat terbatasnya tenggang waktu menggugat, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seterusnya (Badan Penelitian dan Pengembangan & Pendidikan Dan Pelatihan Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung 2010) ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan dalil Tergugat II-Intervensi dalam eksepsinya yang menyatakan bahwa “ gugatannya Penggugat bukanlah sengketa Tata Usaha Negara melainkan sengketa hak kepemilikan / keperdataan hal tersebut diketahui dengan memperhatikan posita gugatan Penggugat butir 3 halaman 2 yang menyampaikan bahwa tanah yang terletak di Jalan Letjen MT Haryono, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah milik Penggugat yang didasarkan atas penyerahan secara resmi dari PT. Mustika Chandraguna kepada PT. Sumber Sarana Pembangunan sertipikat obyek sengketa pada tanggal 11 November 1999 merupakan bukti yang menegaskan bahwa gugatan Penggugat bersifat pengakuan akan hak kebendaan dan merupakan sengketa kepemilikan / keperdataan ;-----

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim mengenai dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya butir 3 halaman 2 tersebut adalah merupakan dalil yang menunjukkan hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah yang diterbitkan keputusan-keputusan objek sengketa dan menunjukan adanya kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan atas diterbitkannya keputusan-keputusan obyek sengketa atas tanah yang telah diserahkan oleh PT Mustika Chandraguna kepada PT Sumber Sarana Pembangunan sesuai dalil gugatan Penggugat tersebut ;-----

Menimbang, bahwa Indroharto, S.H dalam bukunya “Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara“ buku II Halaman 38, berpendapat bahwa untuk mengetahui adanya “suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum tersebut dapat kita lihat melalui adanya hubungan antara orang yang bersangkutan disatu pihak dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dilain pihak”.

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 pendapat tersebut Majelis Hakim berpendapat, ada dua kriteria yang dapat dijadikan tolak ukur untuk adanya kepentingan Penggugat yaitu :-----

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

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-4 berupa Surat Penyerahan Hak Atas Tanah di Jl. MT Haryono Kaveling 1,2 dan 3 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan seluas 7.955 M2 telah diserahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Kampung Dalam yang haknya telah berakhir pada tanggal 24 Mei 1993 dan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Dalam bukti tersebut yang menyerahkan adalah PT. Mustika Chandraguna ditandatangani oleh Tommy laurens sebagai Direktur dan yang menerima adalah PT. Sumber Sarana Pembangunan ditandatangani oleh H. Mochammad Said selaku Direktur Utama ;-----

Menimbang, bahwa menurut pendapat majelis Hakim Bukti P-4 ini merupakan fakta juridis yang cukup bagi Penggugat untuk memenuhi asas poin d'interet poin d'action dalam mengajukan gugatan ini ;-----

Menimbang, bahwa disamping itu **ukuran** pengajuan **gugatan** atas suatu pelanggaran hukum adalah harus dilihat dari **kualifikasi** perbuatan apa yang dilakukan Tergugat dan dalam ruang lingkup peraturan apa yang dilanggar, **bila menyangkut hukum**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata maka Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili dan menyelesaikannya, **tapi apabila yang dilanggar peraturan hukum administrasi** (hukum publik) maka Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili dan menyelesaikannya ;-----

Menimbang, bahwa disamping itu, setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat ternyata telah memuat **subyek atau identitas para pihak secara lengkap dan obyek sengketa secara jelas**, serta dasar hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan sebagaimana termuat dalam surat gugatan, dan ada keterkaitan antara fundamentum petendi dengan petitumnya yang telah diuraikan secara lengkap dalam duduknya sengketa di atas, gugatan Penggugat telah lengkap dan memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa ini, karena obyek sengketa bukan menjadi kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara melainkan Pengadilan Negeri serta gugatan Penggugat kabur adalah dalil yang tidak beralasan hukum oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan yaitu apakah gugatan Penggugat didaftarkan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak diketahuinya obyek sengketa karena Penggugat adalah sebagai pihak ketiga yang tidak dituju oleh surat keputusan obyek sengketa ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya Tergugat II-Intervensi mendasarkan eksepsinya pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa kaidah hukum mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara bersifat *specialis* sebagaimana diatur didalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yaitu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterima atau diumukannya obyek sengketa, sedangkan bagi pihak ketiga adalah sejak diketahuinya obyek sengketa dan kepentingannya merasa dirugikan ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang notabene tidak mengatur mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara haruslah dikesampingkan ;-----

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat mendalilkan baru mengetahui obyek sengketa pada tanggal 17 April 2014, dan atas dalil Penggugat tersebut, baik Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat II-Intervensi tidak mengajukan bukti yang menunjukkan bahwa Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa selain dari yang didalilkan oleh Penggugat tersebut, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa penghitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat dihitung sejak tanggal 17 April 2014 ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 Juli 2014 masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak diketahuinya obyek sengketa, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak menarik PT. Mustika Chandraguna sebagai Tergugat II-Intervensi, menurut hemat Majelis Hakim tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan karena saat ini PT. Mustika Chandraguna telah ditetapkan sebagai Tergugat II-Intervensi, oleh karenanya eksepsi Tergugat II mengenai hal ini haruslah pula dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa dengan telah dipertimbangkannya seluruh dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II-Intervensi yang pada pokoknya menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II-Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa; -----

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa obyek-obyek sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah : -----

- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 25 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan nama pemegang hak Perseroan Terbatas “PT. Mustika Chandraguna” berkedudukan di Jakarta (obyek sengketa kesatu);-----
- 2 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1666/Kebon Baru Surat Ukur No. 02174/2005 tanggal 11 Oktober 2005 Luas 7.995 M2 diterbitkan pada tanggal 18

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

November 2005 nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT. Mustika Chandraguna

(obyek sengketa kedua) ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena antara **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi**, mempunyai kepentingan yang sama, yaitu sama-sama ingin mempertahankan Surat Keputusan obyek-obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka pertimbangan hukum dalam sengketa ini akan dijadikan satu, tidak secara sendiri-sendiri ;-----

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat, jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II-Intervensi, maka permasalahan hukum yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah apakah tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan Surat Keputusan-Surat Keputusan Objek Sengketa a quo merupakan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik ? ;-----

Menimbang, bahwa dalam melakukan pengujian ini Majelis Hakim akan menguji secara *ex tunc* yang pengujiannya didasarkan fakta-fakta dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Surat Keputusan Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat. Selain itu Majelis Hakim hanya menguji mengenai keabsahan menurut hukum (*rechtmatigheid*) obyek-obyek sengketa yang meliputi pengujian dari segi wewenang, prosedur formal dan materiel substansi ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan kedua obyek sengketa aquo merupakan pembaharuan atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya telah berakhir sehingga menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, maka kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak yang merupakan pembaharuan hak guna bangunan mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan

Hak atas Tanah Negara dan Hak

Pengelolaan ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 43 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyebutkan “Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 39 berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan” ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 33 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyebutkan :-----

Pasal 33

(1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis ;-----

(2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat :-----

1. Keterangan mengenai pemohon: a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya; b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik: a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perolehan tanah lainnya; b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya); c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian); d. Rencana penggunaan tanah; e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);-----

3. Lain-lain : a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon; b. Keterangan lain yang dianggap perlu ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 38 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyebutkan :-----

Pasal 38

(1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk :-----

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11. 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya ;-----

(2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6) dan memeriksa kelayakan permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya ;-----

(4) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Sesuai contoh Lampiran 12 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Pasal 38 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka Tergugat I dan Tergugat II masing-masing berwenang secara atributif untuk menerbitkan obyek-obyek sengketa aquo sehingga penerbitan obyek sengketa kesatu dan kedua tidak mengandung cacat yuridis dari segi kewenangan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi prosedur penerbitan obyek-obyek sengketa apakah telah sesuai dengan rangkaian tata kerja yang saling berkaitan satu sama lain sehingga menunjukkan adanya suatu urutan tahap demi tahap secara jelas dan pasti serta jalan yang harus ditempuh sebelum menerbitkan kedua obyek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa dari obyek sengketa kesatu berupa surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan Nomor : 072/43-550.2-09.02-2005 tertanggal 25 Agustus 2005 (bukti T.I-1) diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat I telah memberikan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat II-Intervensi dengan alasan tidak tercatat adanya pemblokiran dan catatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya dan masih dikuasai Tergugat II-Intervensi baik secara yuridis maupun secara fisik sebagaimana hasil pemeriksaan tanah kantor pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan yang diuraikan dalam Konstatering Rapport (Risalah Pemeriksaan Tanah) tanggal 8 Agustus

2005 Nomor 863/RP/PJS/2005 ;-----

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 33 jo 43 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka permohonan untuk pembaharuan Hak Guna Bangunan bagi badan hukum tetap harus melampirkan data-data yuridis antara lain : Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;-----

Menimbang, bahwa sesuai obyek sengketa kedua, maka diperoleh fakta hukum bahwa pembaharuan hak yang dimohonkan oleh Tergugat II-Intervensi adalah tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 2/Kampung dalam yang telah berakhir haknya pada tanggal 24 Mei 1993;-----

Menimbang, bahwa oleh karena untuk pembaharuan hak juga dipersyaratkan untuk melampirkan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2/Kampung dalam, sedangkan berdasarkan berdasarkan bukti P-4 diperoleh fakta hukum bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Kampung Dalam yang haknya telah berakhir pada tanggal 24 Mei 1993 dan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara telah diserahkan kepada Penggugat. Dalam bukti tersebut yang menyerahkan adalah PT. Mustika Chandraguna ditandatangani oleh Tommy Laurens sebagai Direktur dan yang menerima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah PT. Sumber Sarana Pembangunan ditandatangani oleh H. Mochammad Said selaku
Direktur Utama;-----

Menimbang, bahwa Bukti P-4 tersebut telah diperkuat dengan keterangan saksi
Penggugat yang bernama Abdul Kahfi Bahri (Pensiunan TNI Kodam Jaya tahun 1998)
yang telah memberi keterangan di bawah sumpah di dalam persidangan tanggal 2
Desember 2014, dengan keterangan intinya sebagai
berikut:-----

“Bahwa saksi menjabat sebagai Wakil Gubernur Bidang Pemerintahan DKI Jakarta
periode 1997-2002. Pada tahun 1998 saat Gubernur Bapak Sutiyoso keluar negeri
Penggugat menjabat. Star mengajukan saat itu kepada saksi selaku Wakil Gubernur 1 (satu)
proses legalisasi terhadap pelimpahan seluas 9100M² tanah di MT Haryono yaitu dari
Mustika Chandra diwakili Tommy Laurens kepada M.Said. Lahan dilimpahkan karena
kepemilikan Mustika Chandra terbukti telah menjadi asset Negara. maka Pemprov DKI
melimpahkan kepada Penggugat yang diterima oleh M.Said kuasa dan salah satu direksi PT
Sarana Pembangunan. Pelimpahan tersebut dilakukan 11 November 1999 di ruang kerja
saksi, hadir PT Mustika Chandra, PT Sarana Pembangunan dan
saksi.” ;-----

Menimbang, bahwa dengan adanya Bukti P-4 dan keterangan saksi bernama Abdul
Kahfi Bahri tersebut maka majelis hakim menilai penyerahan tanah tersebut menunjukkan
adanya hubungan hukum secara juridis antara Penggugat dengan tanah yang diterbitkan
objek-objek sengketa dan juga menunjukkan atau membuktikan adanya suatu nilai
kepentingan Penggugat atas tanah yang diterbitkan objek-objek sengketa
tersebut;-----

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 perkara aquo, pihak Penggugat juga mengajukan bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Kampung Dalam sisa, sebaliknya Tergugat II-Intervensi tidak mengajukan bukti tersebut ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat II Intervensi telah membantah Bukti P-4 tersebut dengan menghadirkan Ahli Suharnoko, S.H.M.L.I yang pada pokoknya berpendapat penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Kampung Dalam sisa yang dilakukan oleh Tommy Laurens selaku wakil dari PT Mustika Chandra tersebut adalah merupakan peralihan yang tidak sah karena penyerahan tanah tersebut telah dilakukan Tommy Laurens tanpa mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham. Bahwa mengenai penyerahan Sertipikat HGB Nomor 2/Kampung Dalam sisa itu sendiri tidak dibantah oleh Tergugat II Intervensi faktanya telah benar terjadi. Dan terhadap pendapat ini Majelis Hakim menilai bahwa mengenai sah atau tidaknya penyerahan asset PT Mustika Chandra yang dilakukan oleh Tommy Laurens saat itu kepada PT sarana Pembangunan adalah merupakan kewenangan absolute dari Pengadilan Umum untuk memeriksa dan mengadilinya, sehingga pendapat ahli ini akan dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena tidak relevan dengan pengujian obyek-objek sengketa dalam perkara ini.;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Ahli Tergugat II Intervensi yang bernama Prof. Arie Sukanti Sumantri Hutagalung, S.H.M.L.I berpendapat antara lain sebagai berikut :

- 1 penguasaan yuridis lebih penting dibandingkan dengan penguasaan fisik, karena penguasaan fisik bisa bersifat legal namun bisa juga bersifat illegal. Penguasaan yuridis bisa berdasarkan Sertipikat, Girik atau SIPPT;

- 2 bila ada tanah haknya berakhir dan eks pemilik menguasai selama 10 tahun belum ada pengaturannya. Tapi sebetulnya selama tanah menjadi tanah

Halaman 113 dari 120 halaman. Putusan 135/G/2014/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara maka siapa saja yang menguasai bisa mempunyai prioritas. Tapi berapa lama prioritas ini diberikan tidak ada pengaturan. Siapa saja dapat memohon ; -----

Menimbang, bahwa melalui pendapat ahli Prof. Arie Sukanti Hutagalung, SH, M.LI tersebut Majelis Hakim bersikap untuk sependapat yakni mengenai hak prioritas tidak secara tegas diatur secara normative dan atas suatu tanah Negara dapat dimohonkan haknya oleh pihak yang memiliki penguasaan juridis dan sepanjang tanah yang dimohonkan tersebut tidak dipergunakan untuk kepentingan umum.;

Menimbang, bahwa sedangkan dari data fisik mengenai pengukuran, berdasarkan keterangan saksi Aron Rajagukguk diterangkan bahwa sejak saksi bekerja untuk Tergugat II-Intervensi, pihak Tergugat II memang pernah datang di tahun 2005 namun tidak pernah melakukan pengukuran ulang karena tidak diberi kesempatan oleh saksi karena saat itu pihak Tergugat II belum ada izin dari Tergugat II-Intervensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa data yuridis berupa alas hak atas tanah yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Kampung Dalam sisa tidak pernah diserahkan oleh Tergugat II-Intervensi kepada Tergugat II untuk ditarik dan dicoret dari buku tanah, sertipikat serta daftar umum lainnya sebagaimana yang diwajibkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dalam diktum menetapkan kedua obyek sengketa kesatu; -----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa secara prosedur tindakan Tergugat I menerbitkan surat keputusan pemberian hak bagi Tergugat II Intervensi mengandung cacat hukum yakni karena tidak disertai dengan data yuridis berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/ Kampung Dalam sisa yang justru telah diserahkan kepada Penggugat serta tidak dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran ulang atas tanah sehingga secara mutatis mutandis penerbitan obyek sengketa kedua oleh Tergugat II juga mengandung cacat hukum, karena telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 33 ayat (2) ke 2 huruf a dan Pasal 38 ayat (1) angka 2 jo Pasal 43 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;--

Menimbang, bahwa disamping itu tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang wajib meneliti berkas-berkas permohonan Tergugat II-Intervensi sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 38 ayat (1) angka 2 jo Pasal 43 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, namun tidak dilakukan juga merupakan pelanggaran atas Asas Kecermatan dari Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, oleh karenanya Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi penerbitan obyek-obyek sengketa dan terhadap gugatan Penggugat yang memohon dinyatakan batal obyek sengketa serta diwajibkan kepada Tergugat untuk mencabut obyek sengketa adalah berdasarkan hukum untuk dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa surat Penggugat Nomor : 29/ Adm/II/2014 tertanggal 11 Februari 2014 perihal permohonan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) lahan tanah di Jl. MT. Haryono Kaveling 1, 2 dan 3 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet Jakarta Selatan ditujukan kepada Tergugat II, diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan permohonan penerbitan SHGB atas tanah di Jl. MT. Haryono Kaveling 1, 2 dan 3 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet Jakarta Selatan dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sumber Sarana Pembangunan No. 13
Notaris Harry Purnomo, SH,MH,Mkn. -----
- 2 Akta Pernyataan No. 04 Notaris H. Zarius Yan, SH. -----
- 3 Surat Gubernur Kepala Daerah Ibukota Jakarta tanggal 19 Oktober 1999, Nomor :
61/II.811.6, perihal : Persetujuan Prinsip Pemanfaatan Tanah Jl. MT. Haryono Kav
1, 2 dan 3 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan seluas \pm 9.100
M².-----
- 4 Surat penyerahan hak atas tanah tanggal 11 November 1999 dari PT. Mustika
Chandraguna kepada PT. Sumber Sarana Pembangunan. -----
- 5 Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 17 November 1999,
Nomor : 27/-1.11.1.9 perihal Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah Seluas \pm
9.100 M² yang terletak di Jl. MT. Haryono Kav 1, 2 dan 3 Kelurahan Kebon Baru,
Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan guna pensertipikatan hak atas tanah.

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan batal kedua obyek sengketa dan telah diajukan permohonan pensertipikatan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Penggugat agar kepada Tergugat I dan Tergugat II diwajibkan untuk memproses lebih lanjut permohonan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sumber Sarana Pembangunan sesuai permohonan tertanggal 11 Februari 2014 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku cukup beralasan hukum untuk dikabulkan, dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi dibebankan untuk

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

membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh para pihak dan tidak dipertimbangkan karena sudah tidak relevan, maka bukti-bukti tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut lagi, namun tetap terlampir dalam berkas perkara ini untuk keperluan pemeriksaan di tingkat banding maupun kasasi.;-----

Mengingat, ketentuan Pasal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jis. Undang-Undang Nomor : 9 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 beserta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini ;

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

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

II. DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal :-----

- 1 Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 25 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT. Mustika Chandraguna" berkedudukan di Jakarta;

Halaman 117 dari 120 halaman. Putusan 135/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

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1666/Kebon Baru Surat Ukur No. 02174/2005 tanggal 11 Oktober 2005 Luas 7.995 M2 diterbitkan pada tanggal 18 November 2005 atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT. Mustika Chandraguna;

3. Mewajibkan kepada Tergugat I (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta) untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 072/43-550.2-09.02-2005 tanggal 25 Agustus 2005 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT. Mustika Chandraguna" berkedudukan di Jakarta; -----

4. Mewajibkan kepada Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1666/ Kebon Baru Surat Ukur No. 02174/2005 tanggal 11 Oktober 2005 Luas 7.995 M2 diterbitkan pada tanggal 18 November 2005 atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT. Mustika Chandraguna;

5. Mewajibkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk memproses permohonan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sumber Sarana Pembangunan sesuai permohonan tertanggal 11 Februari 2014 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara ini sejumlah Rp. 602.000,- (enam ratus dua ribu rupiah); -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari **Senin, tanggal 9 Februari 2015** oleh kami **ELIZABETH IEHL TOBING, S.H.,M.Hum.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **HARYATI, S.H.,M.H.** dan **TRI CAHYA INDRA PERMANA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa **tanggal 17 Februari 2015** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Hj. **SRI SUHARTININGSIH, S.H. M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Pihak Tergugat I dan Pihak Tergugat II.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

HARYATI, SH.MH

ELIZABETH I.E.H.L TOBING, S.H.,M.Hum.

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

PANITERA PENGGANTI

Hj. SRI SUHARTININGSIH, SH. M.H

Rincian Biaya Perkara :

- | | | |
|-----------------------------|----|-----------|
| 1. Pendaftaran..... | Rp | 30.000,- |
| 2. ATK..... | Rp | 50.000,- |
| 3. Panggilan-Panggilan..... | Rp | 500.000,- |

Halaman 119 dari 120 halaman. Putusan 135/G/2014/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.	Meterai Putusan Sela.....	Rp	6.000,-
5.	Redaksi Putusan Sela	Rp	5.000,-
6.	Meterai Putusan.....	Rp	6.000,-
7.	Redaksi Putusan.....	Rp	<u>5.000,- +</u>

Rp 602.000,-

(Enam ratus dua ribu rupiah)

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)