



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

red0:**PUTUSAN**

Nomor : 20/G/2012/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 di bawah ini dalam perkara antara :

Drs. PODO WIBOWO WISNU HANDOJO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan

Swasta, tempat tinggal di Jl. Kebahagiaan Raya No. 81 Rt. 006

Rw. 01 Kelurahan Krukut, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat ; --

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama :

- 1 AMIR KARYATIN, SH ;
- 2 L. SUPANDI SUARDI, SH ;
- 3 MOHAMMAD SHALAHUDDIN, SH ;
- 4 ZULKARNAIN MANULLANG, SH ;
- 5 ADHITYA KURNIAWAN, SH ;

Kesemuanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat /

Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat dan

Konsultan Hukum Lembaga Hukum Swadek, beralamat di Jl.

Kebon Sirih No. 61 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa

Khusus tertanggal 25 Januari 2012, untuk selanjutnya disebut

sebagai **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n

1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PROVINSI DKI JAKARTA, berkedudukan di Jl. Jatibaru

Jakarta Pusat ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama :

- 1 BINTARWAN WIDHIATSO, SH, M.Kn ;
- 2 KANTI WILUJENG, SH, M.Si ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 SUBIANTO, SH, M.Si, MH ;

4 TATA SUBRATA ;

5 SUNARDI, SH ;

6 MUNISAH ;

Kesemuanya PNS pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, beralamat di Jl. Taman Jatibaru No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 496/SK-31/II/2012 tanggal 20 Pebruari 2012, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

2. **DENNIS SARWONO RAHARDJO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Taman Jatibaru Timur No. 15 Rt. 14 Rw. 01 Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir – Jakarta Pusat ; -----
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama ERWIN HIDAYAT, SH, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Pengacara, beralamat di Jl. Petojo VIY VII No. 9 Cideng – Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Maret 2012, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 20/PEN.DIS/2012/PTUN-JKT tanggal 31 Januari 2012 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 20/PEN/2012/PTUN-JKT tanggal 31 Januari 2012 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini ; -----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 20/PEN.HS/2012/PTUN-JKT tanggal 31 Januari 2012 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 20/

G/2012/PTUN-JKT tanggal 12 Maret 2012 tentang Dikabulkannya permohonan

Intervensi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi ; -----

Telah membaca berkas perkara dan telah mendengar keterangan para pihak serta

saksi-saksi ahli dalam perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 25 Januari 2012 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 25 Januari 2012 di bawah register perkara Nomor : 20/G/2012/PTUN-JKT dan telah diperbaiki pada tanggal 28 Februari 2012, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

TENTANG OBYEK SENGKETA

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor SK.: 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 November 2011, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo, terbit tanggal 14-07-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No. 39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di Jalan Keadilan No.185 A RT. 011 RW.005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Untuk selanjutnya disebut sebagai Surat Keputusan Obyek Sengketa ; -----

TENTANG TENGGANG WAKTU GUGATAN

Bahwa Penggugat baru mengetahui/menerima surat keputusan obyek sengketa pada hari Selasa, tanggal 27 Desember 2011, melalui pos diterima oleh karyawan Penggugat dan oleh karenanya gugatan Penggugat ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam pasal 55 UU No. 5/1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Bahwa terhadap penerbitan surat keputusan obyek sengketa oleh Tergugat dengan segala pertimbangan-pertimbangan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusannya, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan pada usulan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat serta permohonan dari Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo. Maka dengan ini Penggugat mengajukan keberatan dengan alasan-alasan dan dasar argumentasi hukum yang mengacu pada peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan, dan berdasarkan fakta dan bukti sebagai berikut :

1 Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Keadilan RT. 011, RW.05, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, atas nama Penggugat (Tanah dan Bangunan) telah ditempati oleh ayah kandung Penggugat, yaitu Let. Kol. (Purn) R.S. Handojo sejak sekitar tahun 1949 sebagai tempat tinggal dan tempat usaha, dan sebagai salah seorang yang telah menerima Tanda Jasa Pahlawan dari Presiden dan Panglima Tertinggi Angkatan Perang RI pada tanggal 17 Agustus 1960, pernah mendapat kepercayaan untuk menjalani usaha CV. UKEP (Usaha Kesejahteraan Ex Pejuang), dan di atas Tanah dan Bangunan tersebut ayah kandung Penggugat juga menjalankan usaha dari CV. UKEP. Tetapi pada sekitar tahun 1970, karena kondisi fisik dan faktor usia ayah Penggugat tidak memungkinkan untuk meneruskan usaha CV. UKEP, maka Tanah dan Bangunan tersebut diserahkan untuk ditinggali dan diurus oleh adiknya yang bernama Waras Handojo yang merupakan ayah kandung Dewanto Jahja, kemudian pada tanggal 6 Maret 2002 Penggugat mengambil oper kembali tanah dan bangunan tersebut dari Dewanto Jahja, berdasarkan Akta Jual Beli dengan Pengoperan Hak No. 16 tertanggal 6 Maret 2002 yang dibuat dihadapan Notaris H.M. Abdal Gazali, S.H, yang semata-mata adalah sebagai kompensasi telah ditinggali dan diurusnya tanah dan bangunan tersebut oleh keluarga Dewanto Jahja ; -----

2 Bahwa Penggugat kemudian mengajukan permohonan sertifikat HGB dengan menempuh segala prosedur yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga kemudian terbitlah beberapa dokumen diantaranya:

- a Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tertanggal 21 Februari 2002 yang dibuat oleh Sdr. DEWANTO JAHYA dan diketahui oleh Lurah, RW, RT setempat ;
-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No. 16 tanggal 6-3-2002 yang dibuat dihadapan H.M. AFDAL GAZALI, SH., Notaris di Jakarta dan PPH atas peralihan tersebut telah dibayar lunas sesuai Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 9-7-2003 ;

c Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara dari Lurah Glodok tanggal 6-11-2002 No. 46/1.711 yang diketahui oleh Camat Taman Sari tanggal 8-11-2002 No.194/1.711/XI/2002, menerangkan bahwa Tanah dan Bangunan yang dimohonkan seluas + 200 M2 secara fisik dikuasai oleh Penggugat dan tidak dalam sengketa ;

d Peta Bidang Tanah NIB : 09.03.03.04.0074 tertanggal 22 Mei 2003 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat ;

e Surat Ketetapan Rencana Kota No. 64/GSB/JB/TS/IV/03 tertanggal 4 Juni 2003 yang diterbitkan oleh Kepala Suku Dinas Tata Kota Kotamadya Jakarta Barat, hasil pengukuran seluas 249 m2 (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) Kemudian direvisi dengan Surat Ketetapan Rencana Kota No. 213/GSB/JB/TS/XII/03 tertanggal 19 Desember 2003 yang diterbitkan oleh Kepala Suku Dinas Tata Kota Kotamadya Jakarta Barat, hasil pengukuran seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) ;

f Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tanggal 25-7-2003 No.1.711.2/1268/09-03/1184/HGB/2003, Penggugat telah melunasi

pembayaran uang pemasukan kepada Negara sebagaimana Surat Tanda Setoran tanggal 25-7-2003 dan membayar BPHTB sebagaimana Surat Setoran BPHTB (SSB) tanggal 9-7-2003 No. 6381 ;

g Surat Keputusan No. 1.7.11.2/1268/09-03/03/1184/HGB/2003 tertanggal 25 Juli 2003 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat atas Tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan seluas 128 m² (seratus dua puluh delapan meter persegi)

setelah diperhitungkan dengan rencana jalan ;

h Surat No. 24/1.711.5/03/KFT/IMB/2003 tertanggal 29 Juli 2003 tentang Fatwa Tanah untuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat ;

i Surat No. 2278/IP/B/2003 tertanggal 3 September 2003 tentang Izin Pendahuluan Membangun yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan ;

j Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat No. 1.7.11.2/2923/09-03/03/2881/HGB/2004 tanggal 14 Juli 2004 tentang Ralat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat No. 1.7.11.2/1268/09-03/03/1184/HGB/2003 tertanggal 25 Juli 2003, kepada Penggugat diberikan HGB selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun seluas 79 M² sebagaimana Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No. 39/2004 NIB. 09.03.03.04.00704 ;

k Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok tertanggal 14 Juli 2004 seluas 79 m² (tujuh puluh sembilan meter persegi) atas nama Penggugat ;

l Surat Keputusan No. 9236/IMB/2008 tertanggal 15 Agustus 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jalan Keadilan No. 185 A, RT. 011, RW. 005,

Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat yang diterbitkan oleh Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Jakarta Barat ; -----

m Surat Pertimbangan Tanah untuk IMB No. 030/09.03/PPP tertanggal 15 Desember 2008 atas Tanah yang terletak di Jalan Gajah Mada No. 185 A,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 011, RW. 005, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta

Barat atas nama Penggugat seluas 49 M2 (empat puluh sembilan meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat ; -----

n Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 9236/IMB/2008 tanggal 15 Agustus 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jalan Keadilan No. 185 A, Rt. 011, Rw. 005, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat ; -----

- 3 Bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tanggal 25-7-2003 No. 1.711.2/1268/09-03/1184/HGB/2003 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Doktorandus Podo Wibowo Wisnu Handojo atas tanah seluas 128 M2 terletak di Jalan Keadilan RT. 011, RW. 05 No. 185A, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Kotamadya Jakarta Barat, telah secara jelas menyatakan pada bagian :

Menimbang :

- a
- b Bahwa bidang tanah yang dimohon adalah tanah negara bekas Hak Guna Bangunan No. 95/Krukut sebagian seluas 128 m2 tertulis atas nama Souw Piet He, Souw Say Hoa, cs, yang telah berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980 yang terkena Keppres RI No. 32 tahun 1979, yang telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik, sebagaimana hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksa Tanah "A" Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat yang diuraikan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 02-07-2003 Nomor : 1310/RPT/B/2003 ; -----
- c Bahwa pemohon mempergunakan tanah tersebut untuk rumah tinggal dengan diberi tanda –tanda batas yang cukup jelas ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d Bahwa pemohon telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 09-07-2003 No. 6381 ;

Dst.....

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

PERTAMA : Menyatakan tidak berlaku lagi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 95/Krukut sebagian seluas 128 M2 tertulis atas nama Souw Piet He, Souw Say Hoa, Cs yang telah berakhir haknya pada tanggal 23-09-1980 dan menegaskan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara Dst..... ; ----

4 Bahwa terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, Sdr. DENNIS SARWONO RAHARDJO, yang bangunannya bersebelahan dengan bangunan Penggugat selalu berupaya mengganggu dan memperpermasalahakan tanah dan bangunan milik Penggugat dengan tujuan ingin menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dengan cara mengirim surat yang bersifat provokatif dengan keterangan – keterangan yang tidak berdasar kepada instansi – instansi terkait sampai dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

5 Bahwa pada awalnya Sdr. DENNIS SARWONO RAHARDJO, bersama dengan Sdr. DJONI WIDAGDO HARTANTO, NY. RATNA SINTAWATI HARTANTO berdalih dengan mempermasalahakan bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat yang mereka klaim berdiri diatas tanah yang mereka sebut sebagai jalan bersama ;

6 Bahwa Kemudian Sdr. Dennis c.s. menggugat Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor Perkara : 253/PDT.G/2005/PN.JKT. BAR. antara :

- DJONI WIDAGDO HARTANTO (selaku PENGGUGAT I);
- RATNA SINTAWATI HARTANTO (selaku PENGGUGAT II);
- DENNIS SARWONO RAHARDJO (selaku PENGGUGAT III);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan :

- **Drs. PODO WIBOWO WISNU HANDOYO (selaku TERGUGAT I);**
- Tuan DEWANTO YAHYA (selaku TERGUGAT II);
- PEMERINTAH RI. Cq. MENDAGRI, Cq. GUBERNUR DKI JAKARTA, Cq. CAMAT TAMAN SARI, Cq. KEPALA KELURAHAN GLODOK (selaku TERGUGAT III);
- HA. AFDAL GAZALI, SH (selaku TURUT TERGUGAT I);
- PEMERINTAH RI Cq. MENDAGRI, Cq. GUBERNUR DKI JAKARTA, Cq. WALIKOTA JAKARTA BARAT, Cq. CAMAT KECAMATAN TAMAN SARI (selaku TURUT TERGUGAT II);
- PEMERINTAH RI Cq. MENDAGRI, Cq. GUBERNUR DKI JAKARTA, Cq. WALIKOTA JAKARTA BARAT, Cq. KEPALA SUKU DINAS PENATAAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN JAKARTA BARAT (selaku TURUT TERGUGAT III);
- PEMERINTAH RI Cq. MENDAGRI, Cq. GUBERNUR DKI JAKARTA, Cq. WALIKOTA JAKARTA BARAT, Cq. KEPALA SUKU DINAS TATA KOTA KOTAMADYA JAKARTA BARAT (selaku TURUT TERGUGAT IV);
- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT (selaku TURUT TERGUGAT V).

Dalam gugatannya Sdr. Dennis c.s mendalilkan bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat mereka klaim berdiri diatas tanah yang mereka sebut sebagai jalan bersama. Terhadap perkara tersebut telah dilakukan proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat serta telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut pada tanggal 5 Juni 2006 yang pada amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- mengabulkan eksepsi tergugat I tersebut ; -----
- menyatakan gugatan para penggugat kabur (obscur libel) ; -----

DALAM PROVISI :

- Menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima ; -----
- Menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 6.354.000,- (enam juta tiga ratus lima puluh empat ribu rupiah) ; -----

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan rekonsensi dari penggugat rekonsensi tidak dapat diterima ; -----
- Menghukum penggugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil. -----

7 Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut, Sdr. Dennis c.s. telah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan telah terdaftar dengan Nomor Perkara : 114/PDT/2007/PT.DKI Jo. No. 253/PDT/ G/2005/PN.JKT.BAR, dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memutus perkara tersebut pada tanggal 5 Juli 2007, yang pada amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding/Penggugat ; -----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 5 Juni 2006 No. 253/PDT/G/2005/PN.JKT.BAR yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ; -----

Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut, para pihak telah menerima pemberitahuan secara resmi dan dalam batas waktu yang telah ditentukan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang para pihak tidak mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung R.I.

sehingga Putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap_(*Inkracht Van Gewisjde*); -----

8 Bahwa tidak puas dengan kekalahan pada perkara dimaksud sebagaimana di atas, kemudian Sdr. Dennis c.s. kembali mengajukan gugatan kepada Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Agustus 2008, yang perkaranya teregister di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan nomor : 343/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR, antara :

- DJONI WIDAGDO HARTANTO (selaku PENGGUGAT I);
- Ny. RATNA SINTAWATI HARTANTO (selaku PENGGUGAT II);
- DENNIS SARWONO RAHARDJO (selaku PENGGUGAT III);

Melawan :

- Drs. PODO WIBOWO WISNU HANDOYO (selaku TERGUGAT I) ;
- DEWANTO YAHYA (selaku TERGUGAT II) ;
- H.M. AFDAL GAZALI, SH (selaku TURUT TERGUGAT I) ;
- KEPALA KELURAHAN GLODOK (selaku TURUT TERGUGAT II) ;
- KASUDIN TATA KOTA KOTAMADYA JAKARTA BARAT (selaku TURUT TERGUGAT III) ;
- KASUDIN P2B KOTAMADYA JAKARTA BARAT (selaku TURUT TERGUGAT IV) ;
- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT (selaku TURUT TERGUGAT V) ;
- KEPALA KANTOR PELAYANAN PBB JAKARTA BARAT (selaku TURUT TERGUGAT VI) ;

dan terhadap perkara tersebut telah dilakukan proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat serta telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut pada tanggal 22 Juli 2009 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat VI untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat dalam konpensi untuk seluruhnya ; -----

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekompensi untuk seluruhnya ; -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum para Penggugat dalam rekompensi/para Tergugat dalam Rekompensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 5.929.000,- (lima juta sembilan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) ; -----

9 Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara nomor : 343/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR, yang telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut pada tanggal 22 Juli 2009, telah secara jelas menyatakan :

- Pada halaman 52, paragraf 5, menyatakan :
“Menimbang, bahwa bukti surat T.I-2/P-7 (Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No. 16 tanggal 6-3-2002 yang dibuat dihadapan H.M. AFDAL GAZALI, SH., Notaris di Jakarta dan PPH atas peralihan tersebut telah dibayar lunas sesuai Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 9-7-2003) adalah merupakan suatu Akta Autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melumpuhkan kekuatan pembuktiannya” ;

- Pada halaman 53, paragraf 6, menyatakan :

”Menimbang, bahwa dengan demikian bukti surat T.I-2/P-7 adalah merupakan bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, yang dipakai sebagai alas hak oleh Tergugat I Dalam Kompensi untuk menguasai dan menempati objek sengketa” ;

- Pada halaman 53, paragraf 7 menyatakan :

”Menimbang, bahwa demikian pula setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat T.I-15 dan T.I-16 dimana Tergugat I Dalam Kompensi sebagai penerima hak telah membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai surat setoran BPHTB sehingga kini tanah dan bangunan sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I Dalam Kompensi sampai dengan sekarang” ;

- Pada Halaman 53, Paragraf 8, menyatakan :

”Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka pemilikan dan penguasaan tanah dan bangunan sengketa oleh Tergugat I Dalam Kompensi telah didasarkan pada alas hak yang sah..” ;

10 Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut, Sdr. Dennis c.s. kembali mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada tanggal 22 Juli 2009 dan telah terdaftar dengan Nomor Perkara : 482/PDT/2010/PT.DKI Jo.No. 343/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar., dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memutus perkara

tersebut pada tanggal 8 Juni 2011, yang pada amar putusannya berbunyi sebagai

berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 343/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR tanggal 22 Juli 2009 yang dimohonkan banding tersebut ;

- Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut, para pihak telah menerima pemberitahuan secara resmi dan dalam batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang para pihak tidak mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung R.I. sehingga Putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) ; -----

- 11 Bahwa tidak puas dengan keputusan pengadilan tersebut, dan demi mewujudkan keinginannya untuk menguasai Tanah dan Bangunan milik Penggugat, Sdr. DENNIS SARWONO RAHARDJO melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan pembatalan sertipikat milik Penggugat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dengan suratnya No. 045/LBH&LSM/VI/2010 tanggal 2 Juni 2010 perihal permohonan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Penggugat dan surat No. 071/LBH&LSM/VI/2010 tanggal 25 Juni 2010 perihal permohonan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Penggugat ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Bahwa dalam suratnya tersebut, kemudian Sdr. Dennis mengaku sebagian Tanah dan Bangunan milik Penggugat adalah miliknya yang diperoleh dari para ahli waris pemegang sertipikat bekas Hak Guna Bangunan No. 95/Krukut berdasarkan Akta Pelepasan hak No. 16 tanggal 21-12-2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris NENENG LILIS HENDRAWAN, SH ; -----

13 Bahwa Sdr. Dennis juga membuat laporan ke Polda Metro Jaya terhadap Sdr. Dewanto Jahya yang diduga Sdr. Dewanto Jahya telah memberikan keterangan bohong/palsu dalam Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tanggal 12-02-2002 yang diketahui Lurah Glodok tanggal 26-02-2002 No.06/1.711/II/ 2002 dan Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No. 16 tanggal 06-03-2002 yang dibuat oleh Notaris H.M. Afdal Gazali, SH, sesuai Laporan Polisi No.LP/1984/VI/2010/PMJ/Ditreskrim tanggal 14-06-2010 ; -----

14 Bahwa berdasarkan surat permohonan Sdr. Dennis tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat mengeluarkan usulan pembatalan sertipikat milik Penggugat sesuai suratnya No. 2211/ 600-31.72/VIII/2010 tanggal 24 Agustus 2010, yang ditujukan kepada Tergugat, perihal : Mohon Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/ Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo, dengan kesimpulan :

1 Penerbitan SHGB No. 1475/Glodok didasarkan pada alas hak yang diduga tidak benar karena Sdr. Dewanto Jahja yang menjual tanahnya kepada Penggugat secara hukum belum menyelesaikan persyaratan yang telah ditentukan oleh Pasal 5 Keppres RI No. 32/1979, sehingga terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya ; -----

2 Sdr. Dewanto Jahja yang menjual tanah dan bangunan kepada Penggugat diduga telah memberikan keterangan bohong/palsu kedalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 KUHP, karena bidang tanah HGB No. 1475/Glodok sebenarnya bukanlah miliknya, tapi merupakan sewa dari bekas pemegang HGB No. 95/Krukut ; -----

3 Putusan Perkara No. 253/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR tanggal 05-06-2006 yang dikuatkan dengan putusan No. 114/PDT/ 2007/PT.DKI yang telah diputus pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 05-07-2007 dan telah berkekuatan hukum tetap serta putusan No. 343/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR yang belum mempunyai kekuatan hukum, bukan mengenai masalah kepemilikan, melainkan perbuatan melawan hukum terhadap penggunaan tanah HGB No. 1475/Glodok yang menurut Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo adalah jalan bersama ; -----

15 Bahwa terhadap surat permohonan pembatalan tersebut, Penggugat telah menyatakan keberatan melalui surat Penggugat No : 082/LH-S/XI/2010 tanggal 4 November 2010, perihal Tanggapan Atas Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor : 2669/600-31.73/X/ SK&P/2010 tanggal 19 Oktober 2010 Perihal Mohon Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama drs. PODO WIBOWO WISNU HANDOJO, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dan ditembuskan juga kepada Tergugat ; -----

16 Bahwa pada tanggal 30 Mei 2011 bertempat di kantor Tergugat dilakukan gelar perkara yang dihadiri oleh pihak Tergugat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, kuasa hukum Penggugat, kuasa hukum Sdr. Dennis dan instansi lain yang terkait, dengan kesimpulan bahwa agar pihak Penggugat dan pihak Sdr. Dennis diberi waktu untuk melakukan musyawarah agar dapat terjadi perdamaian ; -----

17 Bahwa kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kembali membuat surat No. 8044/600-31.73/ VII/2011 tanggal 03 Agustus 2011 perihal : mohon tindak lanjut gelar perkara pembatalan SHGB No. 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo, yang ditujukan kepada Tergugat, dengan melengkapi surat Lurah Glodok No. 33/1.71 tanggal 26-01-2007 perihal peninjauan kembali rekomendasi Lurah Glodok No. 46/1.711 tanggal 06-11-2002 a/n Penggugat ; -----

18 Bahwa kemudian Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor SK.: 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 November 2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo, terbit tanggal 14-07-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di Jalan

Keadilan No.185 A RT. 011 RW.005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota

Administrasi Jakarta Barat ; -----

19 Bahwa surat keputusan obyek sengketa tersebut adalah merupakan keputusan tata usaha negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan secara tegas mengindikasikan tindakan yang sewenang-wenang (willekeur) oleh Tergugat selaku Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta ;

20 Bahwa surat keputusan Tergugat menurut Pasal 1 huruf (c) UU No. 5/1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara dan menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa dan mengadili sesuai dengan kompetensi absolutnya ; -----

21 Bahwa surat keputusan obyek sengketa tersebut merupakan keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan Tergugat sebagai badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersifat konkret, individual dan final serta telah menimbulkan akibat hukum langsung bagi Penggugat ; -----

22 Bahwa dalam menerbitkan surat keputusan obyek sengketa, Tergugat dalam pertimbangan keputusannya telah mendasarkan kepada alasan-alasan sebagai berikut :

A Sertifikat bekas HGB No. 95/Krukut yang telah berakhir pada tanggal 24-09-1980 dan terkena Keppres RI No. 32/1979 ;

B Akta Pelepasan Hak No.16 tanggal 21-12-2009 yang dibuat oleh Notaris Neneng Lilis Hendrawan, SH, bahwa ahli waris bekas pemegang HGB No. 95/Krukut melepaskan bidang tanah seluas 820 M2 setempat dikenal sebagai Jalan Gajah Mada No. 185 Kel. Glodok (d/h Krukut) Kec. Tamansari (d/h Krukut) Kota Jakarta Barat berikut bangunan di atasnya kepada Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo ; -----

C Berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 16 tanggal 21-12-2009 yang dibuat oleh Notaris Neneng Lilis Hendrawan, SH, Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan pembatalan SHGB No. 1475/Glodok a/n Drs. Podo

Wibowo Wisnu Handoyo, dengan alasan sebagai berikut :

- a Sdr. Dewanto Jahya diduga telah memberikan keterangan bohong/palsu didalam Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tanggal 12-02-2002 yang diketahui Lurah Glodok tanggal 26-02-2002 No.06/1.711/II/2002 dan Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No. 16 tanggal 06-03-2002 yang dibuat oleh Notaris H.M. Afdal Gazali, SH, sebagaimana laporan Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo ke Polda Metro Jaya sesuai Laporan Polisi No. LP/1984/VI/2010/PMJ/ Ditreskrimum tanggal 14-06-2010 dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No. B/4116/VI/2010/Ditreskrimum tanggal 22-06-2010, karena bidang tanah yang kini diterbitkan SHGB No. 1475/Glodok sebenarnya bukanlah milik Sdr. Dewanto Jahya, tapi merupakan sewa dari bekas pemegang HGB No. 95/Krukut ; -----
- b Sdr. Dewanto Jahya maupun Penggugat tidak menyelesaikan pembayaran sewa menyewa rumah kepada bekas pemegang HGB No. 95/Krukut, apalagi membeli rumah dan tanah tersebut, sehingga kemudian Para ahli waris melepaskan haknya kepada Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo sebagaimana Surat Pernyataan yang dibuat oleh Suprayogi Surjadi (Souw Gie Tjoan) diatas materai tanggal 25-05-2010 ;
- c Sdr. H.M. Maulana, sebagai mantan Lurah Glodok telah membatalkan dan mencabut tanda-tanggannya pada :
 - Rekomendasi Lurah Glodok tanggal 16-11-2002 No. 46/ 1.711 a/n Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo ;

 - Surat Pernyataan Sdr. Dewanto Jahya tanggal 21-02-2002 ; -----
 - Risalah Pemeriksaan Tanah A yang dijadikan dasar pertimbangan penerbitan SHGB No. 1475/Glodok a/n Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo ; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d Surat pernyataan yang dibuat diatas kertas bermaterai tanggal 28-06-2010 yang isinya menerangkan bahwa H.M. Maulana (mantan Lurah Glodok) telah mencabut tanda-tanggannya atas dukumen-dokumen sebagai berikut :

- Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan Sdr. Dewanto Jahya tanggal 21-02-2002 yang telah ditanda-tanganinya tanggal 26-02-2002 No. 06/1.711/II/2002 ; -----
- Surat Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara tanggal 06-11-2002 No. 46/1.711 yang telah ditanda-tanganinya tanggal 08-11-2002 ; -----
- Tanda tangan lainnya yang ada di Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A) tanggal 25-06-2003 No. PA/1.589/2003 dalam rangka proses permohonan sertifikat tanah oleh Penggugat dan telah diterbitkan SHGB No. 1475/Glodok terletak di Jalan Keadilan No.185 A RT. 011 RW.005 Kel. Glodok Kec. Tamansari Kota Administrasi Jakarta Barat a/n Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo ; -----

D Bahwa selain itu berdasarkan surat pernyataan yang ditanda-tangani oleh Suprayogi Suryadi (souw Gie Tjoan) yang dibuat diatas meterai tanggal 25-05-2010, yang mengaku selaku ahli waris bekas pemegang HGB No. 95/Krukut, mendalilkan bahwa bidang tanah HGB No. 1475/Glodok dan bangunan yang ada di atasnya (hanya seluas 100 M2) sewa dari bekas pemegang HGB No. 95/Krukut, dimana Sdr. Dewanto Jahja tidak pernah membayar sewa kepada dirinya selaku pengelola persewaan rumah, hingga kemudian para ahli waris melepaskan haknya kepada Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo ; -----

23 Bahwa terhadap penerbitan surat keputusan obyek sengketa oleh Tergugat dengan segala pertimbangan-pertimbangan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusannya, yang didasarkan pada usulan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat serta permohonan dari Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo tersebut Penggugat sangat keberatan dan merasa sangat dirugikan dengan alasan-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan dan dasar argumentasi hukum yang mengacu pada peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan, dan berdasarkan fakta dan bukti sebagai berikut :

A Menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 3/1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas Tanah asal Konversi Hak-Hak Barat, menyebutkan :

Ayat (1) :

“Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam pasal 1, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan ini” ; -----

Ayat (2):

“Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980”.

Kemudian Pasal 12 menyebutkan :

Ayat (1):

“tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika:

a Jika dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam pasal 2 dan 3 ;

b Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya ;

c Tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-prtoyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang

didiami/digunakan sendiri ;

e Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bagi pemegang hak yang

didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik

bangunan/bekas pemegang hak” ;

Dengan demikian maka keputusan obyek sengketa yang telah dikeluarkan oleh

Tergugat telah melanggar PMDN No. 3/1979 ; -----

B Pada waktu dibuatnya Akta Pelepasan Hak No. 16 tanggal 21-12-2009 oleh Notaris Neneng Lilis Hendrawan, SH, tanah bekas HGB No. 95/Krukut sebagian tanahnya seluas 79 M2 sudah diterbitkan SHGB No. 1475/Glodok a/n Penggugat, dan diatas tanahnya telah berdiri bangunan milik Penggugat berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 9236/IMB/2008 tertanggal 15 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Jakarta Barat ; -----

C Sesuai dengan Pasal 16 PMDN No. 3/1979 yang menyebutkan :

Ayat 1 :

“Dalam hal akan dilakukan pemindahan hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat, sebelum pembuatan akta dilakukan, diperlukan izin terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam PMDN No. SK.59/DDA/1970 jo PMDN No. 6/1972” ; -----

Ayat 2 :

“izin yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hanya diberikan jika penerima hak memenuhi syarat untuk memperoleh hak baru menurut peraturan ini”. -----

Ayat 3 :

“permohonan izin yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini harus diajukan kepada pejabat tersebut pada ayat (1) selambat-lambatnya tanggal 24 Juni 1980” ;



Ayat 4 :

“setelah diperoleh izin tersebut dalam ayat (2) pasal ini dan dilaksanakan balik namanya, maka permohonan untuk memperoleh hak baru diselesaikan berdasarkan peraturan ini” ; -----

Maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat seharusnya menolak dan tidak melanjutkan permintaan permohonan pembatalan yang diajukan oleh Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

D Sesuai dengan Pasal 5 Keppres No. 32/1979 yang menyebutkan:

“Tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak” ; -----

Dengan demikian maka Akta Pelepasan Hak No. 16 tanggal 21-12-2009 yang dijadikan dasar oleh Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo dalam mengajukan permohonan pembatalan SHGB No. 1475/Glodok a/n Penggugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena objek perjanjian sebidang tanah bekas HGB No. 95 / Krukut terletak di Jalan Gajah Mada No. 185 Kel.

Glodok, Kec. Tamansari, Kota Jakarta Barat berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Pelepasan Hak No. 16 tanggal 21-12-2009, tanahnya sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Dengan demikian ahli waris dari bekas pemegang HGB No. 95/Krukut yang melepaskan hak atas tanah berikut bangunan di atasnya sejak tanggal 24-09-1980 sudah tidak mempunyai hak lagi. Begitupun Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo yang telah menerima penyerahan tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 16 tanggal 21-12-2009 adalah tidak sah

dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena tanahnya sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan ahli waris bekas pemegang HGB No. 95/Glodok tidak memiliki izin terlebih dahulu dari Pejabat yang berwenang sebelum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan memindahkan haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 16 PMDN No. 3/1979. Dengan demikian Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo tidak mempunyai dasar hak mengajukan permohonan pembatalan SHGB No. 1475/ Glodok dengan dasar akta pelepasan hak tersebut ; -----

E Sdr. DENNIS SARWONO RAHARDJO mengaku sebagian tanah dan bangunan milik Penggugat adalah miliknya yang diperoleh dari para Ahli waris pemegang sertifikat bekas Hak Guna Bangunan No. 95/Krukut berdasarkan Akta Pelepasan hak No. 16 tanggal 21-12-2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris NENENG LILIS HENDRAWAN, SH, baru pada tanggal 21-12-2009, padahal diketahuinya bahwa tanah tersebut telah dibeli dan dimiliki oleh Penggugat sejak tahun 2002, dan pada saat dibuatnya Akta Pelepasan hak No.

16 tanggal 21-12-2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris NENENG LILIS HENDRAWAN, SH pada tanggal 21-12-2009, terhadap tanah tersebut sedang dalam sengketa yang perkaranya masih dalam proses di pengadilan sejak tahun 2005, yang mana Sdr. DENNIS SARWONO RAHARDJO jugalah sebagai salah satu pihak yang mengajukan gugatan ke pengadilan, sehingga patut dikatakan bahwa Sdr. DENNIS SARWONO RAHARDJO sebagai pembeli yang tidak mempunyai itikad baik, oleh karenanya tidak patut memperoleh perlindungan hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 :

“Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah sudah dijual kepada orang lain)” ; -----

F Laporan Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo ke Polda Metro Jaya terhadap Sdr. Dewanto Jahja yang diduga Sdr. Dewanto Jahya telah memberikan keterangan bohong/palsu dalam Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tanggal 12-02-2002 yang diketahui Lurah Glodok tanggal 26-02-2002 No.06/1.711/II/2002 dan Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No. 16 tanggal 06-03-2002 yang dibuat oleh Notaris H.M. Afdal Gazali, SH, sesuai Laporan Polisi No.LP/1984/VI/2010/PMJ/ Ditreskrim tanggal 14-06-2010 dan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No. B/4116/VI/2010/

Ditreskimum tanggal 22-06-2010, sampai saat ini tidak pernah ada Kepastian Hukumnya, karena tidak cukup bukti untuk diajukan sebagai suatu tindak pidana dan belum pernah diputus oleh lembaga peradilan yang berwenang. Oleh karena itu belum merupakan suatu keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*). Sehingga belum pernah terbukti mengenai adanya keterangan bohong/palsu dalam Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tanggal 12-02-2002 ; -----

G Mengenai Sdr. Dewanto Jahya serta Penggugat yang tidak menyelesaikan pembayaran sewa menyewa rumah kepada bekas pemegang HGB No. 95/Krukut, tidak bisa dijadikan alasan pembenar menurut hukum oleh Tergugat untuk membatalkan SHGB N0. 1475/Glodok, karena proses penerbitan SHGB No. 1475/Glodok telah sesuai dengan Keppres No. 32/1979 jo PMDN No. 3/1979 dan berdasarkan ketentuan Keppres dan PMDN tersebut prioritas untuk memperoleh hak atas tanah diberikan kepada rakyat yang menduduki serta menguasai tanahnya, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 5 Keppres No. 32/1979) yang berbunyi :

“tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah” ;

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 PMDN No. 3/1979 yang berbunyi :

Ayat (1):

“Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah asal konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan ini ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (2):

“Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980” ; -----

Kepada bekas pemegang HGB No. 95/Krukut diberi kesempatan mengajukan pembaharuan atau perpanjangan HGB No. 95/Krukut dan wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980. Namun dalam tenggang waktu yang telah ditentukan tersebut bekas pemegang HGB No. 95/Krukut maupun ahli warisnya nyatanya tidak pernah memperbaharui atau memperpanjang HGB No. 95/Krukut ; -----

Selanjutnya dalam Pasal 12 PMDN No. 3/1979 menyebutkan :

Ayat (1):

“tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada

bekas pemegang haknya jika:

a Jika dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam pasal 2 dan 3 ;

b Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas

pemegang haknya ;

c Tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum ;

d Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri ;

e Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bagi pemegang hak yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan/bekas

pemegang

hak

;

Ketika para ahli waris dari bekas pemegang HGB No. 95/Krukut begitu mengetahui penerbitan SHGB No. 1475/Glodok, ahli waris bekas pemegang HGB No. 95/Krukut tersebut, seharusnya langsung mengajukan gugatan kepada Sdr. Dewanto Jahja maupun kepada Penggugat. Akan tetapi ahli waris bekas pemegang HGB No. 95/Krukut sampai dengan gugatan ini diajukan tidak pernah mengajukan keberatan, tuntutan maupun gugatan apapun kepada Sdr. Dewanto Jahja maupun kepada Penggugat tetapi justru melepaskan tanah berikut bangunan kepada Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo ; -----

H Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara nomor : 343/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR, yang telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut pada tanggal 22 Juli 2009, pada halaman 52, paragraf 3 menyatakan :

“Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat T.I-1/P-6 (Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tertanggal 21 Februari 2002 yang dibuat oleh Sdr. DEWANTO JAHYA dan diketahui oleh Lurah, RW, RT setempat) tersebut telah diketahui oleh aparat setempat baik diketahui oleh Ketua RT, Ketua RW dan Lurah setempat, maka menurut hemat Majelis Hakim bukti surat T.I-1/P-6 tersebut telah bersifat terang, sehingga umum patut mengetahuinya, termasuk para pihak dalam perkara ini” ; -----

I Sdr. H.M. MAULANA S.Sos pada saat menandatangani Surat Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A), Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tanggal 21-2-2002 dan Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara tanggal 8-11-2002 adalah dalam kapasitasnya selaku pejabat pemerintahan, yaitu sebagai Lurah Glodok, bukan dalam kapasitasnya selaku pribadi. Tidaklah dapat dibenarkan secara hukum dan hukum apa yang dijadikan dasar pembenar seorang mantan Lurah Glodok yang saat ini sudah tidak lagi menjabat sebagai Lurah Glodok dan telah menjadi rakyat biasa (telah pensiun 8 tahun kemudian) yang bernama H.M. Maulana, S.Sos, dapat membuat pernyataan tanggal 28-6-2010 yang membatalkan dan mencabut tanda-tangannya ketika menjadi Lurah Glodok

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sdr. Dewanto Jahya tanggal 21 Februari 2002 dan Surat Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara tanggal 06-11-2002 No.46/1.711 yang telah ditanda-tanganinya tanggal 08-11-2002 serta tanda tangan lainnya yang ada dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A) tanggal 25-06-2003 No. PA/1.589/2003 dalam rangka proses permohonan sertifikat tanah oleh Penggugat, yang dijadikan dasar pertimbangan penerbitan SHGB No. 1475/Glodok. Dengan demikian Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sdr. H.M. Maulana tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

J Bahwa Surat Lurah Glodok No. 33/1.71 tanggal 26-01-2007 hanya terhadap peninjauan kembali rekomendasi Lurah Glodok No. 46/1.711 tanggal 06-11-2002 dan hanya mengenai luas tanah saja ; -----

K Pengajuan pembatalan SHGB No. 1475/Glodok yang diajukan oleh Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo kepada Tergugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 16 tanggal 21-12-2009 jelas-jelas tidak beralaskan hukum, karena objek perjanjian sebagaimana disebutkan dalam akta pelepasan hak atas tanah berikut bangunan di atasnya sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Dengan demikian sejak tanggal 24 September 1980 ahli waris bekas pemegang HGB No. 95/Krukut sudah tidak mempunyai hak lagi, yang pemanfaatannya serta peruntukannya diatur khusus didalam Keppres No. 32/1979 jo PMDN No. 3/1979 ; -----

L Bahwa usulan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat kepada Tergugat mengenai membatalkan SHGB No. 1475/Glodok yang didasarkan pada dugaan Sdr. Dewanto Jahya yang menjual tanahnya kepada Penggugat secara hukum belum menyelesaikan persyaratan yang telah ditentukan oleh Pasal 5 Keppres No. 32/1979, adalah sangat bertentangan dengan Keppres itu sendiri, karena Pasal 5 Keppres No. 32/1979 dengan tegas menyebutkan :

“Tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyangkut kepentingan bekas pemegang hak". Bukankah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sendiri ketika digugat oleh Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo dalam perkara No. 253/PDT.G/2005/PN.JKT.BAR ketika itu sebagai Tergugat jelas-jelas dalam jawabannya telah menegaskan bahwa penerbitan SHGB No. 1475/Glodok diproses sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku dengan kata lain tidak ada unsur perbuatan melawan hukum karena didukung oleh data yang otentik karena dibuat dihadapan

pejabat yang berwenang sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Tetapi kenapa dalam usulannya kepada Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, menyebutkan adanya dugaan Sdr. Dewanto Jahja yang menjual tanahnya kepada Penggugat secara hukum belum menyelesaikan persyaratan yang telah ditentukan oleh Pasal 5 Keppres No. 32/1979. Alasan demikian tidaklah berdasarkan hukum. Dengan demikian Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah mengingkari sendiri pernyataannya ; -----

M Bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tanggal 25-7-2003 No. 1.711.2/1268/09-03/1184/HGB/2003 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Doktorandus Podo Wibowo Wisnu Handoyo atas tanah seluas 128 M2 terletak Di Jalan Keadilan RT. 011, RW. 05 No. 185A, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Kotamadya Jakarta Barat, telah secara jelas menyatakan bahwa bidang tanah yang dimohon adalah tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 95/Krukut sebagian seluas 128 m2 tertulis atas nama Souw Piet He, Souw Say Hoa cs yang telah berakhir haknya pada tanggal 23-09-1980 yang terkena Keppres RI No. 32 tahun 1979, yang telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik, sebagaimana hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksa Tanah "A" Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat yang diuraikan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 02-07-2003 Nomor : 1310/RPT/B/2003, sebagaimana telah Penggugat uraikan pada point 3 di atas ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

N Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat

dalam perkara nomor : 343/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR, yang telah diputus oleh

Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut pada tanggal 22 Juli 2009, telah

secara jelas menyatakan bahwa kepemilikan dan penguasaan tanah dan

bangunan sengketa oleh Penggugat telah didasarkan pada alas hak yang sah,

sebagaimana telah Penggugat uraikan pada point 9 di atas ; -----

24 Bahwa Penggugat beserta pendahulu-pendahulunya telah menguasai fisik bidang tanah SHGB No. 1475/Glodok selama lebih dari 20 tahun dan SHGB No. 1475/Glodok atas nama Penggugat telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tahun 2004. Berarti sampai saat ini SHGB No. 1475/Glodok berlaku sudah lebih dari 5 tahun. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 yang berbunyi :

“dalam hal atas 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 pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

SHGB No. 1475/Glodok atas nama Penggugat tidak dapat dibatalkan oleh keputusan

Tergugat ; -----

25 Bahwa sangat jelas mengenai bukti-bukti kepemilikan tanah dan bangunan milik Penggugat dan sebagaimana disebutkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 25-7-2003 No. 1.711.2/1268/09-03/1184/HGB/2003 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat atas tanah seluas 128 m² (seratus dua puluh delapan meter persegi) terletak di Jalan Keadilan RT. 011, RW. 05 No. 185A, Kelurahan Glodok, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Taman Sari, Kotamadya Jakarta Barat yang kemudian direvisi dengan surat

keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No

1.7.11.2/2923/09-03/03/2881/HGB/2004 tanggal 14 Juli 2004 menjadi seluas 79 M2

(tujuh puluh sembilan meter persegi) mengenai dasar hukum dan status riwayat

tanah milik Penggugat, dan prosedur permohonan yang ditempuh oleh Penggugat

telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, sehingga

Penggugat patut dianggap sebagai pembeli yang mempunyai itikad baik dan oleh

karenanya wajib memperoleh perlindungan hukum, hal ini sebagaimana dinyatakan

dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. :

- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 251 K/Sip/1958

tanggal 26 Desember 1958 : *“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah” ;*

- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 52 K/Sip/1975

tanggal 23 September 1975 : *“Walaupun tergugat asal I dan tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli wanis) sedang para penggugat-asal masih dapat menggugat tergugat-asal I dan II” ;* -----

26 Bahwa memperhatikan pertimbangan-pertimbangan yang ada dalam surat keputusan obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat, alasan-alasan serta dasar hukum yang diambil adalah adanya Cacat Yuridis Material yang telah menegaskan status kepemilikan hak dari Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo dan telah memihak kepada Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo, yang merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri. Kewenangan Tergugat hanya terhadap penerbitan suatu hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi ; -----

27 Bahwa berpedoman kepada ketentuan perundang-undangan yang telah diuraikan Penggugat diatas, dapat disimpulkan bahwa surat keputusan Tergugat merupakan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Penguasa/Pejabat

(onrechmatige overheiddaad), dan oleh karenanya keputusan tersebut harus

dibatalkan demi hukum ; -----

28 Bahwa surat keputusan Tergugat sangat bertentangan dengan Pasal 24 ayat (2) dan 32 ayat (2) PP No. 24/1997, Keppres No. 32/1979, PMDN No. 3/1979 dan UU No. 25/2009 tentang layanan publik karena Tergugat dalam memberikan keputusannya telah memihak kepada Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo ; -----

29 Bahwa karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) sub a dan b UU No. 9/2004, yang menyatakan:

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

b Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ; -----

30 Bahwa apabila dihubungkan dengan bunyi pasal 53 ayat (2) sub a dan b diatas, maka Tergugat pada saat menerbitkan surat keputusannya, jelas-jelas tidak memperhatikan kepentingan Penggugat sebagaimana diwajibkan oleh Undang-Undang. Oleh karena Tergugat dalam mengambil keputusannya tidak memperhatikan kepentingan Penggugat, maka keputusan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Apabila Tergugat pada saat menerbitkan surat keputusannya memperhatikan kepentingan Penggugat, maka surat keputusan itu tidak mungkin akan diterbitkan, sehingga tidak membawa kerugian bagi Penggugat dan PT. Bank Central Asia sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah HGB No. 1475/Glodok ;

31 Bahwa surat keputusan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak sah surat keputusan Tergugat tersebut ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32 Bahwa didalam setiap pengambilan keputusan, terutama keputusan yang merugikan pihak ketiga terdapat keharusan didalam doktrin Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang mewajibkan Pejabat Tata Usaha Negara untuk mendengarkan dan memperhatikan setiap elemen serta kepentingan-kepentingan yang terkait sebelum penerbitan keputusan yang bersangkutan ; -----

33 Bahwa didalam pengambilan keputusannya, Tergugat jelas-jelas sangat merugikan hak Penggugat, karena tidak terbukti Penggugat sebagai pemegang HGB No. 1475/Glodok sudah didengar dan dipertimbangkan kepentingannya yang terkait didalam menerbitkan surat keputusan Tergugat. Dengan demikian maka surat keputusan Tergugat tersebut diterbitkan secara sepihak tanpa memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membela kepentingannya sesuai dengan **azas** audi et alteram partem ; -----

34 Bahwa tindakan Tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 24 ayat (2) dan 32 ayat (2) PP No. 24/1997, Keppres No. 32/1979, UU No. 25/2009 tentang Pelayanan Publik serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu :

a **Azas Kecermatan**, karena seharusnya Tergugat lebih cermat dan teliti melakukan penelitian atas kebenaran data-data terhadap permohonan yang diajukan oleh Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo yang mengajukan pembatalan SHGB No. 1475/Glodok kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sesuai suratnya tanggal 20-06-2010 No. 071/LBH&LSM/VI/ 2010, yaitu data atas haknya berupa Akta Pelepasan Hak No. 16 tanggal 21-12-2009 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena tanahnya sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan ahli waris bekas pemegang HGB No. 95/Glodok tidak memiliki izin terlebih dahulu dari Pejabat yang berwenang sebelum melakukan perbuatan memindahkan haknya,

demikian pula Kepada bekas pemegang HGB No. 95/Krukut telah diberi kesempatan mengajukan pembaharuan atau perpanjangan HGB No. 95/Krukut dan wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya tanggal 24-09-1980. Namun dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dan sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan gugatan ini diajukan bekas pemegang HGB No. 95/Krukut maupun ahli warisnya ternyata tidak pernah memperbaharui atau memperpanjang HGB No. 95/Krukut, Dengan demikian sejak tanggal 24-09-1980 ahli waris bekas pemegang HGB No. 95/Krukut sudah tidak mempunyai hak lagi, sehingga perbuatan pemindahan hak antara ahli waris dan Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 16 tanggal 21-12-2009 yang dijadikan dasar dalam pertimbangan Tergugat sehingga dikeluarkannya Surat Keputusan obyek sengketa oleh Tergugat tersebut dilakukan oleh dan antara pihak-pihak yang tidak berwenang untuk melakukan tindakan hukum terhadap Tanah tersebut ;

-
- b **Azas Kepastian Hukum**, karena Tergugat telah mengabaikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 dimana SHGB No. 1475/Glodok atas nama Penggugat telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat pada tahun 2004. Berarti sampai saat ini SHGB No. 1475/Glodok berlaku sudah lebih dari 5 tahun. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, SHGB No. 1475/Glodok tidak dapat dibatalkan oleh keputusan Tergugat.

Bahwa Sdr. H.M. MAULANA S.Sos pada saat menandatangani Surat Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A), Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tanggal 21-2-2002 dan Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara tanggal 8-11-2002 adalah dalam kapasitasnya selaku pejabat pemerintahan yaitu sebagai Lurah Glodok, bukan dalam kapasitasnya selaku pribadi.

Sedangkan Sdr. H.M. MAULANA S.Sos membuat surat pernyataan tanggal 28-6-2010 yang pada pokoknya mencabut/membatalkan tandatangannya pada Surat Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A), Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan dan Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara setelah dirinya tidak lagi menjabat (pensiun), 8 tahun kemudian, sehingga surat pernyataan tersebut adalah surat pernyataan yang dibuat dalam kapasitasnya selaku pribadi (bukan Lurah Glodok) terlebih tanpa alasan yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, sehingga tidaklah dapat dijadikan dasar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menggugurkan begitu saja Surat Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A), Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tanggal 21-2-2002 dan Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara tanggal 8-11-2002 yang pernah ditandatanganinya sehingga tidaklah dapat dijadikan dasar untuk menyatakan bahwa salah satu persyaratan penerbitan sertipikat HGB No. 1475/Glodok menjadi tidak terpenuhi sehingga terdapat cacat administrasi.

Sdr. DENNIS SARWONO RAHARDJO mengaku Tanah yang terletak di Jalan Keadilan No. 185A RT. 011 RW.005 Kel. Glodok Kec. Tamansari Kota Administrasi Jakarta Barat yang telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok tertanggal 14 Juli 2004 seluas 79 m² (tujuh puluh sembilan meter persegi) atas nama Penggugat adalah miliknya yang diperoleh dari para Ahli waris pemegang sertipikat bekas Hak Guna Bangunan No. 95/Krukut berdasarkan Akta Pelepasan hak No. 16 tanggal 21-12-2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris NENENG LILIS HENDRAWAN, SH, baru pada tanggal 21-12-2009, padahal diketahuinya bahwa Tanah tersebut telah dibeli dan dimiliki oleh Penggugat dan sejak tahun 2008 tanah tersebut dalam sengketa yang perkaranya masih dalam proses di pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan nomor register : 343/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR yang mana Sdr.

DENNIS SARWONO RAHARDJO jugalah sebagai salah satu pihak yang mengajukan gugatan ke pengadilan, perkara tersebut diputus pada tanggal 22-07-2009 yang pada pokoknya menolak gugatan Sdr. DENNIS SARWONO RAHARDJO (selaku Penggugat) dan atas putusan tersebut Sdr. DENNIS SARWONO RAHARDJO mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada tanggal 01-09-2009. Sehingga patut dikatakan bahwa Sdr. DENNIS SARWONO RAHARDJO adalah sebagai pembeli yang tidak mempunyai itikad baik, oleh karenanya tidak patut memperoleh perlindungan hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 : *“Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang- undangan Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang 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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah sudah dijual kepada orang lain)”. ; -----

c **Azas Tertib Penyelenggaraan Negara**, karena dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 25-7-2003 No. 1.711.2/1268/09-03/1184/HGB/2003 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat atas tanah seluas 128 M2 terletak di Jalan Keadilan RT. 011, RW. 05 No. 185A, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Kotamadya Jakarta Barat, yang kemudian direvisi dengan surat keputusan Tergugat II No 1.7.11.2/2923/09-03/03/2881/HGB/2004 tanggal 14 Juli 2004 menjadi seluas 79 M2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) telah secara jelas menyatakan pada bagian menimbang, bahwa bidang tanah yang dimohon oleh Penggugat adalah **tanah Negara** bekas Hak Guna Bangunan No. 95/Krukut sebagian seluas 128 M2 tertulis atas nama Souw Piet He, Souw Say Hoa cs yang telah berakhir haknya pada tanggal 23-09-1980 yang terkena Keppres RI No. 32 tahun

1979, yang telah dikuasai pemohon (*case quo* Penggugat) baik secara yuridis maupun secara fisik, sebagaimana hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksa Tanah "A" Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat yang diuraikan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 02-07-2003 Nomor : 1310/RPT/B/2003 sementara pengakuan SUPRAYOGI SURJADI (SOUW GIE TJOAN) yang mengaku sebagai ahli waris bekas pemegang HGB No. 95/Krukut hanya berdasarkan Surat Pernyataan sepihak dari dirinya, di atas meterai, yang kekuatan pembuktiannya tidaklah sempurna, sehingga tidaklah dapat dijadikan dasar untuk menyatakan bahwa terdapat cacat hukum administrasi pada saat diterbitkannya HGB No. 1475/Glodok ; -----

d **Azas Jangan Mencampuradukan Kewenangan**, karena memperhatikan pertimbangan-pertimbangan yang ada dalam surat keputusan obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat, alasan-alasan serta dasar hukum yang diambil adalah adanya Cacat Yuridis Material dan telah menegaskan status kepemilikan hak dari Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo sehingga telah memihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo, yang merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri. Kewenangan Tergugat hanya terhadap penerbitan suatu hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi ;

Maka dengan demikian surat keputusan Tergugat, adalah merupakan surat keputusan Tata Usaha Negara yang mengandung cacat hukum baik dari segi formal prosedural maupun material substansial. Oleh karenanya harus dibatalkan demi hukum ;

35 Tentang Permohonan Penundaan Pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Objek Sengketa.

Dalam Surat Keputusan Obyek Sengketa, telah menyatakan dalam hal memutuskan, keenam : *“mempersilahkan kepada Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo*

untuk mendaftarkan Surat Keputusan Pembatalan ini melalui kantor Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku”. Penggugat mengkhawatikan bahwa kemudian Sdr. Dennis akan melanjutkan dengan pendaftaran dan permohonan penerbitan sertipikat atas nama Sdr. Dennis terhadap Tanah dan Bangunan milik Penggugat dan lebih jauh berujung kepada penarikan terhadap sertipikat milik Penggugat dan pengusiran terhadap Penggugat dari tanah dan bangunan tersebut.

Saat ini Sertipikat HGB No. 1475/Glodok atas nama Penggugat sedang dijadikan agunan atas kredit Penggugat kepada Bank Central Asia, oleh karenanya apabila Surat Keputusan Obyek Sengketa diproses lebih lanjut maka akan mengakibatkan Penggugat terkena sanksi oleh Bank Central Asia.

Berdasarkan pasal 67 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 5/1986, maka untuk melindungi kepentingan Penggugat terhadap akibat hukum dari terbitnya surat keputusan Tergugat, perlu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerbitkan penetapan menunda/menangguhkan berlakunya keputusan Tergugat tersebut karena jika surat keputusan obyek sengketa tidak ditunda pelaksanaannya sementara persoalan ini masih dalam pemeriksaan di pengadilan, maka kerugian yang akan diderita Penggugat akan sangat besar sementara mungkin saja gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat akan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini (surat keputusan obyek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah) ;

36 Bahwa surat keputusan obyek sengketa diterbitkan bukan dalam rangka atau untuk kepentingan umum akan tetapi hanya untuk kepentingan orang perorangan case quo Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo, oleh karenanya sangatlah tepat dan berdasarkan hukum jika surat keputusan obyek sengketa ditunda pelaksanaannya.

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan tersebut diatas, bersama ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PENUNDAAN :

- Mengabulkan permohonan penundaan terhadap pelaksanaan surat keputusan obyek sengketa ;

- Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor SK.: 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 November 2011, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo, terbit tanggal 14-07-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No. 39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di Jalan Keadilan No.185 A RT. 011 RW.005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat, selama pemeriksaan tata usaha negara sampai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkannya keputusan yang telah memiliki

kekuatan hukum tetap ; -----

DALAM POKOK SENGKETA :

1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2 Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor SK.: 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 November 2011, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo, terbit tanggal 14-07-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No. 39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di Jalan Keadilan No.185 A RT. 011 RW.005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat ;

3 Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor SK.: 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 November 2011, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo, terbit tanggal 14-07-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No. 39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di Jalan Keadilan No.185 A RT. 011 RW.005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat ;

4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 13 Maret 2012 yang selengkapnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI ABSOLUTE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Penggugat mengaku memiliki bidang tanah aquo berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok ; -----
- b. Bahwa berdasarkan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 62 ayat 1 menyatakan :
- Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar, dalam hal :
- a) Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan ; -----
- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pada pokok gugatannya Penggugat mendalilkan tentang kepemilikan terhadap obyek 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) tapi merupakan wewenang Pengadilan Negeri, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa perkara ini, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

DALAM PENUNDAAN

- a. Bahwa Tergugat sangat keberatan terhadap permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat terhadap pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tgl. 30-11-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs.PODO WIBOWO WISNU HANDOJO terbit tgl. 14-07-2004 Surat Ukur tgl. 15-6-2004 No.39/2004 NIB. 09.03.03.04.00704 seluas 79 M2 atas tanah yang terletak di Jalan Keadilan No.185. A Rt.011/05 Kel. Glodok Kec. Tamansari Kota Administrasi Jakarta Barat Propinsi DKI Jakarta, sebagaimana diatur didalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 67 ayat 1 dan 4 yang berbunyi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat 1 : Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan badan atau

Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat ;

Ayat 4 : Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat

dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang

mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika keputusan

Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan ;

- 1 Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 67 ayat 1 dan 4, terhadap permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat cukup alasan yang mendesak untuk dikabulkan, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar permohonan penangguhan yang dimohon oleh Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

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

- 2 Bahwa apa-apa yang telah Tergugat sampaikan didalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini ; -----

- 3 Bahwa TERGUGAT menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tgl. 30-11-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs.PODO WIBOWO WISNU HANDOJO karena didalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok mengandung cacat hukum administrasi yaitu sbb :

- A. Bahwa Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo, mengaku apabila sebagian tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 95/Krukut, seluas 79 M² yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo adalah sebagai tanah miliknya yang diperoleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari para ahli waris pemegang sertipikat bekas Hak Guna Bangunan No.95/

Krukut berdasarkan Akta Pelepasan Hak tanggal 21-12-2009 No. 16 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Neneng Lilis Hendrawan, SH, Notaris di Jakarta dan berdasarkan bukti perolehan berupa sertipikat bekas Hak Guna Bangunan No. 95/ Krukut dan Akta

Pelepasan Hak tanggal 21-12-2009 No. 16 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Neneng Lilis Hendrawan, SH, Notaris di Jakarta tersebut Sdr Dennis Sarwono Rahardjo mengajukan permohonan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475 / Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo,

dengan alasan sebagai berikut :

a Bahwa Sdr. Dewanto Yahya yang menjual tanah dan bangunan aquo kepada Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo diduga telah memberikan keterangan bohong/palsu di dalam Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tanggal 21-02-2002 yang diketahui Lurah Glodok tanggal 26-2-2002 No.06/1.711/II/2002 dan Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No. 16 tanggal 06-03-2002 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan H.M. Afdal Gazali, SH, Notaris di Jakarta sebagaimana laporan Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo ke Polda Metro Jaya sesuai Laporan Polisi No. LP / 1984 / VI / 2010 / PMJ / Ditreskrim tanggal 14-06-2010 dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No.B/4116/VI/2010/Dit Reskrim tanggal 22-06-2010, karena bidang tanah yang kini diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok sebenarnya bukanlah miliknya, tapi merupakan sewa dari pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No.95/Krukut (terlampir surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP) dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya tanggal 22-06-2010 No. B/4116/VI/2010/Dit Reskrim) ;

b Bahwa Sdr. Dewanto Yahya dan Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo tidak menyelesaikan pembayaran sewa menyewa rumah tersebut kepada bekas pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No. 95/Krukut apalagi membekah rumah dan ten* tersebut sehingga kemudian Para Ahli Waris melepaskan haknya kepada Sdr. Dennis Sarwono



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahardjo sebagaimana Surat Pernyataan yang dibuat oleh Suprayogi Surjadi (Souw Gie

Tjoan) di atas meterai tanggal 25-05-2010 ; -----

- c) Bahwa Sdr. H.M. Maulana, S. Sos, mantan Lurah Glodok telah membatalkan dan mencabut tanda tangannya pada Rekomendasi Lurah Glodok tanggal 06-11-2002 No.46/1.711 An. Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo, Surat Pernyataan dari Sdr. Dewanto Jahya tertanggal 21-02-2002, serta pada Risalah Pemeriksaan Tanah A yang dijadikan dasar pertimbangan penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo ; -----

B. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat di atas kertas bermeterai tanggal 28-06-2010, yang isinya menerangkan bahwa H.M Maulana S. Sos. (mantan Lurah Glodok) telah mencabut tanda tangannya atas dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a) Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan dari Sdr. Dewanto Jahya tanggal 21-02-2002 yang telah ditandatangani pada tanggal 26-02-2002 No.06/1.711/II/2002 ; -----

b) Surat Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara tanggal 06-11-2002 No.46/1.711 yang telah ditandatangani pada tanggal 08-11-2002 ; -----

- c) Tanda tangan lainnya yang ada di Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A) tanggal 25-06-2003 No.PA/1.589/2003 dalam rangka proses permohonan sertifikat tanah oleh Sdr. Podo Wibowo Wisnu Handoyo dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok terletak di Jl. Keadilan No.185 A RT.011/05, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo ; -----

C. Bahwa selain itu berdasarkan surat pernyataan yang ditandatangani oleh Suprayogi Surjadi (Souw Gie Tjoan) yang dibuat di atas meterai tanggal 25-05-2010, yang mengaku selaku ahli waris bekas pemegang hak Hak Guna Bangunan No.95/Krukut, mendalilkan bidang tanah Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok dan bangunan yang ada di atasnya (hanya seluas 100M²)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa dari pemegang Hak Guna Bangunan No.95/Krukut, dimana Dewanto Jahja tidak pernah membayar sewa kepada dirinya selaku pengelola persewaan rumah, hingga kemudian para ahliwaris melepaskan haknya kepada Sdr. Dennis Sarwono Rahardjo ; -----

D. Bahwa kemudian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah mengusulkan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo ke Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta sesuai suratnya tanggal 24-08-2010 No.2211/600-31.72/VIII/2010, dengan kesimpulan :

a Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok didasarkan pada alas hak yang diduga tidak benar karena Sdr. Dewanto Jahya yang menjual tanahnya kepada Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo secara hukum belum menyelesaikan persyaratan yang telah ditentukan oleh Pasal 5 Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979, sehingga terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya ; -----

b Bahwa Sdr. Dewanto Jahya yang menjual tanah dan bangunan kepada Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo diduga telah memberikan keterangan bohong/palsu kedalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP, karena bidang tanah Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok sebenarnya bukanlah miliknya, tapi merupakan sewa dari pemegang bekas Hak Guna Bangunan No.95/Krukut ; -----

E. Bahwa terhadap bidang tanah yang diusulkan pembatalannya telah dilakukan penelitian lapangan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Lapangan tanggal 07-02-2011 dengan hasil sebagai berikut :

Bahwa fisik bidang tanah Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo, seluas 79 M², terletak di Jl. Keadilan No.185A RT.011/05, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat di atasnya telah berdiri bangunan yang digunakan untuk rumah tinggal dan Kantor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- SebelahUtara : Rencana Jalan/Gang
- SebelahTimur : B No. 1539.53/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Rencana Pelebaran Jalan
- Sebelah Barat : BNo.1367.8/1998 ; -----

F. Bahwa terhadap tindak lanjut permohonan pembatalan tersebut Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta telah melaksanakan Gelar Perkara pada tanggal 15-08-2011 namun permohonan pembatalan belum dapat dilaksanakan, kemudian dilakukan gelar perkara kembali pada tanggal 06-10-2011 dengan kesimpulan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. I475/Glodok tercatat atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo seluas 79M² setuju dibatalkan dengan catatan yaitu Surat Keputusan pembatalan menegaskan hal-hal sebagai berikut :

- Dalam surat keputusan ditegaskan pembatalan hak atas tanah dimaksud tidak membatalkan perjanjian hutang piutang (perjanjian pokok) ; -----
- Memberitahukan kepada kreditur secara tertulis mengenai dibatalkannya hak atas tanah dengan melampirkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah ;

G. Bahwa dengan memperhatikan dan mempertimbangkan hal-hal dibawah ini yaitu :

- Surat pernyataan yang ditandatangani oleh Suprayogi Surjadi (Souw Gie Tjoan) yang dibuat di atas meterai tanggal 25-05-2010 ; -----
- Surat dari Polda Metro Jaya No. B/4116/VI/2010/Dit.Reskrim tgl. 22-6-2010 perihal Surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP) ; -----
- Surat Pernyataan yang dibuat oleh H.M Maulana S. Sos. (mantan Lurah Glodok) tanggal 28-06-2010 ; -----
- Surat Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 24-08-2010 No.2211/600-31.72/VIII/2010 ; -----
- Surat Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 03-08-2011 No.8044/600-31.73/VIII/2011 ; -----

Hasil gelar perkara tanggal 06-10-2011.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka terdapat cukup alasan untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok terbit tanggal 14-07-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No.39/2004 NIB.09.03.04.00704 seluas 79 M² atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo, terletak di Jl. Keadilan No. 185 A RT.011/05, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat, karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya ; -----

4. Bahwa Tergugat keberatan terhadap dalil Penggugat pada halaman 3 No. 2 dengan alasan sbb :

a) Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat di atas kertas bermeterai tanggal 28-06-2010, yang isinya menerangkan bahwa H.M Maulana S. Sos. (mantan Lurah Glodok) telah mencabut tanda tanganya atas dokumen-dokumen sebagai berikut :

1) Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan dari Sdr. Dewanto Jahya tanggal 21-02-2002 yang telah ditandatanganinya pada tanggal 26-02-2002 No.06/1.711/11/2002 ;

2 Surat Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara tanggal 06-11-2002 No.46/1.711 yang telah ditandatanganinya pada

tanggal 08-11-2002 ; -----

3 Tanda tangan lainnya yang ada di Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A) tanggal 25-06-2003 No.PA/1.589/2003 dalam rangka proses permohonan sertipikat tanah oleh Sdr.Podo Wibowo Wisnu Handojo dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok terletak di Jl. Keadilan No. 185 A RT.011/05, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo ; -----

c Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, data pendukung sebagai dasar terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok telah dicabut maka dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok mengandung cacat hukum administrasi, sehingga terdapat cukup alasan untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475 / Glodok ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat sangat keberatan terhadap dalil Penggugat pada halaman 30 No.

33 dengan alasan sbb :

Bahwa terhadap pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok Penggugat telah diundang oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 14 No. 16 s/d 18, maka dengan demikian Tergugat didalam menerbitkan surat keputusan aquo tidak melanggar asas Audi Et Alteram Partem sehingga dalil Penggugat tersebut tidak

benar dan telah terbantahkan, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya ; -----

6. Bahwa Tergugat sangat keberatan terhadap dalil Penggugat pada halaman 30 No.

34 huruf a s/d c dengan alasan sbb :

Bahwa Tergugat didalam menerbitkan surat keputusan aquo sudah sangat cermat karena berdasarkan data pendukung yaitu :

b) Berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat di atas kertas bermeterai tanggal 28-06-2010, yang isinya menerangkan bahwa **H.M Maulana S. Sos. (mantan Lurah Glodok)** telah mencabut tanda tanganya atas dokumen-dokumen sebagai berikut:

1) Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan dari Sdr. Dewanto Jahya tanggal 21-02-2002 yang telah ditandatangani pada tanggal 26-02-2002 No.06/1.711/II/2002 ;

2) Surat Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara tanggal 06-11-2002 No.46/1.711 yang telah ditandatangani pada tanggal 08-11 -2002 ;

3) Tanda tangan lainnya yang ada di Risalah Pemeriksaan Tanah (Panitia A) tanggal 25-06-2003 No.PA/1.589/2003 dalam rangka proses permohonan sertipikat tanah oleh Sdr. Podo Wibowo Wisnu Handojo dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok terletak di Jl. Keadilan No.185 A RT.011/05 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama Drs. Podo Wibowo

Wisnu Handojo ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan telah dicabutnya data pendukung sebagai dasar penerbitan Sertipikat

Hak Guna Bangunan No. 1475 / Glodok maka mengakibatkan cacat hukum administrasi terhadap terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok, sehingga terdapat cukup alasan yang kuat untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok, untuk itu dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat didalam menerbitkan obyek perkara melanggar asas kecermatan adalah sangat salah dan keliru, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya ; -----

7 Bahwa Tergugat sangat keberatan terhadap dalil Penggugat

pada halaman 30 No. 34 huruf d dengan alasan sbb :

Bahwa Azas Jangan Mencampuradukan Kewenangan yang didalilkan oleh Penggugat tidak diatur didalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia khususnya didalam Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme Pasal 3, maka dengan demikian dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum maka harus dikesampingkan, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya ; -----

8 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat di dalam

menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30-11-2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. PODO WIBOWO WISNU HANDOJO terbit tanggal 14-07-2004, Surat Ukur tanggal 15-06-2004 No. 39/2004 NIB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09.03.03.04.00704 seluas 79 M2 atas tanah yang terletak di

Jalan Keadilan No. 185 A Rt. 011/05 Kel. Glodok, Kec.

Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI

Jakarta tidak melanggar Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004

tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986

tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam pasal 53 ayat 1 dan

2, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang

memeriksa perkara agar gugatan Penggugat tidak dapat

diterima atau ditolak seluruhnya ; -----

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

DALAM EKSEPSI

1 Menerima eksepsi Tergugat ;

2 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM PENUNDAAN

> Menolak permohonan penangguhan atau penundaan yang dimohonkan oleh Penggugat ; -

DALAM POKOK PERKARA

1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2 Menyatakan sah dan berharga Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tgl. 30-11-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs.PODO WIBOWO WISNU HANDOJO terbit tgl. 14-07-2004 Surat Ukur tgl. 15-6-2004 No.39/2004 NIB. 09.03.03.04.00704 seluas 79 M2 atas tanah yang terletak di Jalan Keadilan No.185. A Rt.011/05 Kel. Glodok Kec. Tamansari Kota Administrasi Jakarta Barat Propinsi DKI Jakarta ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah menerima surat tertanggal 8 Maret 2012 perihal permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam pemeriksaan perkara ini yang diajukan oleh :

DENNIS SARWONO RAHARDJO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Taman Jatibaru Timur No. 15 Rt. 14 Rw. 01 Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir – Jakarta Pusat ;

Yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama ERWIN HIDAYAT, SH, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Pengacara, beralamat di Jl. Petojo VIY VII No. 9 Cideng – Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

tertanggal 6 Maret 2012 ; -----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut, Pengadilan telah mengambil sikap melalui Putusan Nomor : 20/G/2012/PTUN-JKT tanggal 13 Maret 2012 yang pada pokoknya mengabulkan permohonan DENNIS SARWONO RAHARDJO untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini dan mendudukan DENNIS SARWONO RAHARDJO sebagai pihak Tergugat II Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat tersebut di atas, Tergugat II Intervensi telah mengajukan tanggapan tertanggal 20 Maret 2012 yang selengkapnyanya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa surat keputusan obyek sengketa adalah sebuah keputusan yang TIDAK TERMASUK DALAM PENGERTIAN keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara, karena surat keputusan obyek sengketa in litis diterbitkan berdasarkan atas "HASIL PEMERIKSAAN BADAN PERADILAN BERDASARKAN KETENTUAN PERATURAN PEUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU" (vide pasal 2 huruf e UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

Selengkapnyanya kami kutip pasal tersebut:



TIDAK termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang undang ini:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara.....dstnya ;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara.....dstnya ;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara.....dstnya;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara.....dstnya;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang beriak;
- f. Keputusan Tate Usaha Negara.....dstnya ;
- g. Keputusan Tate Usaha Negara.....dstnya; -----

2 Bahwa dalam konsiderans MENIMBANG huruf d mulai dari halaman 4 s/d halaman 9 dari surat keputusan obyek sengkete in litis, dengan jelas dan rinci diuraikan tentang dasar dan alasan penerbitan surat keputusan obyek sengkete in litis yaitu, PADA POKOKNYA BAHWA SURAT KEPUTUSAN OBYEK SENGKETA ADALAH MERUPAKAN PELAKSANAAN LEBIH LANJUT DARI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT (ateu dengan kata lain merupakan tindakan eksekutorial atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat) ; -----

3 Bahwa pada prinsipnya Tergugat II sependapat dengan Tergugat, karena Gugatan Penggugat tidak berdasar dan pada pokoknya Penggugat mendalilkan tentang Hak Kepemilikan terhadap Obyek Sengkete, maka Gugatan Penggugat tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan oleh karenanya menjadi wewenang dari Pengadilan Negeri. Dalam hal ini Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan menolak Gugatan Penggugat dan / ateu setidak-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PENUNDAAN

Bahwa pada prinsipnya Tergugat II sependapat dengan Tergugat, karena berdasarkan Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 67 ayat (1) dan ayat (4), maka tidak terdapat cukup alasan yang mendesak untuk dikabulkan permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat, dan oleh karenanya dalam hal

ini Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan menolak Permohonan Penundaan yang dimohonkan oleh Pengugat dan / atau setidaknya menyatakan bahwa Permohonan Penundaan yang dimohonkan oleh Pengugat tidak dapat diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA

1 Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali dalil-dalil yang diakui kebenarannya secara tegas-tegas ; -----

2 Bahwa segala uraian yang telah Tergugat II Intervensi uraikan dalam eksepsi adalah menjadi satu kesatuan yang tidak terpisah dengan uraian dalam Pokok Perkara ini ; -----

3 Bahwa Tidak benar dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, karena sesungguhnya tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gajah Mada No. 185 Kelurahan Glodok [dahulu Krukut] Kecamatan Taman Sari [dahulu Krukut] Jakarta Barat, adalah merupakan tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan milik SOUW HONG GIAP, SOUW PIET HE, SOUW SAY HOA, SOUW HWITJOAN, SOUW GWI TJOAN, SOUW SAY KIM, SOUW HONG KIAT, SOUW KWI ENG, SOUW TEK TJOAN, SOUW THONG TJOAN, tanah berikut bangunan yang berada di atas tanah tersebut seluruhnya adalah milik nama-nama tersebut di atas berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 / Krukut, Surat Ukur No. 483 tahun 1933 ; -----

4 Bahwa pemohon Intervensi adalah pemilik atas tanah yang terletak di Jl. Gajah Mada No. 185 Kelurahan Glodok [dahulu Krukut] Kecamatan Taman Sari [dahulu Krukut] Jakarta Barat, yang mana didalamnya termasuk tanah seluas 79 m² yang telah diterbitkan Sertipikat 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. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan nomor 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo ;

5 Bahwa kepemilikan pemohon intervensi atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Gajah Mada No. 185 Kelurahan Glodok Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat adalah dengan dasar alas hak yang sah yaitu Akta Pelepasan Hak No. 16 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat dihadapan notaris Neneng Lilis Hendrawan, SH Notaris di Jakarta, yang menerangkan bahwa Trisno Surjadi (dahulu Souw Tek Tjoan), Gatot Sujadi, Suprayogi Surjadi, Suryandari Surjadi, SH Sivester Suhanda Setiadi, Maureen Mediana Halim selaku para ahli wans Souw Piet He, Souw Say Hoa Cs. Telah melepaskan bidang tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 95 Krukut seluas 820 M² setempat dikenal sebagai Jl.Gajah Mada No. 185 Kelurahan Glodok Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat berikut bangunan di atasnya kepada Pemohon Intervensi, dengan ganti kerugian sebesar Rp. 1.886.000.000 (satu milyar delapan ratus delapan puluh enam juta rupiah) ; -----

6 Bahwa berdasarkan bukti perolehan berupa Sertifikat bekas Hak Guna Bangunan No.95/ Krukut dan Akta Pelepasan Hak tanggal 21 Desember 2009 No. 16 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Neneng Lilis Hendrawan SH Notaris Di Jakarta, maka pemohon Intervensi mengajukan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1475 / Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo dengan alasan sebagai berikut:

- a Bahwa Sdr. Dewanto Yahya diduga telah memberikan keterangan bohong/palsu didalam Surat Pemyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tanggal 21-02-2002 yang diketahui Lurah Glodok tanggal 26-2-2002 No.06/1.711/11/2002 dan Akta Jual Beli Rumah Dengan Pengoperan Hak No. 16 tanggal 06-03-2002 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan H.M.Afdal Gazali, SH Notaris di Jakarta sebagaimana laporan Pemohon Intervensi ke Polda Metro Jaya sesuai Laporan Polisi No. LP/1984A/I/2010/PMJ/Ditreskrim tanggal 14-06-2010, karena bidang tanah yang kini diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok sebenarnya bukanlah miliknya, tapi merupakan sewa dari pemegang sertipikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan No.95/Krukut [terlampir surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan [SP2HP] dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya tanggal 22-06-2010 No.B/4116A/I/2010/DU Reskrimum] ;

b. Bahwa Sdr. Dewanto Yahya dan Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo tidak menyelesaikan pembayaran sewa menyewa rumah tersebut kepada bekas pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan No.95/Krukut apalagi membeli rumah dan tanah tersebut, sehingga kemudian Para Ahli Wans melepaskan haknya kepada Pemohon Intervensi sebagaimana Surat Pemyataan yang dibuat oleh Suprayogi Surjadi (Souw Gie Tjoan) di atas materai tanggal 25-05-2010 ;

c. Bahwa Sdr. H.M. Maulana S, Sos mantan Lurah Glodok telah membatalkan dan mencabut tanda tangannya pada Rekomendasi Lurah Glodok tanggal 06-11-2002 No.46/1.711 An. Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo tertanggal 21-02-2002. Serta pada Risalah Pemeriksaan Tanah A yang dijadikan dasar pertimbangan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo ; -----

d. Bahwa Sdr. H. Sayuti, S.Sos Lurah Glodok telah memberikan penjelasan melalui surat No. 109/1.711, tanggal 7 Mei 2010 perihal Pembatalan Rekomendasi Lurah Glodok Tanggal 8 Nopember 2002 No. 46/1.711 atas nama Drs Podo Wibowo Wisnu Handoyo, yang pada intinya pihak Kelurahan Glodok telah meninjau kembali rekomendasi Lurah Glodok Tanggal 8 Nopember 2002 No. 46/1.711 atas nama Drs Podo Wibowa Wisnu Handoyo, yang pada akhirnya menyatakan bahwa sudah tidak berlakunya atau batalnya rekomendasi tanggal 8 Nopember 2002 No. 46/1.711 atas nama Drs Podo Wibowa Wisnu Handoyo ; -----

7. Bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok didasarkan pada alas hak yang diduga tidak benar karena Sdr. Dewanto Jahya yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual tanahnya kepada Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo secara hukum belum menyelesaikan persyaratan yang telah ditentukan oleh Pasal 5 Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979, * Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat yang telah menjadi perkembangan atau diduduki rakyat, akan di berikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah", dalam hal ini bekas pemegang hak tanah adalah nama-nama tersebut di atas yang telah Tergugat II Intervensi sebutkan dalam poin 3 (tiga) surat jawaban ini berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 95 / Krukut, Surat Ukur No. 483 tahun 1933. sehingga terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya. Bahwa Sdr. Dewanto Jahya yang menjual tanah dan bangunan kepada Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo diduga telah memberikan keterangan bohong/palsu kedalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP, karena bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok sebenarnya bukanlah miliknya, tapi merupakan sewa dari pemegang bekas Hak Guna Bangunan No. 95/Krukut Bahwa putusan perkara No.235/PDT.G/2005/PNJKT.BAR tanggal 05-06-2006 yang dikuatkan dengan putusan No.114/PDT/2007/PT.DKI yang telah diputus pada tanggal 05-07-2007 dan telah berkekuatan hukum tetap serta putusan NO.343/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR yang belum mempunyai kekuatan hukum, bukan mengenai masalah kepemilikan, melainkan perbuatan melawan hukum terhadap penggunaan tanah Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok yang menurut Tergugat II Intervensi adalah jalan bersama, yang dibangun oleh Pengugat ;

8. Bahwa berdasarkan Laporan Hasil Survey oleh Petugas Daftar Hasil Rekaman Data Tanah dan Bangunan Urut Nomor Obyek Pajak SISMIOP-DHR-TMSAR 101-03/04/0010:37:22-ROOT-90000000 yang ada di Kelurahan Glodok pada tahun 2003, luas tanah Sdr. Dewanto Jahya seluas 120m², selanjutnya atas Obyek Pajak tersebut telah diajukan perubahan data untuk ketetapan pajak tahun 2004 menjadi

atas nama Drs.Podo Wibowo Wisnu Handoyo, dengan data sebagai berikut: Luas Tanah 263 m², Luas Bangunan 230m², dari hasil penelrtian Petugas Daftar Hasil Rekaman Data Tanah dan Bangunan, dengan perhitungan PBB : Luas Tanah 263



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² - luas Tanah 120 m² = 143 m², selisih luas tanah 143m² tersebut yang **diakui**

oleh Penggugat adalah JALAN BERSAMA.

Selanjutnya berdasarkan hal tersebut di atas, untuk mengembalikan **TANAH JALAN BERSAMA** dari kepemilikan Penggugat, Petugas Daftar Hasil Rekaman Data Tanah dan Bangunan membuat catatan agar rekomendasi Lurah Glodok tanggal 6 Nopember 2002 Nomor. 46/1.711 **DITINJAU KEMBALI**. (lihat SK. Obyek Sengketa Halaman 9) ; -----

9. Bahwa terhadap bidang tanah yang diusulkan pembatalannya telah dilakukan penelitian lapangan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat dituangkan dalam berita Acara Penelrtian Lapangan tanggal 07-02-2011 dengan hasil sebagai berikut: Bahwa fisik bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs.Podo Wibowo Wisnu Handoyo, seluas 79 M² terletak di Jl. Keadilan No.185A RT.011/05, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat di atasnya telah berdiri bangunan yang digunakan untuk rumah tinggal dan kantor dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rencana Jalan/Gang
- Sebelah Timur : B No. 1539.53/2004
- Sebelah Selatan : Rencana Pelebaran Jalan
- Sebelah Barat : B No. 1367.8/1998 ;

10. Bahwa selanjutnya karena terdapat cukup alasan, maka Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 30 Nopember 2011 menerbitkan Surat Keputusan No. SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tentang Pembatalan Sertifikat hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo, terbit tanggal 14 Juli 2004 Surat Ukur tanggal 15 Juni 2004 No. 39/2004 NIB. 09.03.03.04.00704 Seluas 79 M² atas tanah

yang terletak di Jl. Keadilan No. 185 A Rt. 011 Rw.05 Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, **Karena Cacat Hukum Administrasi** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan demikian penerbitan Surat

Keputusan No. SK 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 sudah tepat dan sesuai serta

berdasarkan hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis

Hakim yang mulia agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi ; -----
- 2 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima ; -----

DALAM PENUNDAAN

Menolak permohonan penangguhan atau penundaan yang dimohonkan oleh Penggugat atau setidaknya menyatakan permohonan penundaan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak dapat diterima ; -----

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ; -----

- 2 Menyatakan bahwa Penerbitan Surat Keputusan No. SK 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 sudah tepat dan sesuai serta berdasarkan hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menyatakan sah dan berharga Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 November 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo, terbit tanggal 14 Juli 2004 surat ukur tanggal 15 Juni

2004 No. 39/2004 NIB. 09.03.03.04.00704 Seluas 79 M² atas tanah yang terletak : di Jalan Keadilan No. 185 A Rt. 011 Rw.05 Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, Karena Cacat Hukum Administrasi ; -----

- 3 Menetapkan biaya menurut hukum ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tanggapan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 27 Maret 2012 yang selengkapnya mengemukakan hal-hal sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; --

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 3 April 2012 yang selengkapnya mengemukakan hal-hal sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat yang telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan asli/fotocopynya, bukti mana diberi tanda P-1 s/d P-29, yang terdiri dari :

1. Bukti P-1 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 November 2011, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo, terbit tanggal 14-07-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No. 39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di Jalan Keadilan No. 185 A Rt. 011 Rw. 005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti P -2 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Nomor : 315/300-31.73.7/11/2012 tanggal 13 Februari 2012, Perihal : Permintaan I penyerahan sertipikat HGB No. 1475/ Glodok (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti P -3 : Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan tertanggal 2 Februari 2002 yang dibuat oleh Dewanto Jahja dan diketahui oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kelurahan Glodok Kecamatan Tamansari dan RW serta

RT setempat (copy dari copy) ; -----

4. Bukti P -4 : Akta Jual Beli No. 16 tertanggal 6 Maret 2002 yang dibuat dihadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, S.H. (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
5. Bukti P-5 : Surat No. 46/1.711 tertanggal 6 Nopember 2002, Hal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, dari Lurah Glodok yang diketahui oleh Camat Taman Sari pada tanggal 8 Nopember 2002 dengan No. 194/1.711/XI/02 (copy dari copy) ; -----
6. Bukti P -6 : Peta Bidang Tanah NIB : 09.03.03.04.0074 tertanggal 22 Mei 2003 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (copy dari copy) ; -----
7. Bukti P -7 : Surat No. 64/GSB/JBn"S/IV/03 tertanggal 4 Juni 2003 tentang Ketetapan Rencana Kota yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Tata Kota Kecamatan Taman Sari (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
8. Bukti P-8 : Surat No. 1.711.2/1268/09-03/03/1184/HGB/2003 tertanggal 25 Juli 2003 Tentang pemberian Hak Guna Bangunan Atas

Nama : Doktorandus Podo Wibowo Wisnu Handojo Atas Tanah Seluas 128 M2 Terletak Di Jalan Keadilan RT. 011/05 No. 185. A, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman sari, Kotamadya Jakarta Barat, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat ; -----
9. Bukti P-9 : Surat No. 24/1.711.5/03/KFT/IMB/JB/2003 tertanggal 29 Juli 2003 tentang Fatwa Tanah Untuk IMB yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P-10a : Surat Ketetapan Retribusi Daerah, nomor 1041/RET/B/2003 tanggal 15 - 8 - 2003 ; -----
11. Bukti P-10b : Tanda Terima (Resi) Berkas PIMB-PB, No 02278/PIMB/PB/B/2003 tanggal 15 - 8 - 2003 ; -----
12. Bukti P-10c : Tanda Bukti Penerimaan, No. 235/RET/B/2003, tanggal 15-8-2003 ; -----
13. Bukti P -11 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok tertanggal 14 Juli 2004 seluas 79 m2 (tujuh puluh sembilan meter persegi) atas nama PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat ; -----
14. Bukti P -12 : Surat Ukur No. 21/2005 tertanggal 17 Mei 2005 seluas 49 m2 (empat puluh sembilan meter persegi) yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kasubsie Pengukuran Pemetaan dan Konversi Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat ; -----
15. Bukti P-13 : Surat Kepala Seksi Penatagunaan Tanah No. 615/09.03/PTPGT/2005 tertanggal 18 Nopember 2005 ; -----
16. Bukti P-14 : Surat Keputusan No. 9236/IMB/2008 tetanggal 15 Agustus 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jl. Keadilan No. 185 A, RT.011, RW.005, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat yang diterbitkan oleh Kepala Suku Dinas Penataan Dan Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat (copy sesuai dengan aslinya) ; -
17. Bukti P -15 : Surat Kepala Dinas Ketenteraman Ketertiban dan Perlindungan Masyarakat DKI Jakarta Nomor: 3201/-1.711.9 tertanggal 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2003, Hal : Mohon Perlindungan Hukum (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

18. Bukti P-16 : Pertimbangan Tanah untuk IMB No. 030/09.03/PPP tanggal 15 Desember 2008 an. Penggugat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (copy sesuai dengan aslinya). -----
19. Bukti P-18 : Surat Setoran Pajak tertanggal 8 Juni 2003 an. Dewanto Jahja (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
20. Bukti P-19 : Turunan Putusan PN Jakarta Barat No. 253/Pdt.G/2005/PN.JKT.BRT tanggal 5 Juni 2006 (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
21. Bukti P-20 : Turunan Putusan PT DKI Jakarta No. 114/Pdt/2007/PT.DKI tanggal 5 Juli 2007 (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
22. Bukti P-21 : Turunan Putusan PN Jakarta Barat No. 343/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR tanggal 22 Juli 2009 (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
23. Bukti P-22 : Turunan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 482/PDT/2010/PT.DKI tanggal 8 Juni 2011 (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
24. Bukti P-23a : Surat Keterangan Kepala Biro Penampungan Bekas Anggota Tentara Kementerian Pertahanan RI No. 006/Bi.Pe/56 tanggal 20 Januari 1956 (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
25. Bukti P-23b : Surat Tanda Jasa Pahlawan No. 47950 tanggal 17 Agustus 1960 atas nama R. Soebandi Hadojo (copy sesuai dengan aslinya) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bukti P-23c : Surat Undangan Ketua Dewan Harian Lembaga Monumen
Revolusi 1945 No. VII.1.106/2110/63/P tanggal 21 Nopember
1963 (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
27. Bukti P-23d : Surat Keputusan Menteri Panglima Angkatan Darat No.
KEP-61/5/1966 tanggal 9 Mei 1966 (copy sesuai dengan
aslinya) ; -----
28. Bukti P-23e : Surat Pengesahan Berhak Memakai Bintang Gerilya atas nama
R.S. Handojo tanggal 9 Mei 1966 (copy sesuai dengan aslinya) ;

29. Bukti P-24 : Keputusan Presiden RI No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok
Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah
Asal Konversi Hak-Hak Barat (copy sesuai dengan aslinya) ;

30. Bukti P-25 : Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang
Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak
Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (copy sesuai
dengan aslinya) ; -----
31. Bukti P-26 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 304/
Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst tanggal 16 Februari 2005 (copy dari
copy) ; -----
32. Bukti P-27 : Turunan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 477/
Pdt/2005/PT.DKI tanggal 19 Januari 2006 (copy dari copy) ;

33. Bukti P-28 : Turunan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2321 K/PDT/2006
tanggal 18 Juli 2007 (copy dari copy) ; -----
34. Bukti P-29 : Turunan Putusan Mahkamah Agung RI No. 810 PK/PDT/2009
tanggal 24 Februari 2010 (copy dari copy) ; --



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat yang telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan asli/fotocopynya, bukti mana diberi tanda T-1 s/d T-9, yang terdiri dari :

1. Bukti T-1 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tgl. 30-11-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs.PODO WIBOWO WISNU HANDOJO terbit tgl. 14-07-2004 Surat Ukur tgl. 15-6-2004 No.39/2004 NIB. 09.03.03.04.00704 seluas 79 M2 atas tanah yang terletak di Jalan Keadilan No. 185. A Rt.011/05 Kel. Glodok Kec. Tamansari Kota Administrasi Jakarta Barat Propinsi DKI Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

2. Bukti T-2 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 2211/600-31.72/VIII/2010 tgl. 24-8-2010 Perihal Mohon pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs.PODO WISNU HANDOYO (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

3. Bukti T-3 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 1290/600-31.73/V/2011 tgl. 24-5-2011 Perihal mohon pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. PODO WIBOWO WISNU HANDOJO (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

4. Bukti T-4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 2044/600- 31.73/VIII/2011 tgl. 3-8-2011 Perihal Mohon tindak lanjut Gelar Perkara pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. PODO WIBOWO WISNU HANDOYO (copy sesuai dengan aslinya) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T-5 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh H.M Maulana S. Sos. (mantan Lurah Glodok) di atas kertas bermeterai tanggal 28 Juni 2010 (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
6. Bukti T-6 : Surat Penyidik pada Polda Metro Jaya No. B/4116/VI/2010/Dit.Reskrim tanggal 22 Juni 2010 perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) (copy dari copy) ; -----
7. Bukti T-7 : Surat Lurah Glodok No. 46/1.711 tanggal 6 Nopember 2002 perihal Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara (copy dari copy) ; -----
8. Bukti T-8 : Surat Lurah Glodok No. 3/1.72 tanggal 26 Januari 2007 perihal Peninjauan Kembali Rekomendasi Lurah Glodok No. 46/1.711 tanggal 6 Nopember 2002 atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo (copy dari copy) ; -----
9. Bukti T-9 : Surat Lurah Glodok No. 109/1.711 tanggal 7 Mei 2010 perihal Pembatalan Rekomendasi Lurah Glodok tanggal 8 Nopember 2002 No. 46/1.711 an. Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo (copy sesuai dengan aslinya) ; -----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil Tanggapannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat yang telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan asli/fotocopynya, bukti mana diberi tanda T.II.Intv-1 s/d T.II.Intv- 9, yang terdiri dari :

1. Bukti T.II. Intv-1 : Akta Pelepasan Hak tanggal 21 Desember 2009 Nomor 16 yang dibuat oleh dan dihadapan Neneng Lilis Hendrawan, SH, Notaris dan PPAT di Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; ---
2. Bukti T.II.Intv-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 95/Glodok dahulu Krukut, Surat Ukur No. 483 tahun 1933 atas nama Lie Soan Nio (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti T.II.Intv-3 : Surat LBH & LSM Progresif No. 045/LBH&LSM/VI/2010 tanggal 2 Juni 2010 perihal Mohon Pembatalan Sertifikat HGB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo

(copy sesuai dengan aslinya) ; -----

4. Bukti T.II.Intv-4 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tgl. 30-11-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1475/Glodok atas nama Drs. PODO WIBOWO WISNU
HANDOJO terbit tgl. 14-07-2004 Surat Ukur tgl. 15-6-2004 No.39/2004 NIB. 09.03.03.04.00704 seluas 79 M2 atas tanah yang terletak di Jalan Keadilan No. 185. A Rt.011/05 Kel. Glodok Kec. Tamansari Kota Administrasi Jakarta Barat Propinsi DKI Jakarta (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
5. Bukti T.II.Intv-5 : Surat Pernyataan SUPRAYOGI SURJADI tanggal 25 Mei 2010 (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
6. Bukti T.II.Intv-6 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh H.M Maulana S. Sos. (mantan Lurah Glodok) di atas kertas bermeterai tanggal 28 Juni 2010 (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
7. Bukti T.II.Intv-7 : Surat Lurah Glodok No. 109/1.711 tanggal 7 Mei 2010 perihal Pembatalan Rekomendasi Lurah Glodok tanggal 8 Nopember 2002 No. 46/1.711 an. Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo (copy sesuai dengan aslinya) ; -----
8. Bukti T.II.Intv-8 : Surat Laporan Polisi A/n. Terlapor 1. DEWANTO YAHYA dan Terlapor 2. Drs. PODO WIBOWO WISNU HANDOYO (copy sesuai dengan aslinya) ;

9. Bukti T.II.Intv-9 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) (copy sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah didengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak yang di bawah sumpah masing-masing menerangkan hal-hal sebagai berikut :
SAKSI-SAKSI PENGGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. HERMAN SUSANTO.

- bahwa saksi adalah Ketua Rt. 010 Rw. 05 Kelurahan Grogol, lokasi dimana tanah tersebut sedang disengketakan dalam perkara ini ; -----
- bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan keluarganya sejak dari kecil dan sepengetahuan saksi bahwa rumah tersebut adalah milik dari keluarga Penggugat dan saat ini masih dihuni oleh Penggugat ; -----
- bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau ada pemilik lain dari tanah tersebut selain dari orang tua Penggugat ; -----
- bahwa Tergugat II Intervensi saat ini sejak ± 10 tahun yang lalu tinggal disitu dan berdampingan dengan Penggugat ; -----
- bahwa saksi tidak tahu mengenai surat-surat kepemilikan tanah tersebut dan yang saksi tahu bahwa PBB tanah tersebut tercatat atas nama Penggugat ; -----
- bahwa benar saksi pernah ikut menandatangani Surat Pernyataan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Dewanto Yahya dan surat tersebut juga ditandatangani oleh Lurah Glodok yang pada saat itu dijabat oleh Bpk. HM. Maulana ; -----
- bahwa saksi pernah mendengar kalau Bpk. HM. Maulana mencabut tandatangannya yang tertera dalam surat Pernyataan Riwayat Tanah yang pernah ditandatanganinya tersebut, sementara saksi tidak pernah mencabut tandatangannya dalam surat tersebut ; -----
- bahwa saksi tidak tahu kapan tepatnya HM. Maulana tidak lagi menjabat sebagai Lurah Glodok ; -----
- bahwa benar saksi pernah dilaporkan ke kepolisian oleh Dennis Sarwono Rahardjo dengan tuduhan pemalsuan surat dan sampai saat ini saksi tidak tahu perkembangan dari laporan tersebut dan saksi juga tidak mengetahui kalau Dewanto Yahya berstatus sebagai buron DPO ; -----

2. AJI KUMALA.

- bahwa saksi adalah Lurah Glodok dan menjabat sejak tanggal 2 Februari 2012 menggantikan Lurah sebelumnya yang bernama Sayuti ; -----
- bahwa benar HM. Maulana, pernah menjabat sebagai Lurah Glodok dan saat ini yang bersangkutan sudah pensiun ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa benar arsip Surat Pernyataan Riwayat Tanah atas nama Dewanto Yahya yang juga ditandatangani oleh HM. Maulana tersimpan di kantor Kelurahan Glodok ;

- bahwa saksi mengetahui kalau pada tahun 2010 HM. Maulana mencabut tandatangannya pada surat Pernyataan Riwayat Tanah tersebut dan pada saat itu yang bersangkutan sudah tidak lagi menjabat sebagai Lurah Glodok ; -----
- bahwa benar bangunan yang sertifikat HGB nya sedang disengketakan tersebut pernah dibongkar oleh pihak Walikota Jakarta Barat dan saksi tidak mengetahui atas permohonan siapa bangunan tersebut dibongkar ; -----

SAKSI-SAKSI TERGUGAT II INTERVENSI

1. LUKMAN HAKIM.

- bahwa saksi adalah mantan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sejak awal tahun 2002 sampai dengan Juni 2005 ; -----
- bahwa benar saksi yang menandatangani Sertifikat HGB No. 1475?Glodok yang dimohonkan oleh Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo ; -----
- bahwa pada saat sertifikat HGB tersebut sedang dalam proses penerbitan, ada keberatan yang diajukan oleh pihak lain dengan alasan karena dilokasi tersebut terdapat jalan kecil yang menghubungkan antara jalan Gajah Mada dengan jalan Keadilan ;

- bahwa setelah dilakukan penelitian dilapangan ternyata memang benar dilokasi tanah yang dimohon penerbitan sertifikatnya tersebut terdapat jalan kecil yang menghubungkan antara jalan Gajah Mada dengan jalan Keadilan ; -----
- bahwa kemudian sertifikat HGB yang dimohonkan tersebut diterbitkan dengan luas tanah dikurangi luas tanah yang dipakai jalan kecil tersebut yaitu sekitar 40 M2 ;

- bahwa saksi tidak tahu kalau ada sengketa secara perdata mengenai tanah sertifikat HGB tersebut ; -----
- bahwa saksi tidak tahu kalau ada permohonan pembatalan sertifikat HGB atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo yang diajukan oleh Dennis Sarwono Rahardjo, karena pada saat itu saksi sudah tidak menjabat sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. SUPRAYOGI SURJADI.

- bahwa saksi adalah salah seorang ahli waris dari Sow Hong Giap, selaku pemilik asal dari tanah tersebut ; -----
- bahwa selama ini tanah tersebut disewa-sewakan oleh orang tua saksi dan salah satu penyewanya adalah Joni Widagdo, yang telah menyewa sejak ± 30 tahun yang lalu ; -----
- bahwa benar saksi menandatangani jual beli tanah tersebut kepada Dennis Sarwono Rahardjo ; -----
- bahwa saksi tidak pernah meminta izin pada BPN ketika melepaskan hak atas tanah tersebut ; -----
- bahwa saksi tidak pernah mendengar ada sengketa di Pengadilan Negeri mengenai kepemilikan tanah tersebut ; -----
- bahwa saksi tidak kenal dengan Dewanto Yahya, Waras Handoyo ; -----

3. JONI WIDAGDO.

- bahwa saksi adalah salah seorang yang menyewa rumah milik Dennis Sarwono Rahardjo dan saksi juga bekerja sebagai pegawai pada perusahaan Dennis Sarwono Rahardjo ; -----
- bahwa benar dilokasi tanah tersebut terdapat jalan kecil yang menghubungkan antara jalan Gajah Mada dengan jalan Keadilan ; -----
- bahwa benar saksi bersama dengan kakak saksi dan Dennis Sarwono Rahardjo pernah menggugat Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena yang bersangkutan membangun rumah di atas jalan kecil yang menghubungkan antara jalan Gajah Mada dengan jalan Keadilan dan saksi tidak tahu apa amar putusan perkara tersebut karena sudah diserahkan kepada Kuasa Hukum ; -----
- bahwa benar bangunan yang telah dibangun oleh Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo di atas tanah tersebut telah dibongkar oleh pihak Walikota Jakarta Barat atas permohonan saksi, Dennis Sarwono Rahardjo dan ibu Ratna ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 22 Mei 2012 dan telah memperoleh data dan fakta sebagaimana termuat dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 5 Juni 2012 yang selengkapya mengemukakan hal-hal sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini, sementara Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya walau telah diberi kesempatan untuk itu ; -----

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada yang akan disampaikan lagi dan selanjutnya mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa objek sengketa yang dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah :

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.SK :272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 Nopember 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor1475/Glodok atas nama Drs.Podo Wibowo Wisnu Handojo, terbit tanggal 14-7-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No.39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di jalan Keadilan No. 185.A Rt. 011 Rw. 005 Kelurahan Glodok,Kecamatan Tamansari, Kota

Administrasi Jakarta Barat (vide bukti P-1 =T-1=TII.Intv-4) ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tanggal 13 Maret 2012, Tergugat II Intervensi pada tanggal 20 Maret 2012 dan keduanya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Eksepsi Kompetensi Absolut.

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* karena objek sengketa diterbitkan berdasarkan Hasil Pemeriksaan Badan Peradilan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam eksepsinya menyatakan karena yang didalilkan Penggugat tentang kepemilikan

maka merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadilinya ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-Eksepsi tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan sekaligus, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi tuntutan Penggugat adalah pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.SK :272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 Nopember 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor1475/Glodok atas nama Drs.Podo Wibowo Wisnu Handoyo, terbit tanggal 14-7-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No.39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di jalan Keadilan No.185.A Rt.011 Rw.005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat (vide bukti P-1 =T-1=TII.Intv-4) ;

Menimbang, bahwa sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

Pasal 53

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

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

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

b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;* -----

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 menyatakan, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan Tertulis yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi

seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa adapun objek sengketa a quo secara kumulatif telah memenuhi semua unsur keputusan tata usaha negara dan telah berakibat hukum bagi Penggugat, karena akibat pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor1475/Glodok atas nama Drs.Podo Wibowo Wisnu Handoyo, terbit tanggal 14-7-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No.39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di Jalan Keadilan No. 185A Rt.011, Rw.005, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat telah merugikan kepentingan hukum Penggugat, yakni Penggugat kehilangan hak atas tanahnya, dan dari ketentuan Pasal 53 tersebut di atas jelas disebutkan bahwa siapapun juga orang

atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan dengan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, karena tuntutan Penggugat adalah pembatalan surat keputusan yang bersifat konkrit, individual, final, dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, maka menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksanya sehingga terhadap eksepsi ini Pengadilan menilai tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi-Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya ; -----

Dalam Pokok Sengketa

Menimbang, bahwa menurut Penggugat objek sengketa a quo diterbitkan telah bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil Penggugat telah dibantah oleh Tergugat bahwa obyek gugatan dikeluarkan telah sesuai dengan wewenang yang dimilikinya dan peraturan perundangan yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa telah bertentangan dengan hukum yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagaimana telah didalilkan Penggugat dalam gugatannya; -----

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut di atas, Pengadilan akan mempertimbangkan dari segi materiil substansi obyek sengketa sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan di Persidangan diketahui fakta sebagai berikut :

- Bahwa, Dewanto Yahya memberikan keterangan dalam Surat Pernyataan Riwayat Tanah dan Bangunan, tanggal 21-2-2002 yang diketahui dan ditandatangani Lurah Glodok, tanggal 26-2-2002, No.06/1.711/II/2002 (bukti P-3) ;

- Bahwa, Dewanto Yahya berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dengan Pengoperan Hak No.16 tanggal 6 Maret 2002, yang dibuat Notaris HM. Afdal Gazali, SH, mengalihkan tanah dan rumah di Jalan Keadilan No.185A kepada Penggugat (bukti P-4) ;

- Bahwa, Penggugat mengajukan permohonan Hak Atas Tanah Negara di Jalan Keadilan No. 185A, dengan menyertakan alat bukti Akta Jual Beli No.16 dan SPPT PBB NOP.010.0181 serta Rekomendasi Permohonan dari Lurah Glodok No.46/1.711, tanggal 6 Nopember 2002 yang diketahui Camat Taman Sari, tanggal 8 Nopember 2002 No.194/1.711/XI/02 (bukti P-5) ;

- Bahwa, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat mengeluarkan surat No.1.711.2/1268/09-03/03/1184/HGB/2003 tanggal 25-7-2003 Tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Penggugat (bukti P-8) ;

- Bahwa Penggugat mendapat Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1475/Glodok, tanggal 14-7-2004, dengan surat ukur No.00039/2004, tanggal 15-6-2004 (bukti P-11) ;

- Bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan memiliki hak atas tanah obyek sengketa berdasarkan Akta Pelepasan Hak No 16 tanggal 21 Desember 2009, yang dibuat Notaris Neneng Lilis Hendrawan, SH (bukti TII.Int-1) ;

- Bahwa, Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya Jannes Hutapea SH, dengan suratnya No. 045/LBH&LSM/VI/2010, tanggal 2 Juni 2010, mengajukan permohonan pembatalan sertifikat HGB No. 1475/Glodok kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (bukti TII.Int-3) ;

- Bahwa, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat meneruskan surat permohonan pembatalan sertifikat HGB No. 1475/Glodok kepada Kantor Tergugat dengan suratnya No.2211/600-31/VIII/2010 tanggal 24-8-2010 (bukti T-2) ;

- Bahwa, Tergugat II Intervensi menggugat Penggugat di Peradilan Umum dengan mempermasalahkan hal yang sama yakni sertifikat HGB No.1475/Glodok dalam perkara No.253/PDT.G/2005/PN JKT Bar dengan amar putusan pada intinya gugatan tidak diterima dan No.343/PDT.G/2008/PN.JKT-Bar, dengan Amar Putusan pada intinya gugatan di tolak dan kedua putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tingkat Banding (Bukti P-19, P-20, P-21, P-22, P-1 =T-1=TII.Intv-4, dan T-2) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bukti T-5 =TII.Intv-6 diketahui, H.M Maulana S.Sos (Mantan Lurah Glodok) membuat Surat Pernyataan tertanggal 28 Juni 2010, yang pada intinya mencabut tanda tangannya yang tertera pada ;
- Surat Rekomendasi Hak Atas Tanah yang telah dikeluarkannya atas tanah jalan Keadilan No.185A Rt/010/05 Kel. Glodok, Kec. Tamansari Jakarta Barat atas nama Drs.Podo Wibowo Wisnu Handoyo tanggal 6 Nopember 2002 Nomor 194/1.711/XI/02 ; -----
- Bahwa, dalam Surat Obyek sengketa, konsideran menimbang huruf G diketahui bahwa setelah melakukan Gelar Perkara tanggal 15-8- 2011 dan 6-10-2011 Tergugat berkesimpulan bahwa terhadap sertifikat HGB No.1475/Glodok setuju untuk dibatalkan (vide bukti P-1 =T-1=TII.Intv-4) ; -----
- Bahwa, dalam Surat Obyek sengketa, konsideran menimbang huruf H diketahui bahwa Tergugat memperhatikan antara lain :
 - Surat Lurah Glodok No.33/I.71 Tanggal 26-1-2007 ;
 - **Surat Pernyataan yang dibuat oleh Suprayogi Surjadi diatas meterei tanggal 25-5-2010**(vide bukti TII.Intv-5) ;
 - **Surat Pernyataan yang dibuat oleh HM.Maulana S.Sos (mantan Lurah Glodok) diatas meterei tanggal 28-6-2010**(vide bukti T-5 =TII.Intv-6) ;
 -*dst*..... ; -----
- Bahwa, Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 Nopember 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo, terbit tanggal 14-7-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No.39/2004 NIB.09.03.03.04. 00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di jalan Keadilan No. 185 A Rt.011 Rw.005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat (vide bukti P-1 =T-1=TII.Intv-4) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari Saksi-Saksi yang diajukan di persidangan diketahui fakta

sebagai berikut :

- Bahwa, Saksi Tergugat II Intervensi atas nama **Suprayogi Surjadi** menyatakan dibawah sumpah, antara lain :
 - Mengaku sebagai salah satu Ahli Waris dari pemilik rumah yang terletak di jalan Gajah Mada No.185 yang memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 95/Krukut tanggal 23-12-1963 surat ukur No.483 tanggal 16-8-1933 yang berlaku selama 20 tahun, berakhir tanggal 23-9-1980, dan belum pernah diperpanjang lagi (sesuai juga dengan bukti TII.Int-2) ; -----
 - mengakui yang membuat Surat Pernyataan diatas Materai tanggal 25-5-2010 yang menjadi bukti TII.Intv-5 ; -----
 - Mengaku sebagai salah satu pihak yang terlibat dalam Akta Pelepasan Hak, Nomor 16 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat Notaris Neneng Lilis Hendrawan, SH yang pada intinya melepaskan hak atas sebidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 95/Krukut tanggal 23-12-1963 kepada Tergugat II Intervensi, yang menjadi bukti TII.Intv-1 ; -----
 - Bahwa, saksi Penggugat atas nama **Herman Susanto dan Aji Kumala (Lurah Glodok)** menyatakan dibawah sumpah, antara lain bahwa :
 - Benar HM. Maulana pernah menjadi Lurah Glodok ; -----
 - Benar sewaktu HM. Maulana mengeluarkan surat Pernyataan tanggal 28-6-2010 telah pensiun sebagai Lurah Glodok ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan sesuai ketentuan-ketentuan dibawah ini :

Menimbang, bahwa sesuai Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Pasal 5

*Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan **diberikan prioritas***



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah ; -----

Menimbang, bahwa sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

Pasal 16.

- (1) Dalam hal akan dilakukan pemindahan hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, sebelum pembuatan akta dilakukan, diperlukan ijin terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 59/DDA/1970 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972 ; -----
- (2) Ijin yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hanya diberikan jika penerima hak memenuhi syarat untuk memperoleh hak baru menurut Peraturan ini ; -----
- (3) **Permohonan ijin yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini harus diajukan kepada pejabat tersebut pada ayat (1) selambat-lambatnya tanggal 24 Juni 1980**, dengan mempergunakan daftar isian yang disediakan ;
- (4) Setelah diperoleh ijin tersebut dalam ayat (2) pasal ini dan telah dilaksanakan balik namanya, maka permohonan untuk memperoleh hak baru diselesaikan berdasarkan Peraturan ini ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti dan keterangan saksi dihubungkan dengan ketentuan tersebut diatas jelas terbukti dari segi materiil substansi bahwa tindakan Tergugat dalam mengeluarkan obyek gugatan telah bertentangan dengan pasal-pasal tersebut diatas, karena yang menjadi alasan Tergugat mengeluarkan obyek gugatan pada konsideran menimbang huruf H antara lain ; Surat Pernyataan yang dibuat oleh Suprayogi Surjadi diatas meterei tanggal 25-5-2010(vide bukti TII.Intv-5) dan Surat Pernyataan yang dibuat oleh HM.Maulana S.Sos (mantan Lurah Glodok) diatas meterei tanggal 28-6-2010 (vide bukti T-5=TII.Intv-6) telah cacat yuridis sejak awal karena :

- Surat Pernyataan yang dibuat oleh Suprayogi Surjadi diatas meterei tanggal 25-5-2010, telah diakui dan dinyatakan oleh Suprayogi Surjadi dalam persidangan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 95/Krukut tanggal 23-12-1963 surat ukur No.483 tanggal 16-8-1933 yang berlaku selama 20 tahun, berakhir tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23-9-1980, *belum pernah diperpanjang lagi*, dengan demikian sebenarnya hak telah kembali pada negara, namun justru dilepaskan haknya kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Pelepasan Hak No 16 tanggal 21 Desember 2009 yang dibuat Notaris Neneng Lilis Hendrawan, SH ; -----

- Surat Pernyataan yang dibuat oleh HM. Maulana S.Sos (mantan Lurah Glodok) diatas meterei tanggal **28-6-2010** yang pada intinya mencabut Surat Rekomendasi Hak Atas Tanah yang telah dikeluarkannya sewaktu menjabat Lurah

Glodok terhadap tanah di jalan Keadilan No.185A Rt/010/05 Kel. Glodok, Kec. Tamansari Jakarta Barat atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo tanggal **6**

Nopember 2002 Nomor **194/1.711/XI/02**, telah cacat yuridis karena Surat Rekomendasi Hak Atas Tanah tanggal 6 Nopember 2002 dibuat oleh Lurah Glodok bernama HM. Maulana S.Sos yang memang mempunyai hak dan kewajiban selaku Lurah, sedangkan yang mencabut benar bernama HM. Maulana S.Sos namun tidak lagi menjabat Lurah sehingga tidak mempunyai hak dan kewajiban selaku Lurah. Karena pertanggungjawaban Tata Usaha Negara terletak pada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara bukan pada individu atau person. Dalam Surat Pernyataan tersebut, HM. Maulana S.Sos juga telah keliru menulis nomor surat Lurah Glodok dengan nomor **194/1.711/XI/02** seharusnya nomor **46/1.711**, karena nomor 194/1.711/XI/02 adalah nomor dari Camat Tamansari, dengan demikian Surat Pernyataan tanggal 28-6-2010 yang dibuat oleh HM. Maulana S.Sos sudah cacat yuridis sejak dibuat ; -----

Menimbang, bahwa karena yang menjadi dasar keluarnya obyek gugatan telah cacat yuridis, maka obyek gugatan dari segi materi substansi turut menjadi cacat yuridis ; -----

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan hukum tersebut di atas cukup beralasan hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, dan menyatakan batal obyek gugatan yang dikeluarkan Tergugat serta mewajibkannya untuk mencabut obyek gugatan yang telah dikeluarkannya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka untuk menjaga kepentingan Penggugat agar tidak dirugikan karena pelaksanaan keputusan Objek gugatan yang terbukti mengandung cacat yuridis tersebut, maka Permohonan Penundaan Pelaksanaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek gugatan yang diajukan Penggugat patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat maka sesuai pasal 110 Undang-Undang No. 5 Th. 1986 jo Undang-Undang No. 9 Th. 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini Pengadilan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang dianggap relevan saja sesuai kewenangan hakim sebagaimana diatur dalam pasal 106, 107 Undang-Undang No. 5 Th. 1986 yo Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sedangkan terhadap bukti-bukti lain tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan berkas perkara ini ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

M E N G A D I L I :

Dalam **Permohonan Penundaan** :

1. Mengabulkan permohonan Penundaan dari Penggugat ; -----
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan surat Tergugat : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.SK : 272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 Nopember 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handoyo, terbit tanggal 14-7-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No.39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di jalan Keadilan No. 185A Rt.011 Rw.005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat ; -----



Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ; -----

Dalam Pokok Perkara.

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

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.SK :272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 Nopember 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo, terbit tanggal 14-7-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No.39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di jalan Keadilan No. 185A Rt.011 Rw.005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat ; -----

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.SK :272/HGB/BPN.31/BTL/2011 tanggal 30 Nopember 2011 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1475/Glodok atas nama Drs. Podo Wibowo Wisnu Handojo, terbit tanggal 14-7-2004, Surat Ukur tanggal 15-6-2004 No.39/2004 NIB.09.03.03.04.00704, seluas 79 M2, atas tanah yang terletak di jalan Keadilan No. 185A Rt.011 Rw.005 Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat ; -----

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 928.000,- (sembilan ratus duapuluh delapan ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Rabu tanggal 6 Juni 2012 oleh kami JUMANTO, SH sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, R. BASUKI SANTOSO, SH, MH dan ANDRY ASANI, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 12 Juni 2012 oleh Majelis tersebut di atas dengan dibantu oleh MOHAMMAD SOLEH, SH sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi ; ---

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

R. BASUKI SANTOSO, SH, MH

JUMANTO, SH

ANDRI ASANI, SH, MH

PANITERA PENGGANTI,

MOHAMMAD SOLEH, SH

Rincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya A T K	Rp.	.000,-
- Biaya Panggilan/Pemberitahuan ...	Rp.	.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	.000,-
- Biaya Materai	Rp.	.000,-
- Redaksi dan Leges	Rp.	<u>.000,-</u>

Jumlah Rp. .000,-

(sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah) ; -----