



PUTUSAN
Nomor 127 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

DIREKTUR UTAMA PT. JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG, berkedudukan di Jalan Pulo Kambing Nomor 1, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Chandra M.Hamzah, S.H.;
2. Eri Hertawan, S.H.,LLM.,MCI Arb;
3. Yogi Sudrajat Marsono, S.H.;
4. Ahmad Maulana, S.H;
5. Asep Ridwan, S.H.,M.H;
6. Muhamad Kamal Fikri, S.H;
7. Agnes Maria E.Wardhana, S.H.,LL.M;
8. Simon Barrie Sasmoyo, S.H., LLM;
9. Jesconiah, S.H., LLM;
10. Alvin Ambardy, S.H;
11. Heru Pamungkas, S.H;
12. Kharis Sucipto, S.H.;
13. Johannes Gea, S.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ASSEGAF HAMZAH & PARTNERS (AHP), beralamat di Menara Rajawali Lantai 16, Jl. DR. Ide Anak Agung Gde Agung Lot 5.1, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan 12950 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3547, tanggal 24 Mei 2016;

14. Bilson Manalu, Direktur Operasional dan Pengembangan PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3281 tanggal 13 Mei 2016;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat;

melawan:

1. **PT. PIMSF PULOGADUNG**, berkedudukan di Jalan Pulogadung Nomor 12, Kawasan Industri Pulogadung, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kurniawan Eddy Tjokro, selaku Direktur Utama Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Danau Bisma Blok A No. 8-9, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara; selanjutnya memberi kuasa kepada:

- 1) Susi Maryanti, S.H.
- 2) H. Shalih Mangara Sitompul, S.H., M.H.
- 3) Yunita Hendiyas Sari, S.H.

Para Advokat pada Kantor SUSI MARYANTI, S.H. & Partners, beralamat di Ruko Sentral Niaga Kalimalang, Jl. Jenderal Ahmad Yani Blok B1 No. 22, Kelurahan Kayu Ringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2016;

2. **PT. PAMINDO TIGA T**, berkedudukan di Jalan Rawa Gatel Nomor 12, Kav. 7 & 8 Kawasan Industri Pulogadung, dalam hal ini diwakili oleh Achmad Hendra Kowara, selaku Direktur Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Kampung Utan, RT. 005 RW. 005, Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
3. **PT. BALINA AGUNG PERKASA**, berkedudukan di Jalan Rawa Bali I, No. 1, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Ferry Tjendekiawan, S.H. selaku Direktur Utama Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Apartemen Taman Pasadenia G 309 Nomor 27, RT. 013 RW. 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;
4. **PT. DIAN RAKYAT**, berkedudukan di Jalan Rawagirang Nomor 8, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur dalam hal ini diwakili oleh Mario Alisjahbana, selaku Direktur Perseroan, Warga Negara Indonesia, Umur 56 Tahun, beralamat di Jalan Kalibata Pulo No. 1, RT. 007 RW. 005, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;

Selanjutnya Termohon Kasasi 2, 3, 4, masing masing memberikan kuasa kepada Anna Nuraisyiah Kusuma Idris, S.H., dan Walidi, S.H., Keduanya warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara, beralamat di Plaza Central Lantai 19, Ruang F, Jalan Jend. Sudirman Kav. 47, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2015;

5. **PT. MORITA TJOKRO GEARINDO**, berkedudukan di Jalan Rawa Terate 1 No. 9 Kawasan Industri Pulogadung dalam hal ini diwakili



oleh Herry Sanjaya, selaku Direktur Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Sunter Indah Raya K.A-1/17, RT.002, RW.012, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, selanjutnya memberi kuasa kepada:

- 1) Susi Maryanti, S.H.
- 2) H.Shalih Mangara Sitompul, S.H.,M.H.
- 3) Yunita Hendiyas Sari, S.H.

Para Advokat pada Kantor SUSI MARYANTI, S.H. & Partners, beralamat di Ruko Sentral Niaga Kalimalang, Jl. Jenderal Ahmad Yani Blok B1 No. 22, Kelurahan Kayu Ringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2016;

6. **PT. DISTRIVERSA BUANAMAS**, berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor 88 Bandung, Jawa Barat;
7. **PT. IKAPHARMINDO PUTRAMAS**, berkedudukan di Jalan Pulogadung Nomor 29, Kawasan Industri Pulogadung dalam hal ini diwakili oleh Titianus Winata, selaku Direktur Utama Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Merdeka Nomor: 88, Bandung, Jawa Barat;
8. **PT. KARUNIA KREASI JAYA**, berkedudukan di Jalan Rawa Terate I Nomor 10, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Lidia Tanoyo, Warga Negara Indonesia, selaku Direktur Perseroan, beralamat di Mall Mangga Dua Ruko No.10 RT.06, RW.12, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat;
9. **PT. TOTAL CHEMINDO LOKA**, berkedudukan di Jalan Pulau Ayang II Blok S No. 26 - 27, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh William Djuhadi, selaku Direktur Utama Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Villa Melati Mas Blok M-11 / 12A, RT.043 / RW.009, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan;
10. **PT. SUPITRA**, berkedudukan di Jalan Pulokambing II / 26, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Dewi Santri Hasan, selaku Direktur Utama Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Cenghay No.13, RT.002 / RW. 007, Rawa Bunga, Jatinegara, Jakarta Timur;



- 11. PT.SWADAYA AGUNG PERKASA**, berkedudukan di Jalan Pulolentut No.47, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Dewi Santri Hasan, selaku Direktur Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Cenghay No. 13, RT.002 / RW. 007, Rawa Bunga, Jatinegara, Jakarta Timur;
- 12. PT.FSCM MANUFACTURING INDONESIA**, berkedudukan di Kota Depok dan beralamat di Jalan Pulogadung Nomor 30, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Ny.Lystiani Ria Dewi, selaku Presiden Direktur Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Sindang I No.D.8, RT.012/ RW. 004, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;
- 13. PT. TRAKTOR NUSANTARA**, berkedudukan di Jalan Pulogadung No. 32, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Jodi Kawantoro, selaku Direktur Keuangan Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan M.Kahfi I Gg Macan No.6, RT.005 / RW. 006, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan dan Koji Yokota, selaku Wakil Presiden Direktur Perseroan, Warga Negara Jepang, beralamat di Jalan Pulogadung No. 32, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur;
- 14. PT.SUMBER BAHAGIA CONCERN**, berkedudukan di Jalan Rawa Terate 2 No.6, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh M. Hasbi Al Fauz Lubis, selaku Direktur Utama Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Kramat II No.55, RT.008 / RW.004, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;
- 15. PT. BUMIARTHA PURNAKREASI**, berkedudukan di Gedung Office 8 Lantai 27, Sudirman Central Business District Lot 28, Jalan Jend.Sudirman Kav.52-53, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh DR. Biantoro Wanandi, selaku Direktur Utama Perseroan, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Taman Wijaya Kusuma III No. 7A, Cilandak, Jakarta Selatan;
- 16. PT. MARTINA BERTO. Tbk**, berkedudukan di Jakarta Timur, beralamat di Jalan Pulo Kambing II No. 1 Kawasan Industri Pulogadung, dalam hal ini diwakili oleh Bryan David Emil, selaku Direktur Utama Perseroan, Warga Negara Indonesia, umur 43 Tahun,beralamat di Jalan Apt. Casablanca Kav.12, RT.003, RW.005,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteng Dalam, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng Dalam,
Tebet, Jakarta Selatan;

17. PT. SAI INDONESIA, berkedudukan di Jalan Rawa Bali II / 5,
Kawasan Industri Pulogadung, dalam hal ini diwakili oleh Agung
Mulyawan, selaku Direktur Perseroan, Warga Negara Indonesia,
beralamat di Jalan Villa Galaxi C2/17, RT 003, RW. 019, Jaka Setia,
Bekasi;

Selanjutnya Termohon Kasasi 15, 16, 17, memberikan kuasa
kepada:

- 1) Susi Maryanti, S.H;
- 2) H. Shalih Mangara Sitompul, S.H.,M.H;
- 3) Yunita Hendiyas Sari, S.H;

Ketiganya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada kantor
Advokat pada Kantor SUSI MARYANTI, S.H. & Partners, beralamat
di Ruko Sentral Niaga Kalimalang, Jl. Jenderal Ahmad Yani Blok B1
Nomor 22, Kelurahan Kayu Ringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan,
Kota Bekasi, berdasarkan surat Kuasa Khusus masing-masing
tertanggal 10 Juni 2016;

18. PT. HERLINA INDAH, berkedudukan di Rawa Sumur II Blok DD No.
16, Pulo Gadung Industrial Estate Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh
Ir. Maria E Sri Ina Susanti, Warga Negara Indonesia, selaku Direktur
PT. Herlina Indah, beralamat di Jalan Kelapa Hijau V DA / 21, RT.
002, RW. 017, Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading, Jakarta Utara;
Termohon Kasasi 1 s/d 18 dahulu sebagai Para Terbanding/Penggugat 1
sd 7, Penggugat II Intervensi 1s/d 11;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa
sekarang Termohon Kasasi 1 s/d 18 dahulu sebagai Para
Terbanding/Penggugat 1 sd 7, Penggugat II Intervensi 1s/d 11 telah menggugat
sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat di muka
persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas dalil-
dalil sebagai berikut:

I. OBJEK SENGKETA;

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Surat Keputusan Direktur Utama PT. Jakarta Industrial Estate
Pulogadung Nomor: 020 Tahun 2015, tanggal 3 Februari 2015 Tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung;

2. Penolakan atau sikap diam Tergugat terhadap Surat Permohonan Persetujuan (rekomendasi) yang diajukan untuk memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama:

1.1. Penggugat I adalah PT. PIMSF Pulogadung berdasarkan permohonannya sebagaimana diajukan dalam surat Nomor: 040.PIMSF/TJOKRO-JKT/II/2015, tanggal 10 Februari 2015 (bukti PI-3);

1.2. Penggugat II adalah PT. Pamindo Tiga T berdasarkan permohonannya sebagaimana diajukan dalam surat Nomor: 409/P3T.GA/II/2015, tanggal 12 Februari 2015 (bukti PII – 3);

1.3. Penggugat III adalah PT. Balina Agung Perkasa sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam surat Nomor: 246/BAP-FT/IV/2015, tanggal 20 April 2015 (bukti PIII -3);

1.4. Penggugat IV adalah PT. Dian Rakyat sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam surat Nomor: 333/Adm/2014, tanggal 15 Juli 2014 (bukti PIV -3);

1.5. Penggugat V adalah PT. Morita Tjokro Gearindo sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam surat Nomor: 039.MTG/TJOKRO-JKT/II/2015, tanggal 10 Februari 2015 (bukti PV – 3);

1.6. Penggugat VI adalah PT. Distriversa Buanamas sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam:

- Surat Nomor : 07/GA/III/2014, tanggal 19 Maret 2014 (bukti PVI – 3);
- Surat Nomor: 03/GA/DBM/XI/2014, tanggal 3 Nopember 2014 (bukti PVI -4);

1.7. Penggugat VII adalah PT. IKAPHARMINDO PUTRAMAS sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam:

- Surat Nomor -, tanggal 13 Oktober 2014 (bukti PVII -3);
- Surat Nomor: 04/GA/IKA/XI/2014, 3 Nopember 2014 (bukti PVII -4);

Bahwa dengan tidak diterbitkannya surat persetujuan (rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Para Penggugat, Padahal Para Penggugat telah mengajukan permohonan surat persetujuan (rekomendasi) kepada Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1), ayat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3:

- (1) Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara;
- (2) Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;
- (3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak di terimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan;

Bahwa dari Uraian Pasal 3 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah membuktikan adanya penolakan atau sikap diam dari Tergugat terhadap permohonan persetujuan (rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat;

II. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN;

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Direktur Utama PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 3 Februari 2015, dan gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 30 April 2015, dengan demikian gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang disyaratkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 terakhir Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 karena masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 berbunyi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

III. TERGUGAT SEBAGAI PEJABAT TATA USAHA NEGARA;

1. Bahwa Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama yang mewakili PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung (selanjutnya disebut sebagai “Perseroan”) adalah yang membuat dan menandatangani Objek Sengketa Pertama, yaitu suatu Perusahaan BUMD yang sahamnya sebagian dimiliki oleh Pemerintah Daerah, berdasarkan :
 - 1.1. Telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 19 Februari 1974 Nomor 15, Tambahan Nomor 76/1974;
 - 1.2. Telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 31 Desember 1999 Nomor 105, Tambahan Nomor 8679/1999;
 - 1.3. Diubah dengan akta-akta Pernyataan Keputusan Rapat masing-masing tertanggal 05 September 2003 Nomor 9, tertanggal 10 September 2003 Nomor 15, yang dibuat dihadapan Fauzi Agus, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan pemberitahuan telah diterima oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan tanggal 22 Oktober 2003, Nomor C-UM.02.01.15946;
 - 1.4. Telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 6 September 2005 Nomor 71, Tambahan Nomor 9574;
 - 1.5. Diubah dengan akta tertanggal 19 Februari 2009 Nomor 77, yang dibuat dihadapan Siti Rayhana, Sarjana Hukum, Kandidat Notaris, sebagai pengganti B.R.A.Y Mahyastoeti Notonegoro, SH, dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM RI berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-45527.AH.01.02, tanggal 14 September 2009;
 - 1.6. Diubah dengan akta tertanggal 16 Oktober 2009 Nomor 25, yang dibuat dihadapan Siti Rayhana, Sarjana Hukum, Kandidat Notaris, sebagai pengganti B.R.A.Y Mahyastoeti Notonegoro, SH, dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM RI berdasarkan Surat Keputusan Nomor: AHU-AH.01.10-21151, tanggal 24 November 2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat adalah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 Tentang Perusahaan Daerah jo. Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, menyatakan Perusahaan Daerah adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian modalnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah;
Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 berbunyi sebagai berikut:

“ Perusahaan Daerah adalah semua Perusahaan yang didirikan berdasarkan Undang-Undang ini yang modalnya untuk seluruhnya atau untuk sebagian merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan, kecuali jika ditentukan lain atau berdasarkan undang-undang”;

3. Bahwa Perusahaan Tergugat dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta (DKI Jakarta-red) No. Ib.3/2/35/1969, menetapkan lahan seluas 500 Ha sebagai lokasi kawasan industri dengan nama Kawasan Industri Pulogadung yang kemudian pada tanggal 26 Juni 1979 dibentuk PT. Persero Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT. JIEP), keputusan ini ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1973 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) Dalam Bidang Industrial Estate dan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. D.V-a.3/2/36/73;
4. Dengan berpedoman pada kepemilikan saham diatas dan dapat dilihat pada website resmi pemerintah Propinsi DKI Jakarta, maka Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat adalah Produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN);

IV. KEPENTINGAN MENGAJUKAN GUGATAN.

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, syarat utama untuk memohon perpanjangan masa berlakunya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir masa berlakunya adalah harus mendapat persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat selaku Pemegang Hak Pengelolaan di atas lahan tanah itu;
2. Bahwa Para Penggugat adalah Badan Hukum Perdata Pemegang Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Lahan yang terletak di



Kawasan Industri Pulogadung yang berada di bawah pengelolaan Tergugat;

3. Bahwa sebelum berakhirnya hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut Para Penggugat telah mengajukan Permohonan Persetujuan (rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat kepada Tergugat sebagaimana telah disebut diatas, akan tetapi Permohonan Persetujuan (rekomendasi) belum diproses oleh Tergugat hingga diajukannya gugatan ini;
4. Bahwa untuk memperoleh Persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat, Tergugat memberikan Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal tanggal 3 Februari 2015 kepada Para Penggugat;
5. Bahwa Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal tanggal 3 Februari 2015, tersebut sebelumnya tidak pernah disosialisasikan, dikomunikasikan dan dikoordinasikan terlebih dahulu dengan Para Penggugat selaku perusahaan/investor;
6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal tanggal 3 Februari 2015 tersebut, Para Penggugat diharuskan membayar sebesar hasil appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) Immanuel, Johnny dan Rekan d/h. PT. Sucofindo Appraisal Utama, Hal: Laporan Penilaian Sewa Pasar Tanah PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Perpanjangan SHGB selama 20 (duapuluh) tahun terhadap lahan masing-masing Para Penggugat;
7. Bahwa dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah tidak mengatur biaya perolehan persetujuan (rekomendasi) untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, namun mengenai tata cara pemberian rekomendasi atas permohonan sesuatu hak diatas bidang tanah hak pengelolaan diatur dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 122 Tahun 2001 tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan sesuatu Hak diatas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik / Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;

8. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dengan Keputusan Tergugat tersebut karena Hak Guna Bangunan Para Penggugat berada diatas Hak Pengelolaan yang sebagaian sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta. Dengan demikian seharusnya Surat Keputusan Tergugat berpedoman kepada Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 122 Tahun 2001, tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan sesuatu Hak diatas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik / Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, sebagaimana dalam Pasal 7 menyatakan:

“ Perhitungan besaran uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) adalah sebagai berikut:

- a. Perolehan atau Perpanjangan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atau hak lainnya diatas bidang tanah Hak Pengelolaan $5 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$;

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN:

1. Bahwa, Para Penggugat adalah badan hukum perdata yang menjalankan kegiatan usahanya di atas lahan yang berada di Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur di bawah pengelolaan PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung, lahan mana telah memperoleh bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat untuk dan atas nama masing-masing Para Penggugat;

- 1.1. Penggugat I PT. PIMSF PULOGADUNG selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 92/Desa Rawaterate, tanggal 17 September 1988 atas nama PT. PIMSF Pulogadung berkedudukan di Jakarta, Gambar Situasi Nomor 1884/1987, tanggal 29 Agustus 1987 dengan luas 18.730 m², dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi diatas, yang terletak di Jalan Pulogadung Nomor 12 yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 10 Maret 2017 (bukti PI -4);



- 1.2. Penggugat II PT. PAMINDO TIGA T selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 100 tanggal 21 November 1985 atas nama P.T. Pamindo Tiga T berkedudukan di Jakarta, Gambar Situasi Nomor 4376/1984, tanggal 27 Desember 1984. dengan luas 10.045 m², dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi diatas, yang terletak di Jalan Rawa Gatel Kavling Nomor 7 dan 8 Blok III R, yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 21 November 2015 (bukti PII -4);
- 1.3. Penggugat III PT. BALINA AGUNG PERKASA selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan;
 - 1.3.1. Nomor: 97 / Rawaterate, Gambar Situasi Nomor: 1905, tanggal 27 September 1988 atas nama PT. Balina Agung Perkasa berkedudukan di Bekasi, dengan luas 5.533 m², dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi diatas, yang terletak di Jalan Rawa Bali I, No.1. Kawasan Industri Pulogadung, atas nama PT. Balina Agung Perkasa yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 29 Desember 2017 (bukti PIII -4);
 - 1.3.2. Nomor: 117/Jatinegara, Gambar Situasi Nomor: 2037, tanggal 30 Juli 1986 atas nama PT. Balina Agung Perkasa berkedudukan di Bekasi, dengan luas 7.510 m², dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi diatas, yang terletak di Jalan Rawa Girang No. 6, Kawasan Industri Pulogadung, atas nama PT. Balina Agung Perkasa yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 7 Oktober 2017 (bukti PIII – 5);
- 1.4. Penggugat IV adalah PT. Dian Rakyat selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 111/Jatinegara tanggal 8 Nopember 1995 atas nama PT. Dian Rakyat, Gambar Situasi No. 081/1986 tanggal 13 Januari 1986 dengan luas 6.872 m², dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi diatas, yang terletak di Jl. Rawa Girang Blok III T Kav. No. 4 yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 8 Januari 2016 (bukti PIV -4);



- 1.5. Penggugat V adalah PT. Morita Tjokro Gearindo selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 107 tanggal 05 Oktober 1989 atas nama PT. Morita Tjokro Gearindo, Gambar Situasi No. 1878/ 1987 tanggal 29 Agustus 1987 dengan luas 13.175 M2, dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi diatas, yang terletak di Jl. Rawaterate I No. 9 yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 11 Juni 2017 (bukti PV -4);
- 1.6. Penggugat VI adalah PT. Distriversa Buanamas selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1642/Jatinegara tanggal 14 April 2010 atas nama PT. Distriversa Buanamas, Gambar Situasi diatas, No. 302/ 1693/2010 jo No: 307/18434/2010 tanggal 14 April 2010 dengan luas 3.902 M2, dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi diatas, yang terletak di Jl. Rawa Terate I No. 9 yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Februari 2015 (bukti PVI – 5);
- 1.7. Penggugat VII adalah PT. Ikapharmindo Putramas selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1643/Jatinegara tanggal 14/04/2010 atas nama PT. Ikapharmindo Putramas, Gambar Situasi No. 302/1693/2010 jo No: 307/18434/2010 tanggal 14 April 2010 dengan luas 3.902 m2, dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi diatas, yang terletak di Jl. Rawa Terate I No. 9 yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Februari 2015 (bukti PVII -5);
2. Bahwa mengacu kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Pasal 35 ayat 1 dan 2 mengatur bahwa:
 - (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun;
 - (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun;



3. Bahwa sesuai dengan Pasal 26 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, tanggal 17 Juni 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah mengatur bahwa Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan;
4. Bahwa berdasarkan pada Peraturan Pemerintah tersebut diatas Para Penggugat telah mengajukan permohonan persetujuan (rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan atas nama Para Pengugat kepada Tergugat;
5. Bahwa Tergugat tidak menjawab surat dari Para Penggugat melainkan Tergugat memberikan Surat Keputusan Tergugat *a quo*, yang telah dengan secara sepihak tanpa melalui proses sosialisasi, komunikasi dan koordinasi terlebih dahulu dengan Para Penggugat selaku perusahaan / investor menetapkan biaya pemanfaatan lahan diatas tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL), yang mana hal itu sangat memberatkan dan merugikan Para Penggugat karena untuk memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) diharuskan membayar sesuai dengan appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) Immanuel, Johnny dan Rekan d/h. PT. Sucofindo Appraisal Utama;
6. Bahwa Surat Keputusan Tergugat tersebut sangat merugikan Para Penggugat karena untuk memperoleh surat persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat guna memperpanjang Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat, Para Penggugat diharuskan membayar sejumlah uang kepada Tergugat yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;
7. Bahwa, apabila situasi dan kondisi seperti ini berjalan terus, maka akan timbul akibat hukum yang secara nyata merugikan Para Penggugat selaku perusahaan / investor yaitu pembubaran perusahaan, dan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) para karyawannya;



8. Bahwa karena Surat Keputusan Tergugat tersebut telah merugikan kepentingan Para Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 terakhir Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Surat Keputusan Tergugat dapat dituntut pembatalannya atau dituntut agar dinyatakan tidak sah:

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

9. Dengan demikian terhadap obyek sengketa;

9.1. Surat Keputusan Direktur Utama PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung, No. 020 Tahun 2015, Tanggal 3 Februari 2015 Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung telah memenuhi syarat Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

9.2. Penolakan atau sikap diam Tergugat terhadap Surat Permohonan Persetujuan (rekomendasi) yang diajukan untuk memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, apabila telah lewat waktu sebagaimana ditentukan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 26 ayat (2) yang tidak menentukan batas waktu untuk menjawab permohonan Para Penggugat dianggap telah menolak atau mengeluarkan keputusan penolakan;

10. Surat Keputusan Tergugat kongkret, Individual dan final;

Bahwa Surat Keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa *a quo* adalah penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu Direktur Utama PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung selaku Pejabat/Badan Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yaitu bersifat:



- a. Konkrit artinya keputusan tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu dan dapat ditentukan, dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Direksi PT. JIEP;
- b. Individual artinya keputusan tersebut tidak ditujukan kepada umum, tetapi ditujukan kepada individu tertentu, dalam hal ini Para Penggugat selaku pemegang SHGB;
- c. Final artinya keputusan tersebut sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, yaitu merugikan kepentingan Para Penggugat;

Sehingga sesuai ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, surat keputusan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini adalah Pengadilan tata Usaha Negara Jakarta, yang selengkapnya berbunyi:

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

11. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 3 Februari 2015 bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu:

- a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah hanya menentukan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, tidak menyebutkan biaya yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan tidak mengaturlbiaya yang harus dibayarkan oleh pihak yang mengajukan permohonan; Bahwa Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal tanggal 3 Februari 2015, tersebut yang telah dengan secara sepihak menetapkan, biaya pemanfaatan lahan diatas tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL), sangat memberatkan dan merugikan Para Penggugat dalam memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang mengharuskan Para Penggugat membayar biaya sesuai dengan appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) Immanuel, Johnny dan Rekan d/h. PT. Sucofindo Appraisal Utama;

- b. Bahwa Tergugat dalam penerbitan Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal tanggal 3 Februari 2015, yang menentukan jumlah besaran pembayaran pemanfaatan lahan diatas tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL) sesuai dengan appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) Immanuel, Johnny dan Rekan d/h. PT. Sucofindo Appraisal Utama telah melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 122 Tahun 2001 tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tersebut, dimana dalam Pasal 7 dinyatakan besarnya uang pemasukan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) atas bidang tanah Hak Pengelolaan adalah sebesar $5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$;
- c. Bahwa Surat Keputusan Tergugat Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal tanggal 3 Februari 2015 tersebut selain tidak mempertimbangkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 122 Tahun 2001 tanggal 5 Desember 2001 juga telah melanggar peraturan Perundang undangan yaitu Undang-undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Tata Urutan Peraturan Perundang undangan, Berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang ini, jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan Republik Indonesia adalah sebagai berikut:

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)



- 1) UUD tahun 1945;
- 2) Ketetapan MPR;
- 3) UU/Perppu;
- 4) Peraturan Presiden;
- 5) Peraturan Daerah Provinsi;
- 6) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota;

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011, penyusunan peraturan harus didasarkan pada hierarki atau tata urutan penjenjangan setiap jenis Peraturan Perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa Peraturan Perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi dan dalam pembentukan keputusan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pelaksanaannya bersifat transparan dan terbuka;

12. Bahwa disamping itu, perbuatan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (Persero) Nomor: 020 Tahun 2015 Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan di kawasan Industri Pulo Gadung tanggal 03 Februari 2015, Telah melanggar beberapa Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AUPB), khususnya:
 - a. Asas Kepastian Hukum, dimana Tergugat telah bertindak sewenang-wenang dalam menentukan biayaperolehan persetujuan (rekomendasi) untuk perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan, Tergugat telah mengharuskan Para Penggugat membayar biaya Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri (PPTI) secara sepihak dan sewenang-wenang dengan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu:
 - Undang-undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Tata Urutan Peraturan Perundang undangan, Berdasarkan ketentuan dalam UU ini, jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan Republik Indonesia adalah sebagai berikut:
 - 1) UUD tahun 1945;
 - 2) Ketetapan MPR;
 - 3) Undang-Undang / Perppu;
 - 4) Peraturan Presiden;
 - 5) Peraturan Daerah Provinsi;
 - 6) Peraturan Daerah Kabupaten / Kota;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
- Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 122 Tahun 2001 tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tersebut;
- b. Asas Keterbukaan, adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara, bahwa Surat Keputusan Tergugat tidak diambil dan disusun tidak secara terbuka, Para Penggugat baru mengetahui adanya Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal tanggal 3 Februari 2015, pada saat Para Penggugat mengajukan permohonan persetujuan (rekomendasi) untuk memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan masing-masing Penggugat, dengan demikian tindakan Tergugat yang tidak terbuka dalam hal memproses permohonan persetujuan (rekomendasi) yang diajukan oleh Para Penggugat, maka tindakan Pihak Tergugat tersebut melanggar Asas Keterbukaan yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- c. Asas Pengharapan Yang Wajar, Bahwa Para Penggugat menjalankan usahanya di atas lahan yang berada di Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing diatas Hak Pengelolaan atas nama Pihak Tergugat, dengan itikad baik telah mengajukan permohonan persetujuan (rekomendasi) guna memperpanjang Hak Guna Bangunan masing-masing yang akan habis masa berlakunya, sehingga Para Penggugat sudah selayaknya mendapat prioritas untuk memperoleh persetujuan (rekomendasi) guna keperluan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut, oleh

Halaman 19 dari 109 halaman. Putusan Nomor 127 K/TUN2017



karena itu apabila Pihak Tergugat menolak permohonan tersebut, maka tindakan Pihak Tergugat tersebut melanggar Asas Pengharapan Yang Wajar yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

- d. Asas pelaksanaan kepentingan umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif, hal ini dapat dilihat dalam Surat Keputusan Tergugat yang tidak diambil secara aspiratif, akomodatif dan selektif dengan memanggil para investor yang ada dalam lingkungan Hak Pengelolaan Tanah Tergugat, sehingga tindakan Tergugat tersebut bertentangan dengan Asas pelaksanaan kepentingan umum yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat memenuhi Kriteria untuk mengajukan gugatan sebagai badan hukum perdata sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53 ayat (1) Para Penggugat mempunyai kedudukan hukum dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan;
14. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (Persero) Nomor: 020 Tahun 2015 Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan di kawasan Industri Pulo Gadung tanggal 03 Februari 2015, selain melanggar Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AUPB), sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Batal atau Tidak Sah Surat Keputusan Tergugat tersebut;

PERMOHONAN PENUNDAAN;

1. Bahwa menurut Pasal 67 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Permohonan Penundaan dapat dikabulkan apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat bila Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tetap dilaksanakan;
2. Mengingat kepentingan Para Penggugat untuk memperoleh surat persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat guna memperpanjang sertifikat-



sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas yang belum diproses dan belum diterbitkan oleh Tergugat menimbulkan keresahan yang sangat merugikan Para Penggugat, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terletak di atas Tanah Hak Penggeloan milik Para Penggugat juga ada yang dijadikan jaminan pinjamam di Bank, sehingga apabila Tergugat tidak memberikan Surat Persetujuan (rekomendasi) dimaksud maka Sertifikat Hak Guna Bangunan akan jatuh tempo maka Bank akan menuntut jaminan pengganti milik Para Penggugat yang dapat dijadikan agunan Bank;

3. Bahwa Surat Keputusan Tergugat *a quo* sangat merugikan Para Penggugat karena untuk memperoleh persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat guna memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunannya, Para Penggugat diharuskan membayar sejumlah uang yang tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak diatas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;
4. Bahwa apabila Para Penggugat tidak dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, akan berakibat Para Penggugat dapat dikeluarkan dari tanah tersebut dimana di atasnya telah berdiri bangunan perusahaan/pabrik milik Para Penggugat sehingga Para Penggugat tidak dapat melanjutkan usahanya;
5. Bahwa, apabila situasi dan kondisi seperti ini berjalan terus, maka akan timbul akibat hukum yang secara nyata merugikan Para Penggugat selaku perusahaan/investor yaitu Pembubaran PT (Perusahaan Terbatas), dan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) para karyawannya, yang secara efek domino menimbulkan akibat lainnya berupa akibat Ekonomi dan Sosial secara meluas di Kawasan Industri Pulogadung pada khususnya dan di Indonesia pada umumnya, apabila Surat Keputusan Tergugat tetap dilaksanakan dan diterapkan berlaku kepada Para Penggugat;
6. Bahwa olah karena itu, sangatlah beralasan bagi Para Penggugat untuk memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung Nomor 020 Tahun 2015 tanggal 03 Februari 2015, dengan tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun juga yang merugikan Para Penggugat sampai



ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atau dikeluarkannya Penetapan lain di kemudian hari;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Permohonan Penundaan:

1. Mengabulkan permohonan Penundaan dari Para Penggugat;
2. Memerintahkan Kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (Persero) Nomor: 020 Tahun 2015 tanggal 03 Februari 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Pulogadung, sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atau dikeluarkannya Penetapan lain di kemudian hari;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung Nomor 020 Tahun 2015 tanggal 03 Februari 2015, tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulo Gadung;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung Nomor 020 Tahun 2015 tanggal 3 Februari 2015, tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulo Gadung;
4. Mewajibkan Tergugat untuk memproses permohonan persetujuan (rekomendasi) untuk Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) milik masing-masing Para Penggugat, sesuai permohonannya masing-masing sebagai berikut:
 - a. Penggugat I adalah PT. PIMSF Pulogadung, berdasarkan surat permohonan Nomor: 040.PIMSF/TJOKRO-JKT/II/2015, tanggal 10 Februari 2015;
 - b. Penggugat II adalah PT. Pamindo Tiga T, berdasarkan surat permohonan Nomor: 409/P3T.GA/II/2015, tanggal 12 Februari 2015;
 - c. Penggugat III PT. Balina Agung Perkasa, berdasarkan surat permohonan surat Nomor: 246/BAP-FT/IV/2015, tanggal 20 April 2015;
 - d. Penggugat IV adalah PT. Dian Rakyat, berdasarkan surat permohonan Nomor: 333/Adm/2014 15 Juli 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Penggugat V adalah PT. Morita Tjokro Gearindo, berdasarkan surat permohonan Nomor: 039.MTG/TJOKRO-JKT/II/2015, tanggal 10 Februari 2015;
 - f. Penggugat VI adalah PT. Distriversa Buanamas, berdasarkan surat permohonan Nomor : 07/GA/III/2014, tanggal 19 Maret 2014 dan surat keduanya Surat Nomor 03/GA/DBM/XI/2014, tanggal 3 Nopember 2014;
 - g. Penggugat VII adalah PT. Ikapharmindo Putramas, berdasarkan surat permohonan tertanggal 13 Oktober 2014 dan surat keduanya Nomor: 04/GA/IKA/XI/2014, tanggal 3 Nopember 2014;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;
- Menimbang, bahwa Penggugat II Intervensi 1 sampai dengan Penggugat II Intervensi 8 telah mengajukan gugatan tanggal 6 Juli 2015, dengan dalil-dalil sebagai berikut:
- I. OBJEK GUGATAN;
1. Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;
 2. Sikap diam Tergugat terhadap surat permohonan Para Penggugat Intervensi untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, yaitu masing-masing sebagai berikut:
 - Surat Penggugat Intervensi I tertanggal 30 Oktober 2014 No.004/ X/ KKJ/2014 Perihal: Permohonan Rekomendasi untuk Perpanjangan SHGB No.86, Kelurahan Jatinegara, Kec.Cakung, surat Penggugat Intervensi I tertanggal 03 Februari 2015 No.001/II/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Surat Pengantar untuk Pengurusan Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.86, Kelurahan Jatinegara ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, surat Penggugat Intervensi I tertanggal 12 Februari 2015 No.002/II/KKJ/ 2015 Perihal: Permohonan Jaminan Persetujuan Perpanjangan atas Pengajuan Perpanjangan SHGB No.86, Kelurahan Jatinegara atas nama PT.Karunia Kreasi Jaya, dan surat Penggugat Intervensi I tertanggal 16 Maret 2015 No.002/III/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Tanggapan atas Pengajuan Perpanjangan SHGB No.86 Kelurahan Jatinegara atas nama PT.Karunia Kreasi Jaya;

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

- Surat Penggugat Intervensi II tertanggal 28 Maret 2014 No.014/FAD-TCL/III/2014 Perihal: Permohonan Surat Rekomendasi untuk Pengurusan Perpanjangan HGB PT.TCL;
 - 3 (tiga) buah Surat Penggugat Intervensi III tertanggal 22 Mei 2015 Hal: Permohonan surat Pengantar untuk perpanjangan HGB;
 - 2 (dua) buah Surat Penggugat Intervensi IV tertanggal 22 Mei 2015 Hal: Permohonan surat Pengantar untuk perpanjangan HGB;
 - Surat Penggugat Intervensi V tertanggal 29 Mei 2015 No.109/ FSCM/V/2015 Hal: Permohonan Surat Rekomendasi Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) PT.FSCM Manufacturing Indonesia;
 - 2 (dua) buah Surat Penggugat Intervensi VI tertanggal 1 Juni 2015 Perihal: Permohonan Surat Rekomendasi Dalam Rangka Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung masing-masing dengan No.DIR/L/TN/287/VI/2015 dan No.DIR/L/TN/288/VI/ 2015;
 - Surat Penggugat Intervensi VII tertanggal 3 Juni 2015 No.50/ MHL/SBC/VI/2015 Perihal: Surat Permohonan Persetujuan (Rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan No.132 tanggal 17 Maret 1989 atas nama PT.Sumber Bahagia Concern;
 - Surat Penggugat Intervensi VIII tertanggal 07 November 2014 Perihal: Permohonan Rekomendasi Perpanjangan SHGB No.111, 112, 113, dan 114 a/n Pemegang Hak: PT. Bumiarta Purnakreasi;
- Sikap diam Tergugat tersebut dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat fiktif negatif [*vide* Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara] atau dengan kata lain dikategorikan sebagai Keputusan Penolakan;

II. DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN;

1. Bahwa pada tanggal 3 Februari 2015, Tergugat telah mengeluarkan Keputusan berupa Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;
- Keputusan Direksi tersebut menggantikan Surat Keputusan Direksi No.13 Tahun 2003 tertanggal 2 Juni 2003 tentang Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Pulogadung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Keputusan Tergugat tersebut telah sesuai dan memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

2.1. Keputusan Tergugat tersebut ditandatangani oleh RAHMADI NUGROHO, selaku Direktur Utama PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung, yaitu Perusahaan Perseroan (Persero) yang didirikan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah DKI Jakarta berdasarkan akta No.127 tertanggal 26 Juni 1973 dibuat di hadapan Abdul Latief, Notaris di Jakarta, yang anggarannya telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir termuat dalam akta No.25 tertanggal 16 Oktober 2009, dibuat dihadapan Siti Rayhana, S.H., pengganti dari B.R.AY. Mahyastoeti Notonegoro, S.H, Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I.sesuai Surat Keputusan No.AHU-AH.01. 10-21151 tertanggal 24 November 2009 (selanjutnya disebut: "PT.JIEP");

Adapun penyertaan modal Negara R.I. pada PT.JIEP ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 1973 tentang Penyertaan Modal Negara RI untuk Pendirian Perusahaan Perseroan dalam Bidang Industrial Estate dan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No.D.V-a.3/2/36/73, dengan komposisi pemegang saham PT.JIEP adalah sebagai berikut:

- sebesar 50% dimiliki oleh Negara RI; dan;
- sebesar 50% dimiliki oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;

Berdasarkan komposisi saham tersebut, maka PT.JIEP bukanlah Badan Usaha Milik Negara, karena jumlah saham Negara kurang dari 51% (lima puluh satu persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, yang berbunyi:

Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero, adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51 % (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan;



Demikian pula, berdasarkan komposisi saham tersebut, maka PT. JIEP juga bukan merupakan perusahaan daerah, karena tidak didirikan dengan Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 *jo* Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 menentukan:

Dalam Undang-undang ini yang dimaksudkan dengan Perusahaan Daerah ialah semua perusahaan yang didirikan berdasarkan Undang-undang ini yang modalnya untuk seluruhnya atau untuk sebagian merupakan kekayaan Daerah yang dipisahkan, kecuali jika ditentukan lain dengan atau berdasarkan Undang-undang;

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 menentukan:

- (1) Perusahaan Daerah didirikan dengan Peraturan Daerah atas kuasa Undang-undang ini;
- (2) Perusahaan Daerah termaksud pada ayat (1) adalah badan hukum yang kedudukannya sebagai badan hukum diperoleh dengan berlakunya Peraturan Daerah tersebut;
- (3) Peraturan Daerah termaksud pada ayat (1) mulai berlaku setelah mendapat pengesahan instansi;

Dengan perkataan lain, sesuai komposisi saham tersebut, maka PT. JIEP merupakan perusahaan campuran antara Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah, sehingga berlaku ketentuan-ketentuan Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah. Dan oleh karena sebagian saham PT.JIEP dimiliki oleh Pemerintah DKI Jakarta, maka PT.JIEP juga harus tunduk terhadap peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah DKI Jakarta;

- 2.2. TERGUGAT adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena untuk mencapai maksud dan tujuannya PT. JIEP telah memperoleh tanah dengan Hak Pengelolaan;

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999



tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, bahwa yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya;

Menurut Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ditegaskan:

- (1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:
 - a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
 - b. Badan Usaha Milik Negara;
 - c. Badan Usaha Milik Daerah;
 - d. PT. Persero;
 - e. Badan Otorita;
 - f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah;
- (2) Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah;

Merujuk pada ketentuan Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada pemerintah dan badan-badan hukum milik pemerintah. Hal ini dikarenakan Hak Pengelolaan merupakan realisasi dari Hak Menguasai dari Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar Pokok-pokok Agraria, yang berarti bahwa Negara atau Pemerintah Pusat sebagai pemegang hak penguasaan atas tanah tertinggi memiliki wewenang untuk membuat kebijakan nasional di bidang pertanahan dan berwenang pula mengatur peruntukan dan penggunaan tanah, salah satu diantaranya adalah memberikan kepada instansi atau badan-badan hukum pemerintah dengan Hak Pengelolaan. Dengan perkataan lain, bahwa wewenang pemegang Hak Pengelolaan bersumber dari Hak Menguasai dari Negara, sehingga kewenangan pemegang Hak Pengelolaan bersifat publik;



Berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka Tergugat adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan;

- 2.3. Keputusan Tergugat tersebut adalah surat penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang telah memenuhi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu bersifat konkret, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan kepentingan hukum Para Penggugat Intervensi;
- Keputusan tata usaha negara Tergugat adalah bersifat konkret, karena keputusan tata negara tersebut nyata-nyata diterbitkan oleh TERGUGAT, tidak abstrak tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan apa yang harus dilakukan berdasarkan Keputusan *a quo*, yaitu Keputusan Direksi PT.Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 tersebut telah merugikan Para Penggugat Intervensi;
- Keputusan tata usaha negara Tergugat adalah bersifat individual, karena keputusan tata usaha negara berupa Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 tersebutdiperuntukkan secara tertentu kepada perusahaan-perusahaan yang memegang tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Tergugat atau perusahaan-perusahaan yang memegang tanah Hak Guna Bangunan tidak di atas tanah Hak Pengelolaan tapi berada di Kawasan Industri Pulogadung;
- Keputusan tata usaha negara Tergugat adalah bersifat final, karena keputusan tata usaha negara berupa Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 tersebut sudah definitif dan telah menimbulkan suatu hak dan kewajiban pada para penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intervensi sebagai para pemegang tanah Hak Guna Bangunan yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan milik Tergugat; Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan kepentingan hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dengan keluarnya Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Intervensi, karena untuk memperoleh izin/rekomendasi dari Tergugat guna memperpanjang Hak Guna Bangunannya, Para Penggugat Intervensi diharuskan membayar biaya-biaya yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik / Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tertanggal 5 Desember 2001. Apabila Para Penggugat Intervensi tidak mendapatkan izin / rekomendasi dari Tergugat, maka Para Penggugat Intervensi tidak dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan yang berakibat Para Penggugat Intervensi dapat dikeluarkan dari tanah tersebut di mana di atasnya telah berdiri bangunan Perusahaan / Pabrik Para Penggugat Intervensi, sehingga Para Penggugat Intervensi tidak dapat melanjutkan bisnis / usahanya, hal ini akan sangat merugikan Para Penggugat Intervensi;

- 2.4. Bahwa oleh karena keputusan Tergugat berupa Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No. 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 tersebut telah merugikan kepentingan hukum Para Penggugat Intervensi, karenanya keputusan Tergugat tersebut dapat dijadikan objek gugatan dan kepentingan Para Penggugat Intervensi untuk mengajukan gugatan telah terpenuhi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-

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

Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

III. ALASAN GUGATAN PARA PENGGUGAT INTERVENSI.

1. Bahwa Para Penggugat Intervensi adalah perusahaan-perusahaan yang memiliki pabrik yang berlokasi di Kawasan Industri Pulogadung;
2. Bahwa Penggugat Intervensi I adalah pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan No.86/Jatinegara, seluas 12.060 M2, Gambar Situasi No.1273/1984 tertanggal 15 Mei 1984, terletak di Jalan Rawa Terate I No.10, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur;
3. Bahwa Penggugat Intervensi I memperoleh tanah Hak Guna Bangunan No.86/Jatinegara tersebut dari PT. Kayaba Indonesia karena pembelian berdasarkan Akta Jual Beli No.93/2010 tertanggal 5 Mei 2010, dibuat di hadapan Safira Hayati, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Jakarta Timur; sedangkan PT. Kayaba Indonesia memperoleh tanah tersebut dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No.69/JIEP/In/II/1976 tertanggal 27 Pebruari 1976;
4. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No.86/Jatinegara atas nama Penggugat Intervensi I telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 13 Pebruari 2015;
5. Bahwa untuk perpanjangan masa berlakunya Hak Guna Bangunan di atas, Penggugat Intervensi I harus mendapat rekomendasi dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan di atas lahan tanah tersebut. Oleh karena itu, sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut, Penggugat Intervensi I telah mengajukan permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat sebagaimana ternyata dari 4 (empat) buah suratnya masing-masing sebagai berikut:
 - surat tertanggal tertanggal 30 Oktober 2014 No.004/X/KKJ/2014 Perihal: Permohonan Rekomendasi untuk Perpanjangan SHGB No.86, Kelurahan Jatinegara, Kec.Cakung;
 - surat tertanggal 03 Februari 2015 No.001/II/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Surat Pengantar untuk Pengurusan Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.86, Kelurahan Jatinegara ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;

Halaman 30 dari 109 halaman. Putusan Nomor 127 K/TUN2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- surat tertanggal 12 Februari 2015 No.002/II/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Jaminan Persetujuan Perpanjangan atas Pengajuan Perpanjangan SHGB No.86, Kelurahan Jatinegara atas nama PT.Karunia Kreasi Jaya; dan
 - surat tertanggal 16 Maret 2015 No.002/III/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Tanggapan atas Pengajuan Perpanjangan SHGB No.86 Kelurahan Jatinegara atas nama PT.Karunia Kreasi Jaya;
6. Bahwa akan tetapi hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat Intervensi I, permohonan rekomendasi tersebut belum juga mendapat tanggapan dari Tergugat;
7. Bahwa Penggugat Intervensi II adalah pemegang hak atas 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Bangunan, yang terletak di Jalan Pulau Ayang II Blok S No.26-27, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, masing-masing sebagai berikut:
- a. Hak Guna Bangunan No.257/Jatinegara, seluas 3.290 M2, Gambar Situasi No.3887/1994 tertanggal 21 Juni 1994; dan
 - b. Hak Guna Bangunan No.258/Jatinegara, seluas 3.160 M2, Gambar Situasi No.3886/1994 tertanggal 21 Juni 1994;
8. Bahwa Penggugat Intervensi II memperoleh tanah yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan No.257/Jatinegara dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No.227 I/1985 tertanggal 4 September 1985, dan tanah yang kemudian terbit menjadi Hak Guna Bangunan No.258/Jatinegara diperoleh dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No.212 I/1984 tertanggal 6 Januari 1984;
9. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No.257/Jatinegara akan berakhir masa berlakunya pada tanggal 8 Januari 2016, dan sertifikat Hak Guna Bangunan No.258/Jatinegara akan berakhir masa berlakunya pada tanggal 7 Oktober 2017;
- Bahwa untuk perpanjangan masa berlakunya 2 (dua) sertifikat Hak Guna Bangunan di atas, Penggugat Intervensi II harus mendapat rekomendasi dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan di atas lahan tanah tersebut. Oleh karena itu, sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut, Penggugat Intervensi II telah mengajukan permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat sebagaimana ternyata dari Surat Penggugat Intervensi



- II tertanggal 28 Maret 2014 No.014/FAD-TCL/III/2014 Perihal: Permohonan Surat Rekomendasi untuk Pengurusan Perpanjangan HGB PT.TCL. Akan tetapi hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat Intervensi II, permohonan rekomendasi tersebut belum juga mendapat tanggapan dari Tergugat;
10. Bahwa Penggugat Intervensi III adalah pemegang hak atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Guna Bangunan, yang terletak di Jalan Pulo Kambing II Blok II.I.40, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, masing-masing sebagai berikut:
- a. Hak Guna Bangunan No.83/Jatinegara, seluas 3.750 M2, Gambar Situasi No.2959/1983 tertanggal 6 Juli 1983;
 - b. Hak Guna Bangunan No.108/Jatinegara, seluas 14.789 M2, Gambar Situasi No.525/1985 tertanggal 25 Februari 1985; dan;
 - c. Hak Guna Bangunan No.147/Jatinegara, seluas 1.760 M2, Gambar Situasi No.1475/1990 tertanggal 25 Juli 1990;
11. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No.83/Jatinegara berakhir masa berlakunya pada tanggal 4 Desember 2010, Hak Guna Bangunan No.108/Jatinegara akan berakhir masa berlakunya pada tanggal 8 Januari 2016; dan Hak Guna Bangunan No.147/Jatinegara berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 Oktober 2010;
12. Bahwa untuk perpanjangan masa berlakunya 3 (tiga) sertifikat Hak Guna Bangunan di atas, Penggugat Intervensi III harus mendapat rekomendasi dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan di atas lahan tanah tersebut. Oleh karena itu, sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut, Penggugat Intervensi III telah mengajukan permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat sebagaimana ternyata dari 3 (tiga) buah Surat Penggugat Intervensi III tertanggal 22 Mei 2015 Hal: Permohonan surat Pengantar untuk perpanjangan HGB. Akan tetapi hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat Intervensi III, permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi III belum juga mendapat tanggapan dari Tergugat;
13. Bahwa Penggugat Intervensi IV adalah pemegang hak atas 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Bangunan, yang terletak di Jalan Rawaterate I No.5, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, masing-masing sebagai berikut:



- a. Hak Guna Bangunan No.51/Rawaterate, seluas 14.386 M2, Gambar Situasi No.35/2855/1981 tertanggal 18 Agustus 1981, yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 12 Juli 2011; dan;
- b. Hak Guna Bangunan No.59/Rawaterate, seluas 13.574 M2, Gambar Situasi No.6/737/1979 tertanggal 19 Maret 1979, yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 19 Oktober 2012;
14. Bahwa tanah yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan No. 51/Rawaterate tersebut diperoleh Penggugat Intervensi IV dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No. 46/JIEP/In/I/1975 tertanggal 28 Januari 1975, sedang tanah yang kemudian didaftarkan menjadi tanah Hak Guna Bangunan No. 59/Rawaterate tersebut diperoleh Penggugat Intervensi IV dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No.247.I/1987 tertanggal 3 September 1987;
15. Bahwa kedua bidang tanah Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat Intervensi IV, yaitu Hak Guna Bangunan No.51/Rawaterate berakhir masa berlakunya pada tanggal 12 Juli 2011, dan Hak Guna Bangunan No.59/Rawaterate berakhir masa berlakunya pada tanggal 19 Oktober 2012;
16. Bahwa untuk perpanjangan masa berlakunya 2 (dua) sertifikat Hak Guna Bangunan di atas, Penggugat Intervensi IV harus mendapat rekomendasi dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan di atas lahan tanah tersebut. Oleh karena itu, Penggugat Intervensi IV telah mengajukan permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat sebagaimana ternyata dari 2 (dua) buah Surat Penggugat Intervensi IV tertanggal 22 Mei 2015 Hal: Permohonan surat Pengantar untuk perpanjangan HGB. Akan tetapi hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat Intervensi IV, permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi IV belum juga mendapat tanggapan dari Tergugat;
17. Bahwa Penggugat Intervensi V adalah pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan No.127/Jatinegara, seluas 4.995 M2, Gambar Situasi No.1206/1988 tertanggal 23 Juni 1988, yang terletak di Jalan Pulogadung No.30, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur, yang memerlukan rekomendasi dari Tergugat dalam perkara No.100/G/2015/PTUN-JKT selaku pemegang Hak Pengelolaan guna memperpanjang Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat Intervensi V;



18. Bahwa tanah yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan No.127/Jatinegara tersebut diperoleh Penggugat Intervensi V dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No.246.I/1987 tertanggal 20 Agustus 1987;
19. Bahwa bidang tanah Hak Guna Bangunan No.127/Jatinegara tersebut akan berakhir masa berlakunya pada tanggal 7 Nopember 2018;
20. Bahwa meskipun masa berlakunya sertipikat Hak Guna Bangunan di atas masih 3 (tiga) tahun lagi, akan tetapi Penggugat Intervensi V telah mengajukan permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat sebagaimana ternyata dari Surat Penggugat Intervensi V tertanggal 29 Mei 2015 No.109/FSCM/ V/2015 Hal: Permohonan Surat Rekomendasi Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) PT.FSCM Manufacturing Indonesia. Akan tetapi hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat Intervensi V, permohonan rekomendasi tersebut belum juga mendapat tanggapan dari Tergugat;
21. Bahwa Penggugat Intervensi VI adalah pemegang hak atas 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Bangunan, yang masing-masing terletak di Jalan Rawagelam IV Kav.No.1, dan Jalan Rawa Sumur III Kav.III.00. 3-5, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, masing-masing terdaftar sebagai berikut:
 - a. Hak Guna Bangunan No.146/Jatinegara, seluas 12.450 M2, Gambar Situasi No.1098/1990 tertanggal 12 Juni 1990; dan;
 - b. Hak Guna Bangunan No.00609/Jatinegara, seluas 10.104 M2, Surat Ukur No.00133/2000 tertanggal 22 Desember 2000;
22. Bahwa tanah yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan No.146/Jatinegara tersebut diperoleh Penggugat Intervensi VI dari PT. Kayaba Indonesia berdasarkan akta Pengelepasan Hak atas Tanah No.34 tertanggal 29 Juli 1988, dibuat di hadapan Irawati Marzuki Arifin, S.H. Notaris di Jakarta, sedang PT.Kayaba Indonesia memperoleh tanah tersebut dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri tertanggal 15 Maret 1982. Adapun tanah yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan No.00609/Jatinegara diperoleh Penggugat Intervensi VI dari Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian No.71.I/1995 tentang Penggunaan Tanah Industri (Peralihan) tertanggal 25 April 1995;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa bidang tanah Hak Guna Bangunan No.146/Jatinegara tersebut akan berakhir masa berlakunya pada tanggal 15 Oktober 2020, sedang tanah Hak Guna Bangunan No.00609/Jatinegara akan berakhir masa berlakunya pada tanggal 22 Juli 2022;
24. Bahwa meskipun masa berlakunya kedua tanah Hak Guna Bangunan tersebut masih cukup lama, Penggugat Intervensi VI tetap mengajukan permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat sebagaimana ternyata dari 2 (dua) buah Surat Penggugat Intervensi VI tertanggal 1 Juni 2015 Perihal: Permohonan Surat Rekomendasi Dalam Rangka Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung masing-masing dengan No.DIR/L/TN/287/VI/2015 dan No.DIR/L/TN/288/VI/2015. Namun, kedua surat Penggugat Intervensi VI hingga gugatan intervensi ini diajukan belum juga mendapat tanggapan dari Tergugat;
25. Bahwa Penggugat Intervensi VII adalah pemegang hak atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.132/Jatinegara, seluas 4.995 M2, Gambar Situasi No.91/1988 tertanggal 7 Mei 1988, terletak di Jalan Rawa Terate II/6, Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur;
26. Bahwa bidang tanah Hak Guna Bangunan No.132/Jatinegara diperoleh Penggugat Intervensi VII dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No.67/JIEPin/II/1976 tertanggal 21 Pebruari 1976;
27. Bahwa bidang tanah Hak Guna Bangunan No.132/Jatinegara tersebut akan berakhir masa berlakunya pada tanggal 12 Februari 2018;
28. Bahwa meskipun masa berlakunya tanah Hak Guna Bangunan tersebut masih 3 (tiga) tahun lagi, Penggugat Intervensi VII tetap mengajukan permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat sebagaimana ternyata dari Surat Penggugat Intervensi VII tertanggal 3 Juni 2015 No.50/MHL/ SBC/ VI/ 2015 Perihal: Surat Permohonan Persetujuan (Rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan No.132 tanggal 17 Maret 1989 atas nama PT. Sumber Bahagia Concern. Namun, surat Penggugat Intervensi VII tersebut hingga gugatan intervensi ini diajukan belum juga mendapat tanggapan dari Tergugat;
29. Bahwa Penggugat Intervensi VIII adalah pemegang hak atas 4 (empat) bidang tanah Hak Guna Bangunan, yang terletak di Jalan Pulo Lentut

Halaman 35 dari 109 halaman. Putusan Nomor 127 K/TUN2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.007/02, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur, masing-masing terdaftar sebagai berikut:

- a. Hak Guna Bangunan No.111/Rawaterate, seluas 6.915 M2, yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 29 Mei 2013, Gambar Situasi No.2213/1990 tertanggal 4 Oktober 1990, yang diperoleh Penggugat Intervensi VIII dari PT. Anugerah Pharmindo Lestari karena pembelian berdasarkan Akta Jual Beli No.127/2008 tertanggal 28 Nopember 2008, dibuat di hadapan ERNIE, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Jakarta Timur;
- b. Hak Guna Bangunan No.112/Rawaterate, seluas 3.965 M2, yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 29 Mei 2013, Gambar Situasi No.2215/1990 tertanggal 4 Oktober 1990, yang diperoleh Penggugat Intervensi VIII dari PT. Anugerah Pharmindo Lestari karena pembelian berdasarkan Akta Jual Beli No.128/2008 tertanggal 28 Nopember 2008, dibuat di hadapan ERNIE, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Jakarta Timur;
- c. Hak Guna Bangunan No.113/Rawaterate, seluas 4.282 M2, yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 29 Mei 2013, Gambar Situasi No.2212/1990 tertanggal 4 Oktober 1990, yang diperoleh Penggugat Intervensi VIII dari PT. Anugerah Pharmindo Lestari karena pembelian berdasarkan Akta Jual Beli No.129/2008 tertanggal 28 Nopember 2008, dibuat di hadapan ERNIE, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Jakarta Timur;
- d. Hak Guna Bangunan No.114/Rawaterate, seluas 3.965 M2, yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 29 Mei 2013, Gambar Situasi No.2214/1990 tertanggal 4 Oktober 1990, yang diperoleh Penggugat Intervensi VIII Dari PT. Anugerah Pharmindo Lestari karena pembelian berdasarkan Akta Jual Beli No.130/2008 tertanggal 28 Nopember 2008, dibuat di hadapan ERNIE, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kotamadya Jakarta Timur;

Keempat bidang tanah tersebut diperoleh PT. Anugerah Pharmindo Lestari dari Tergugat berdasarkan 4 (empat) buah Perjanjian Penggunaan Tanah Industri, yaitu sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No.315.I/1990 tertanggal 9 Agustus 1990;
 - b. Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No.316.I/1990 tertanggal 9 Agustus 1990;
 - c. Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No.88.I/1996 tertanggal 4 Nopember 1996;
 - d. Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No.94.I/1997 tertanggal 5 Februari 1997;
30. Bahwa keempat bidang tanah Hak Guna Bangunan No.111/Rawaterate, Hak Guna Bangunan No.112/Rawaterate, Hak Guna Bangunan No.113/Rawaterate, dan Hak Guna Bangunan No.114/Rawaterate tersebut di atas masa berlakunya berakhir bersamaan pada tanggal 29 Mei 2013;
31. Bahwa untuk perpanjangan masa berlakunya 4 (empat) sertifikat Hak Guna Bangunan di atas, Penggugat Intervensi VIII harus mendapat rekomendasi dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan di atas lahan tanah tersebut. Oleh karena itu, Penggugat Intervensi VIII telah mengajukan permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat sebagaimana ternyata dari Surat Penggugat Intervensi VIII tertanggal 07 November 2014 Perihal: Permohonan Rekomendasi Perpanjangan SHGB No.111, 112, 113, dan 114 a/n Pemegang Hak: PT. Bumiarta Purnakreasi, Namun, surat Penggugat Intervensi VIII hingga gugatan intervensi ini diajukan belum juga mendapat tanggapan dari Tergugat;
32. Bahwa sikap Tergugat yang diam dan tidak menanggapi permohonan-permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi tersebut bertentangan dengan asas profesionalisme karena Tergugat sama sekali tidak menjalankan fungsinya secara profesional dan sikap diam Tergugat tersebut dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat fiktif negatif [vide Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau dengan kata lain dikategorikan sebagai Keputusan Penolakan;
33. Bahwa selain sikap diam Tergugat, Para Penggugat Intervensi juga memperoleh fakta Tergugat telah mengeluarkan Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;

34. Bahwa Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tersebut ternyata tidak pernah diinformasikan, diberitahukan atau disosialisasikan kepada para pengusaha/investor yang menanamkan modalnya di Kawasan Industri Pulogadung, termasuk Para Penggugat Intervensi;

35. Bahwa setelah Para Penggugat Intervensi meneliti dengan seksama atas Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tersebut ternyata beberapa dasar hukum yang menjadi dasar kewenangan Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Direksi tersebut sudah tidak sesuai lagi keadaannya. Dasar hukum dalam Keputusan Direksi tersebut diawali dengan kata "Mengingat" (*vide* Bab I B.IV.Dasar Hukum Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan). Dasar hukum yang keliru tersebut:

- Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku di Badan Pertanahan Nasional sudah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak atas Tanah Negara sudah dibatalkan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan mengenai Tanah;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya sudah dicabut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Dengan demikian, Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Direksi tersebut di atas telah bertentangan dengan asas profesionalisme, juga bertentangan dengan asas kecermatan / ketelitian;



36. Bahwa selain itu, penerbitan Keputusan Direksi tersebut oleh Tergugat bertentangan dengan asas bertindak sewenang-wenang, karena pada awal Para Penggugat Intervensi menggunakan bagian tanah Hak Pengelolaan milik Tergugat, Para Penggugat Intervensi sudah dibebani dengan Development Charge, yaitu jumlah uang yang dibayarkan oleh Para Penggugat Intervensi kepada Tergugat yang meliputi:
- a. Harga tanah kavling;
 - b. Biaya pengurugan;
 - c. Sumbangan untuk memperlancar pengadaan prasarana:
 - Jalan;
 - Lampu jalan;
 - Air;
 - Drainage;
 - Listrik;
 - Telepon; sistim pemadam kebakaran;
37. Bahwa Keputusan Direksi yang diterbitkan oleh Tergugat juga bertentangan dengan asas kepastian hukum, karena para penggugat intervensi dibebani biaya-biaya berupa:
- Biaya rekomendasi perpanjangan SHGB sebesar $1.5\% \times \text{NJOP (bumi)} \times \text{luas lahan}$;
 - Membayar biaya pemanfaatan Tanah Kawasan Industri (TKI), yang penilaiannya diserahkan kepada Kantor Jasa Penilai Properti;
 - Pembayaran ke kas negara dalam hal perpanjangan SHGB;
 - Pembayaran *Maintenance Fee*;
38. Bahwa Keputusan Direksi yang diterbitkan oleh Tergugat juga bertentangan dengan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.122 Tahun 2001 tertanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik / Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yang ditegaskan dalam Pasal 7 huruf a, yaitu sebagai berikut:
- Perhitungan besarnya uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) adalah sebagai berikut:
- a. Perolehan atau perpanjangan Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atau haklainnya di atas bidang tanah Hak Pengelolaan:
 $5\% \times \text{luas Tanah} \times \text{NJOP}$;



39. Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 di samping telah melanggar SK Gubernur DKI Jakarta Nomor: 122 Tahun 2001 tanggal 5 Desember 2001 telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya asas profesionalisme, asas kecermatan/ketelitian, asas bertindak sewenang-wenang dan asas kepastian hukum, serta bertentangan dengan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.122 Tahun 2001 tertanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik / Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;
40. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
41. Bahwa untuk menjamin kepentingan hukum dan menghindari kerugian yang lebih besar dari Para Penggugat Intervensi dan agar keputusan tata usaha negara objek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat, maka Para Penggugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* berkenan melakukan penundaan / penangguhan pelaksanaan keputusan tata usaha negara objek sengketa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) sebagaimana diatur dalam Pasal 67 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas terbukti dengan sah dan meyakinkan, bahwa Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.122 Tahun 2001 tertanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta telah bertindak tidak profesionalisme, tidak cermat dan kurang hati-hati, sehingga keputusan Tergugat tersebut bertentangan dengan asas kecermatan yang menimbulkan ketidakpastian hukum, yang sekaligus bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bertindak sewenang-wenang dan bertentangan dengan asas kepastian hukum;

Dengan demikian, keputusan Tergugat tersebut di samping bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana 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 juga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dengan demikian, keputusan tata usaha negara objek sengketa adalah batal/tidak sah dan Tergugat harus mencabut Keputusan Direksi tersebut dan memproses lebih lanjut permohonan Para Penggugat Intervensi serta berkewajiban membayar biaya perkara;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat II Intervensi 1 sampai dengan Penggugat II Intervensi 8 mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PENUNDAAN / PENANGGUHAN:

- Mengabulkan permohonan Para Penggugat Intervensi mengenai penundaan / penangguhan pelaksanaan keputusan tata usaha negara objek sengketa sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*), yaitu berupa Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan tata usaha negara yang diterbitkan Tergugat berupa Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan tata usaha negara objek sengketa berupa Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan penolakan secara diam-diam / fiktif negatif sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi, masing-masing sebagai berikut:
 - Surat Pemohon Intervensi I tertanggal 30 Oktober 2014 No.004/X/ KKJ/ 2014 Perihal: Permohonan Rekomendasi untuk Perpanjangan SHGB No.86, Kelurahan Jatinegara, Kec. Cakung, surat Pemohon Intervensi I tertanggal 03 Februari 2015 No.001/II/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Surat Pengantar untuk Pengurusan Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.86, Kelurahan Jatinegara ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, surat Pemohon Intervensi I tertanggal 12 Februari 2015 No.002/II/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Jaminan Persetujuan Perpanjangan atas Pengajuan Perpanjangan SHGB No.86, Kelurahan Jatinegara atas nama PT.Karunia Kreasi Jaya, dan surat Pemohon Intervensi I tertanggal 16 Maret 2015 No.002/III/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Tanggapan atas Pengajuan Perpanjangan SHGB No.86 Kelurahan Jatinegara atas nama PT.Karunia Kreasi Jaya;
 - Surat Pemohon Intervensi II tertanggal 28 Maret 2014 No.014/FAD-TCL/III/2014 Perihal: Permohonan Surat Rekomendasi untuk Pengurusan Perpanjangan HGB PT.TCL;
 - 3 (tiga) buah Surat Pemohon Intervensi III tertanggal 22 Mei 2015 Hal: Permohonan surat Pengantar untuk perpanjangan HGB;
 - 2 (dua) buah Surat Pemohon Intervensi IV tertanggal 22 Mei 2015 Hal: Permohonan surat Pengantar untuk perpanjangan HGB;
 - Surat Pemohon Intervensi V tertanggal 29 Mei 2015 No.109/FSCM/V/2015 Hal: Permohonan Surat Rekomendasi Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) PT.FSCM Manufacturing Indonesia;

Halaman 42 dari 109 halaman. Putusan Nomor 127 K/TUN2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 (dua) buah Surat Pemohon Intervensi VI tertanggal 1 Juni 2015 Perihal: Permohonan Surat Rekomendasi Dalam Rangka Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung masing-masing dengan No.DIR/L/TN/287/VI/2015 dan No.DIR/L/TN/288/VI/2015;
 - Surat Pemohon Intervensi VII tertanggal 3 Juni 2015 No.50/MHL/ SBC/VI/ 2015 Perihal: Surat Permohonan Persetujuan (Rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan No.132 tanggal 17 Maret 1989 atas nama PT.Sumber Bahagia Concern;
 - Surat Pemohon Intervensi VIII tertanggal 07 November 2014 Perihal: Permohonan Rekomendasi Perpanjangan SHGB No.111, 112, 113, dan 114 a/n Pemegang Hak: PT. Bumiarta Purnakreasi;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat berupa sikap diam yang menolak permohonan Para Penggugat Intervensi terhadap:
- Surat Pemohon Intervensi I tertanggal 30 Oktober 2014 No.004/X/ KKJ/2014 Perihal: Permohonan Rekomendasi untuk Perpanjangan SHGB No.86, Kelurahan Jatinegara, Kec.Cakung, surat Pemohon Intervensi I tertanggal 03 Februari 2015 No.001/II/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Surat Pengantar untuk Pengurusan Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.86, Kelurahan Jatinegara ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, surat Pemohon Intervensi I tertanggal 12 Februari 2015 No.002/II/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Jaminan Persetujuan Perpanjangan atas Pengajuan Perpanjangan SHGB No.86, Kelurahan Jatinegara atas nama PT.Karunia Kreasi Jaya, dan surat Pemohon Intervensi I tertanggal 16 Maret 2015 No.002/III/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Tanggapan atas Pengajuan Perpanjangan SHGB No.86 Kelurahan Jatinegara atas nama PT.Karunia Kreasi Jaya;
 - Surat Pemohon Intervensi II tertanggal 28 Maret 2014 No.014/FAD-TCL/III/2014 Perihal: Permohonan Surat Rekomendasi untuk Pengurusan Perpanjangan HGB PT.TCL;
 - 3 (tiga) buah Surat Pemohon Intervensi III tertanggal 22 Mei 2015 Hal: Permohonan surat Pengantar untuk perpanjangan HGB;
 - 2 (dua) buah Surat Pemohon Intervensi IV tertanggal 22 Mei 2015 Hal: Permohonan surat Pengantar untuk perpanjangan HGB;
 - Surat Pemohon Intervensi V tertanggal 29 Mei 2015 No.109/FSCM/V/ 2015 Hal: Permohonan Surat Rekomendasi Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) PT. FSCM Manufacturing Indonesia;

Halaman 43 dari 109 halaman. Putusan Nomor 127 K/TUN2017

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

- 2 (dua) buah Surat Pemohon Intervensi VI tertanggal 1 Juni 2015 Perihal: Permohonan Surat Rekomendasi Dalam Rangka Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung masing-masing dengan No.DIR/L/TN/287/VI/2015 dan No.DIR/L/TN/288/VI/2015;
 - Surat Pemohon Intervensi VII tertanggal 3 Juni 2015 No.50/MHL/SBC/VI/2015 Perihal: Surat Permohonan Persetujuan (Rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan No.132 tanggal 17 Maret 1989 atas nama PT.Sumber Bahagia Concern;
 - Surat Pemohon Intervensi VIII tertanggal 07 November 2014 Perihal: Permohonan Rekomendasi Perpanjangan SHGB No.111, 112, 113, dan 114 a/n Pemegang Hak: PT. Bumiarta Purnakreasi;
4. Memerintahkan Tergugat untuk memproses lebih lanjut permohonan Para Penggugat Intervensi, masing-masing sebagai berikut:
- Surat Pemohon Intervensi I tertanggal 30 Oktober 2014 No.004/X/KKJ/2014 Perihal: Permohonan Rekomendasi untuk Perpanjangan SHGB Nomor 86, Kelurahan Jatinegara, Kec. Cakung, surat Pemohon Intervensi I tertanggal 03 Februari 2015 No.001/II/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Surat Pengantar untuk Pengurusan Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.86, Kelurahan Jatinegara ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, surat Pemohon Intervensi I tertanggal 12 Februari 2015 No.002/II/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Jaminan Persetujuan Perpanjangan atas Pengajuan Perpanjangan SHGB No.86, Kelurahan Jatinegara atas nama PT.Karunia Kreasi Jaya, dan surat Pemohon Intervensi I tertanggal 16 Maret 2015 No.002/III/KKJ/2015 Perihal: Permohonan Tanggapan atas Pengajuan Perpanjangan SHGB No.86 Kelurahan Jatinegara atas nama PT.Karunia Kreasi Jaya;
 - Surat Pemohon Intervensi II tertanggal 28 Maret 2014 No.014/ FAD-TCL/III/2014 Perihal: Permohonan Surat Rekomendasi untuk Pengurusan Perpanjangan HGB PT.TCL;
 - 3 (tiga) buah Surat Pemohon Intervensi III tertanggal 22 Mei 2015 Hal: Permohonan surat Pengantar untuk perpanjangan HGB;
 - 2 (dua) buah Surat Pemohon Intervensi IV tertanggal 22 Mei 2015 Hal: Permohonan surat Pengantar untuk perpanjangan HGB;
 - Surat Pemohon Intervensi V tertanggal 29 Mei 2015 No.109/ FSCM/V/2015 Hal: Permohonan Surat Rekomendasi Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) PT.FSCM Manufacturing Indonesia;

Halaman 44 dari 109 halaman. Putusan Nomor 127 K/TUN2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 (dua) buah Surat Pemohon Intervensi VI tertanggal 1 Juni 2015 Perihal: Permohonan Surat Rekomendasi Dalam Rangka Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung masing-masing dengan No.DIR/L/TN/287/VI/2015 dan No.DIR/L/TN/288/VI/2015;
 - Surat Pemohon Intervensi VII tertanggal 3 Juni 2015 No.50/MHL/SBC/VI/2015 Perihal: Surat Permohonan Persetujuan (Rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan No.132 tanggal 17 Maret 1989 atas nama PT.Sumber Bahagia Concern;
 - Surat Pemohon Intervensi VIII tertanggal 07 November 2014 Perihal: Permohonan Rekomendasi Perpanjangan SHGB No.111, 112, 113, dan 114 a/n Pemegang Hak: PT. Bumiarta Purnakreasi;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat II Intervensi 9 dan Penggugat II Intervensi 10 telah mengajukan gugatan intervensi tanggal 7 Juli 2015, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

Dasar dan Alasan Gugatan.

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Surat Keputusan Direktur Utama PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor: 020 Tahun 2015, tanggal 3 Februari 2015 Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung;
2. Bahwa Surat Keputusan Tergugat yang menjadi obyek sengketa *a quo* adalah penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu Direktur Utama PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung selaku Pejabat/Badan Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yaitu bersifat:
 - a. Konkrit artinya keputusan tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu dan dapat ditentukan, dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Direksi PT. JIEP;
 - b. Individual artinya keputusan tersebut tidak ditujukan kepada umum, tetapi ditujukan kepada individu tertentu, dalam hal ini Para Penggugat Intervensi selaku pemegang SHGB;
 - c. Final artinya keputusan tersebut sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, yaitu merugikan kepentingan Para Penggugat Intervensi;



3. Bahwa Surat Keputusan Tergugat tersebut sangat merugikan Para Penggugat Intervensi karena untuk memperoleh surat persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat guna memperpanjang Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat Intervensi, Para Penggugat Intervensi diharuskan membayar sejumlah uang kepada Tergugat yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;
4. Bahwa karena Surat Keputusan Tergugat tersebut telah merugikan kepentingan Para Penggugat Intervensi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 terakhir Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Surat Keputusan Tergugat dapat dituntut pembatalannya atau dituntut agar dinyatakan tidak sah:
“ Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi ”;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dengan ini Para Penggugat Intervensi mengajukan gugatan dengan uraian sebagai berikut;

1. Bahwa Para Penggugat Intervensi adalah;
 - 1.1. Penggugat Intervensi I PT. Martina Berto. Tbk selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 141/ Des Jatinegara, tanggal 21 Agustus 1990 atas nama PT. Martina Berto Tbk berkedudukan di Jakarta, Gambar Situasi Nomor 1195/1990 tanggal 18 Juni 1990 dengan luas 4.693 m2, dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi diatas, yang terletak di Jl. Pulo Lio Blok II.I Kav.Nomor 29, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakrta Timur, yang akan habis masa berlakunya pada tanggal 29 Juli 2018;
 - 1.2. Penggugat Intervensi II PT. SAI Indonesia selaku pemegang hak atau pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46/Rawaterate, tanggal 28 September 1999 atas nama PT. SAI Indonesia berkedudukan di Jakarta, Gambar Situasi Nomor 05/1998, tanggal 28 Juli 1998 dengan luas 4.993 M2, dengan batas-batas seperti yang tercantum dalam Gambar Situasi diatas, yang terletak di Jalan Rawa Bali II Nomor 5 Kav.1.C.6, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur yang berakhir masa berlakunya pada tahun 2019;

2. Bahwa tanah tersebut di atas diperoleh oleh;
 - 2.1. Penggugat Intervensi I berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor 230 I/1986 tanggal 18 Juli 1986;
 - 2.1. Penggugat Intervensi II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 3/VI/Cakung/1993 tanggal 25 Juni 1993 yang dibuat di hadapan Samsul Hadi, SH. Notaris di Jakarta;
3. Bahwa sesuai dengan Pasal 26 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, tanggal 17 Juni 1996, Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah mengatur bahwa Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan;
4. Bahwa berdasarkan pada Peraturan Pemerintah tersebut diatas Para Penggugat Intervensi telah mengajukan permohonan persetujuan (rekomendasi) untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat Intervensi kepada Tergugat, dengan surat nomor:
 - 4.1 Penggugat Intervensi I adalah PT. Martina Berto Tbk sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam surat nomor 027/SK/LG-MB/VI/ 2015 tanggal 23 Juni 2015;
 - 4.2. Penggugat Intervensi II adalah PT. SAI Indonesia sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam surat Nomor: 07/HRGA-SAI/VI/2015, tanggal 25 Juni 2015;
5. Bahwa setelah Para Penggugat Intervensi memasukkan surat permohonan persetujuan (rekomendasi) diatas, Para Penggugat Intervensi baru mengetahui bahwa untuk memperoleh persetujuan (rekomendasi) guna memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat Intervensi, Para Penggugat Intervensi diharuskan membayar sejumlah uang kepada Tergugat sesuai dengan Surat Keputusan Direktur Utama PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor: 020 Tahun 2015, tanggal 3 Februari 2015 Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak



Guna Bangunan/Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, dimana berdasarkan Surat Keputusan *a quo*, nominal yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat Intervensi sangat besar;

6. Bahwa Surat Keputusan *a quo* bertentangan / tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;
7. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal tanggal 3 Februari 2015 bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu:
 - a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah hanya menentukan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, tidak menyebutkan biaya yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan tidak mengaturlbiaya yang harus dibayarkan oleh pihak yang mengajukan permohonan;
 - Bahwa Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal tanggal 3 Februari 2015, tersebut yang telah dengan secara sepihak menetapkan, biaya pemanfaatan lahan diatas tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL), sangat memberatkan dan merugikan Para Penggugat dalam memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang mengharuskan Para Penggugat membayar biaya sesuai dengan perhitungan / kajian lahan oleh konsultan independen;
 - b. Bahwa Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang



diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 3 Februari 2015, yang menentukan jumlah besaran pembayaran pemanfaatan lahan diatas tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL) sesuai dengan perhitungan / kajian lahan oleh konsultan independen telah melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 122 Tahun 2001 tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tersebut, dimana dalam Pasal 7 dinyatakan besarnya uang pemasukan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) atas bidang tanah Hak Pengelolaan adalah sebesar $5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$;

- c. Bahwa Surat Keputusan Tergugat Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 3 Februari 2015 tersebut selain tidak mempertimbangkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 122 Tahun 2001 tanggal 5 Desember 2001 juga telah melanggar peraturan Perundang undangan yaitu Undang-undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Tata Urutan Peraturan Perundang undangan, Berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang ini, jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan Republik Indonesia adalah sebagai berikut:

- 1) UUD tahun 1945;
- 2) Ketetapan MPR;
- 3) UU / Perppu;
- 4) Peraturan Presiden;
- 5) Peraturan Daerah Provinsi;
- 6) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota;

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, penyusunan peraturan harus didasarkan pada hierarki atau tata urutan penjenjangan setiap jenis Peraturan Perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa Peraturan Perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi dan dalam pembentukan keputusan mulai dari perencanaan, penyusunan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pelaksanaannya bersifat transparan dan terbuka;

8. Bahwa disamping itu, perbuatan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (Persero) Nomor: 020 Tahun 2015 Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan di kawasan Industri Pulo Gadung tanggal 03 Februari 2015, Telah melanggar beberapa Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AUPB), khususnya:

- a. Asas Kepastian Hukum, dimana Tergugat telah bertindak sewenang-wenang dalam menentukan biaya perolehan persetujuan (rekomendasi) untuk perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan, Tergugat telah mengharuskan Para Penggugat Intervensi membayar biaya Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri (PPTI) secara sepihak dan sewenang-wenang dengan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu:

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Tata Urutan Peraturan Perundang undangan, Berdasarkan ketentuan dalam UU ini, jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan Republik Indonesia adalah sebagai berikut:

- 1) UUD tahun 1945;
- 2) Ketetapan MPR;
- 3) UU/Perppu;
- 4) Peraturan Presiden;
- 5) Peraturan Daerah Provinsi;
- 6) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota;

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;

- Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 122 Tahun 2001 tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tersebut;

- b. Asas Keterbukaan, adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara, bahwa Surat Keputusan Tergugat tidak diambil dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disusun tidak secara terbuka, Para Penggugat Intervensi baru mengetahui adanya Surat Keputusan Nomor: 020 Tahun 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan Di Kawasan Industri Pulogadung, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 3 Februari 2015, pada saat Para Penggugat mengajukan permohonan persetujuan (rekomendasi) untuk memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan masing-masing Penggugat Intervensi, dengan demikian tindakan Tergugat yang tidak terbuka dalam hal memproses permohonan persetujuan (rekomendasi) yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi, maka tindakan Pihak Tergugat tersebut melanggar Asas Keterbukaan yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

- c. Asas Pengharapan Yang Wajar, Bahwa Para Penggugat Intervensi menjalankan usahanya di atas lahan yang berada di Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan masing-masing diatas Hak Pengelolaan atas nama Pihak Tergugat, dengan itikad baik telah mengajukan permohonan persetujuan(rekomendasi) guna memperpanjang Hak Guna Bangunan masing-masing yang akan habis masa berlakunya, sehingga Para Penggugat Intervensi sudah selayaknya mendapat prioritas untuk memperoleh persetujuan(rekomendasi) guna keperluan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut, oleh karena itu apabila Pihak Tergugat menolak permohonan tersebut, maka tindakan Pihak Tergugat tersebut melanggar Asas Pengharapan Yang Wajar yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
- d. Asas pelaksanaan kepentingan umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif, hal ini dapat dilihat dalam Surat Keputusan Tergugat yang tidak diambil secara aspiratif, akomodatif dan selektif dengan memanggil para investor yang ada dalam lingkungan Hak Pengelolaan Tanah Tergugat, sehingga tindakakan Tergugat tersebut bertentangan dengan Asas pelaksanaan kepentingan umum yang merupakan bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat Intervensi memenuhi Kriteria untuk mengajukan gugatan sebagai badan hukum perdata sesuai dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang

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

Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53 ayat (1) Para Penggugat Intervensi mempunyai kedudukan hukum dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan;

10. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (Persero) Nomor: 020 Tahun 2015 Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan di kawasan Industri Pulo Gadung tanggal 03 Februari 2015, selain melanggar Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AUPB), sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka Para Penggugat Intervensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Batal atau Tidak Sah Surat Keputusan Tergugat tersebut;

PERMOHONAN PENUNDAAN.

1. Bahwa menurut Pasal 67 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Permohonan Penundaan dapat dikabulkan apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat Intervensi bila Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tetap dilaksanakan;
2. Mengingat kepentingan Para Penggugat Intervensi untuk memperoleh surat persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat guna memperpanjang sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas yang belum diproses dan belum diterbitkan oleh Tergugat menimbulkan keresahan yang sangat merugikan Para Penggugat Intervensi, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terletak di atas Tanah Hak Penggeloaan milik Para Penggugat Intervensi juga ada yang dijadikan jaminan pinjaman di Bank, sehingga apabila Tergugat tidak memberikan Surat Persetujuan (rekomendasi) dimaksud maka Sertifikat Hak Guna Bangunan akan jatuh tempo maka Bank akan menuntut jaminan pengganti milik Para Penggugat Intervensi yang dapat dijadikan agunan Bank;
3. Bahwa Surat Keputusan Tergugat *a quo* sangat merugikan Para Penggugat Intervensi karena untuk memperoleh persetujuan (rekomendasi) dari Tergugat guna memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunannya, Para Penggugat Intervensi diharuskan membayar sejumlah uang yang tidak sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, tanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak diatas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;

4. Bahwa apabila Para Penggugat Intervensi tidak dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, akan berakibat Para Penggugat Intervensi dapat dikeluarkan dari tanah tersebut dimana di atasnya telah berdiri bangunan perusahaan / pabrik milik Para Penggugat Intervensi sehingga Para Penggugat Intervensi tidak dapat melanjutkan usahanya;
5. Bahwa, apabila situasi dan kondisi seperti ini berjalan terus, maka akan timbul akibat hukum yang secara nyata merugikan Para Penggugat Intervensi selaku perusahaan/investor yaitu Pembubaran PT (Perusahaan Terbatas), dan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) para karyawannya, yang secara efek domino menimbulkan akibat lainnya berupa akibat Ekonomi dan Sosial secara meluas di Kawasan Industri Pulogadung pada khususnya dan di Indonesia pada umumnya, apabila Surat Keputusan Tergugat tetap dilaksanakan dan diterapkan berlaku kepada Para Penggugat Intervensi;
6. Bahwa olah karena itu, sangatlah beralasan bagi Para Penggugat Intervensi untuk memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung Nomor 020 Tahun 2015 tanggal 03 Februari 2015, dengan tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun juga yang merugikan Para Penggugat sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atau dikeluarkannya Penetapan lain di kemudian hari;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat II Intervensi 9 dan Penggugat II Intervensi 10 mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Permohonan Penundaan:

1. Mengabulkan permohonan Penundaan dari Para Penggugat Intervensi;
2. Memerintahkan Kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (Persero) Nomor: 020 Tahun 2015 tanggal 03 Februari 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Pulogadung, sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atau dikeluarkannya Penetapan lain di kemudian hari;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung Nomor 020 Tahun 2015 tanggal 03 Februari 2015, tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulo Gadung;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung Nomor 020 Tahun 2015 tanggal 3 Februari 2015, tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulo Gadung;
4. Mewajibkan Tergugat untuk memproses permohonan persetujuan (rekomendasi) untuk Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) milik masing-masing Para Penggugat Intervensi, sesuai permohonannya masing-masing sebagai berikut:
 - a. Penggugat Intervensi I adalah PT. Martina Berto. Tbk sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam surat Nomor: 027/SK/LG-MB/VI/2015 tanggal 23 Juni 2015;
 - b. Penggugat Intervensi II adalah PT. SAI Indonesia sesuai dengan permohonannya yang tercantum dalam surat Nomor: 07/HRGA-SAI/VI/2015, tanggal 25 Juni 2015;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat II Intervensi 11 telah mengajukan gugatan tertanggal 7 Juli 2015, dengan menguraikan dalil-dalil sebagai berikut:

I. OBJEK GUGATAN.

1. Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No. 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;
2. Sikap diam Tergugat terhadap surat permohonan Penggugat Intervensi XI untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, yaitu masing-masing sebagai berikut:
 - Surat Pemohon Intervensi XI tertanggal 3 Juli 2015 No.008/SKE/LEG/HI/VII/15 perihal: Surat Permohonan Rekomendasi untuk Perpanjangan SHGB No.320, tanggal 11 Maret 1996 atas nama PT. HERLINA INDAH;

Sikap diam Tergugat tersebut dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat fiktif negatif (*vide* Pasal 3 ayat (3) Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara)
atau dengan kata lain dikategorikan sebagai Keputusan Penolakan;

II. DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN.

1. Bahwa pada tanggal 3 Februari 2015, Tergugat telah mengeluarkan Keputusan berupa Keputusan Direksi PT.Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;
Keputusan Direksi tersebut menggantikan Surat Keputusan Direksi Nomor 13 Tahun 2003 tertanggal 2 Juni 2003 tentang Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Pulogadung;
2. Bahwa Keputusan Tergugat tersebut telah sesuai dan memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - 2.1. Keputusan Tergugat tersebut ditandatangani oleh RAHMADI NUGROHO, selaku Direktur Utama PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung, yaitu Perusahaan Perseroan (Persero) yang didirikan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah DKI Jakarta berdasarkan akta Nomor 127 tertanggal 26 Juni 1973 dibuat di hadapan ABDUL LATIEF, Notaris di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir termuat dalam akta Nomor 25 tertanggal 16 Oktober 2009, dibuat dihadapan SITI RAYHANA, S.H., pengganti dari B.R.AY. MAHYASTOETI NOTONEGORO, S.H, Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. sesuai Surat Keputusan No.AHU-AH.01.10-21151 tertanggal 24 November 2009 (selanjutnya disebut: "PT.JIEP");
Adapun penyertaan modal Negara R.I. pada PT.JIEP ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1973 tentang Penyertaan Modal Negara RI untuk Pendirian Perusahaan Perseron dalam Bidang Industrial Estate dan Surat Gubernur Propinsi KDKI Jakarta No.D.V-a.3/2/36/73, dengan komposisi pemegang saham PT.JIEP adalah sebagai berikut:



- sebesar 50% dimiliki oleh Negara RI; dan;
- sebesar 50% dimiliki oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;

Berdasarkan komposisi saham tersebut, maka PT.JIEP bukanlah Badan Usaha Milik Negara, karena jumlah saham Negara kurang dari 51% (lima puluh satu persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, yang berbunyi:

Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero, adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51 % (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan;

Demikian pula, berdasarkan komposisi saham tersebut, maka PT.JIEP juga bukan merupakan perusahaan daerah, karena tidak didirikan dengan Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 jo Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 menentukan:

Dalam Undang-undang ini yang dimaksudkan dengan Perusahaan Daerah ialah semua perusahaan yang didirikan berdasarkan Undang-undang ini yang modalnya untuk seluruhnya atau untuk sebagian merupakan kekayaan Daerah yang dipisahkan, kecuali jika ditentukan lain dengan atau berdasarkan Undang-undang;

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 menentukan:

- (1) Perusahaan Daerah didirikan dengan Peraturan Daerah atas kuasa Undang-undang ini;
- (2) Perusahaan Daerah termaksud pada ayat (1) adalah badan hukum yang kedudukannya sebagai badan hukum diperoleh dengan berlakunya Peraturan Daerah tersebut;
- (3) Peraturan Daerah termaksud pada ayat (1) mulai berlaku setelah mendapat pengesahan instansi;

Dengan perkataan lain, sesuai komposisi saham tersebut, maka PT.JIEP merupakan perusahaan campuran antara Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah, sehingga berlaku ketentuan-ketentuan Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah. Dan oleh karena sebagian saham PT.JIEP dimiliki oleh Pemerintah DKI Jakarta, maka PT.JIEP juga harus tunduk



terhadap peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah DKI Jakarta;

- 2.2. Tergugat adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena untuk mencapai maksud dan tujuannya PT.JIEP telah memperoleh tanah dengan Hak Pengelolaan; Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, bahwa yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya; Menurut Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ditegaskan:

- (1) Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:
 - a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
 - b. Badan Usaha Milik Negara;
 - c. Badan Usaha Milik Daerah;
 - d. PT. Persero;
 - e. Badan Otorita;
 - f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah;
- (2) Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah;

Merujuk pada ketentuan Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada pemerintah dan badan-badan hukum milik pemerintah. Hal ini dikarenakan Hak Pengelolaan merupakan realisasi dari Hak Menguasai dari Negara sebagaimana diatur



dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar Pokok-pokok Agraria, yang berarti bahwa Negara atau Pemerintah Pusat sebagai pemegang hak penguasaan atas tanah tertinggi memiliki wewenang untuk membuat kebijakan nasional di bidang pertanahan dan berwenang pula mengatur peruntukan dan penggunaan tanah, salah satu diantaranya adalah memberikan kepada instansi atau badan-badan hukum pemerintah dengan Hak Pengelolaan. Dengan perkataan lain, bahwa wewenang pemegang Hak Pengelolaan bersumber dari Hak Menguasai dari Negara, sehingga kewenangan pemegang Hak Pengelolaan bersifat publik;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka Tergugat adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan;

- 2.3. Keputusan Tergugat tersebut adalah surat penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang telah memenuhi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu bersifat konkret, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat Intervensi XI;
- Keputusan tata usaha negara Tergugat adalah bersifat konkret, karena keputusan tata negara tersebut nyata-nyata diterbitkan oleh Tergugat, tidak abstrak tetapi berwujud tertentu dan dapat ditentukan apa yang harus dilakukan berdasarkan Keputusan *a quo*, yaitu Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 tersebut telah merugikan Penggugat Intervensi XI;
- Keputusan tata usaha negara Tergugat adalah bersifat individual, karena keputusan tata usaha negara berupa Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No. 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 tersebut diperuntukkan secara tertentu kepada perusahaan-perusahaan yang memegang tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh



Tergugat atau perusahaan-perusahaan yang memegang tanah Hak Guna Bangunan tidak di atas tanah Hak Pengelolaan tapi berada di Kawasan Industri Pulogadung;

Keputusan tata usaha negara Tergugat adalah bersifat final, karena keputusan tata usaha negara berupa Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 tersebut sudah definitif dan telah menimbulkan suatu hak dan kewajiban pada Penggugat Intervensi XI sebagai para pemegang tanah Hak Guna Bangunan yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan milik Tergugat;

Keputusan tata usaha negara Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan kepentingan hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dengan keluarnya Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No. 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Intervensi XI, karena untuk memperoleh izin / rekomendasi dari Tergugat guna memperpanjang Hak Guna Bangunannya, Penggugat Intervensi XI diharuskan membayar biaya-biaya yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik / dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta tertanggal 5 Desember 2001. Apabila Penggugat Intervensi XI tidak mendapatkan izin / rekomendasidari Tergugat, maka Penggugat Intervensi XI tidak dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan yang berakibat Penggugat Intervensi XI dapat dikeluarkan dari tanah tersebut di mana di atasnya telah berdiri bangunan Perusahaan / Pabrik Penggugat Intervensi XI, sehingga Penggugat Intervensi XI tidak dapat melanjutkan bisnis / usahanya, hal ini akan sangat merugikan Penggugat Intervensi XI;



2.4. Bahwa oleh karena keputusan Tergugat berupa Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 tersebut telah merugikan kepentingan hukum Penggugat Intervensi XI, karenanya keputusan Tergugat tersebut dapat dijadikan objek gugatan dan kepentingan Penggugat Intervensi XI untuk mengajukan gugatan telah terpenuhi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

III. ALASAN GUGATAN PENGGUGAT INTERVENSI XI.

1. Bahwa Penggugat Intervensi XI adalah perusahaan yang memiliki pabrik yang berlokasi di Kawasan Industri Pulogadung;
2. Bahwa Penggugat Intervensi XI adalah pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan No.320, seluas 4560 M2, Gambar Situasi No.2484/1994 tertanggal 25 April 1994 terletak di Jalan Rawa Sumur Blok DD No. 16, Kawasan Industri Pulogadung, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
3. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 320 nama Penggugat Intervensi XI telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 11 September 2016;
4. Bahwa untuk perpanjangan masa berlakunya Hak Guna Bangunan di atas, Penggugat Intervensi XI harus mendapat rekomendasi dari Tergugat selaku pemegang Hak Pengelolaan di atas lahan tanah tersebut. Oleh karena itu, sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut, Penggugat Intervensi XI telah mengajukan permohonan rekomendasi untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat sebagaimana ternyata dari suratnya sebagai berikut:
 - Surat Pemohon Intervensi XI tertanggal 3 Juli 2015 No.008/SKE/LEG/HI/VII/15 perihal: Surat Permohonan Rekomendasi untuk Perpanjangan SHGB No.320, tanggal 11 Maret 1996 atas nama PT. HERLINA INDAH;
5. Bahwa akan tetapi hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat Intervensi XI, permohonan rekomendasi tersebut belum juga mendapat tanggapan dari Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sikap Tergugat yang diam dan tidak menanggapi permohonan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi XI tersebut bertentangan dengan asas profesionalisme karena Tergugat sama sekali tidak menjalankan fungsinya secara professional dan sikap diam Tergugat tersebut dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat fiktif negatif [*vide* Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara] atau dengan kata lain dikategorikan sebagai KEPUTUSAN PENOLAKAN;
7. Bahwa selain sikap diam Tergugat, Penggugat Intervensi XI juga memperoleh fakta Tergugat telah mengeluarkan Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;
8. Bahwa Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tersebut ternyata tidak pernah diinformasikan, diberitahukan atau disosialisasikan kepada para pengusaha / investor yang menanamkan modalnya di Kawasan Industri Pulogadung, termasuk Penggugat Intervensi XI;
9. Bahwa setelah Penggugat Intervensi XI meneliti dengan seksama atas Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No. 020 Tahun 2015 tersebut ternyata beberapa dasar hukum yang menjadi dasar kewenangan Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Direksi tersebut sudah tidak sesuai lagi keadaannya. Dasar hukum dalam Keputusan Direksi tersebut diawali dengan kata "Mengingat" (*vide* Bab I B.IV.Dasar Hukum Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan). Dasar hukum yang keliru tersebut:
 - Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku di Badan Pertanahan Nasional sudah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;
 - Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak atas Tanah Negara sudah dibatalkan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

Halaman 61 dari 109 halaman. Putusan Nomor 127 K/TUN2017



10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan mengenai Tanah;

- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya sudah dicabut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Dengan demikian, Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Direksi tersebut di atas telah bertentangan dengan asas profesionalisme, juga bertentangan dengan asas kecermatan / ketelitian;

10. Bahwa selain itu, penerbitan Keputusan Direksi tersebut oleh Tergugat bertentangan dengan asas bertindak sewenang-wenang, karena pada awal Penggugat Intervensi XI menggunakan bagian tanah Hak Pengelolaan milik Tergugat, PARA Penggugat Intervensi sudah dibebani dengan Development Charge, yaitu jumlah uang yang dibayarkan oleh Penggugat Intervensi XI kepada Tergugat yang meliputi:

- a. Harga tanah kavling;
- b. Biaya pengurangan;
- c. Sumbangan untuk memperlancar pengadaan prasarana:
 - Jalan;
 - Lampu jalan;
 - Air;
 - Drainage;
 - Listrik;
 - Telepon; sistim pemadam kebakaran;

11. Bahwa Keputusan Direksi yang diterbitkan oleh Tergugat juga bertentangan dengan asas kepastian hukum, karena Penggugat Intervensi XI dibebani biaya-biaya berupa:

- Biaya rekomendasi perpanjangan SHGB sebesar 1.5 %o x NJOP (bumi) x luas lahan;
- Membayar biaya pemanfaatan Tanah Kawasan Industri (TKI), yang penilaiannya diserahkan kepada Kantor Jasa Penilai Properti;
- Pembayaran ke kas negara dalam hal perpanjangan SHGB;
- Pembayaran *Maintenance Fee*;



12. Bahwa Keputusan Direksi yang diterbitkan oleh Tergugat juga bertentangan dengan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.122 Tahun 2001 tertanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik / Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yang ditegaskan dalam Pasal 7 huruf a, yaitu sebagai berikut:
Perhitungan besarnya uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) adalah sebagai berikut:
- a. Perolehan atau perpanjangan Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atau hak lainnya di atas bidang tanah Hak Pengelolaan:
 $5\% \times \text{luas Tanah} \times \text{NJOP};$
13. Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 di samping telah melanggar SK Gubernur DKI Jakarta Nomor: 122 Tahun 2001 tanggal 5 Desember 2001 telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya asas profesionalisme, asas kecermatan / ketelitian, asas bertindak sewenang-wenang dan asas kepastian hukum, serta bertentangan dengan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.122 Tahun 2001 tertanggal 5 Desember 2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik / Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta;
14. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No. 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
15. Bahwa untuk menjamin kepentingan hukum dan menghindari kerugian yang lebih besar dari Penggugat Intervensi XI dan agar keputusan tata usaha negara objek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, maka Penggugat Intervensi XI mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo* berkenan melakukan penundaan / penangguhan pelaksanaan keputusan tata usaha negara objek sengketa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) sebagaimana diatur dalam Pasal 67 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas terbukti dengan sah dan meyakinkan, bahwa Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015 telah bertindak tidak profesionalisme, tidak cermat dan kurang hati-hati, sehingga keputusan Tergugat tersebut bertentangan dengan asas kecermatan yang menimbulkan ketidakpastian hukum, yang sekaligus bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bertindak sewenang-wenang dan bertentangan dengan asas kepastian hukum;

Dengan demikian, keputusan Tergugat tersebut di samping bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana 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 juga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dengan demikian, keputusan tata usaha negara objek sengketa adalah batal / tidak sah dan Tergugat harus mencabut Keputusan Direksi tersebut dan memproses lebih lanjut permohonan Penggugat Intervensi XI serta berkewajiban membayar biaya perkara;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat II Intervensi 11 mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PENUNDAAN / PENANGGUHAN:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan permohonan Penggugat Intervensi XI mengenai penundaan/penangguhan pelaksanaan keputusan tata usaha negara objek sengketa sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (in kracht van gewijsde), yaitu berupa Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No.020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi XI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan tata usaha negara yang diterbitkan Tergugat berupa Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No. 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan tata usaha negara objek sengketa berupa Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung No. 020 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan Dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 3 Februari 2015;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan penolakan secara diam-diam / fiktif negatif sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap permohonan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi XI, sebagai berikut:
 - Surat Pemohon Intervensi XI tertanggal 3 Juli 2015 No.008/SKE/LEG/II/VII/15 perihal: Surat Permohonan Rekomendasi untuk Perpanjangan SHGB No. 320, tanggal 11 Maret 1996 atas nama PT. HERLINA INDAH;
5. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat berupa sikap diam yang menolak permohonan Penggugat Intervensi XI terhadap:
 - Surat Pemohon Intervensi XI tertanggal 3 Juli 2015 No.008/SKE/LEG/II/VII/15 perihal: Surat Permohonan Rekomendasi untuk Perpanjangan SHGB No.320, tanggal 11 Maret 1996 atas nama PT. Herlina Indah;
6. Memerintahkan Tergugat untuk memproses lebih lanjut permohonan Penggugat Intervensi XI, sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemohon Intervensi XI tertanggal 3 Juli 2015 No.008/SKE/LEG/HI/VII/15 perihal: Surat Permohonan Rekomendasi untuk Perpanjangan SHGB No.320, tanggal 11 Maret 1996 atas nama PT. Herlina Indah;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat Intervensi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:

I. Eksepsi Tergugat

1. Tentang Kedudukan Hukum Tergugat (*Legal Standing* Tergugat);

Bahwa tergugat membantah dalil Para Tergugat pada Halaman 6 yang menyatakan Tergugat adalah Penjabat Tata Usaha Negara;

1.1. Bahwa Pasal 1 Butir 7 dan Butir 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara, jo Pasal 1 butir 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan sebagai berikut:

- Pasal 1 butir 7 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyatakan:
"Tata Usaha Negara adalah Administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk penyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah" (*idem* pasal 1 butir 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986);
- Pasal 1 Butir 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyatakan
"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku" (*idem* Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986);

1.2 Bahwa Tergugat PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Persero), sebagai Badan Usaha Milik Negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1973 Tentang Penyertaan Modal Negara RI Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan dalam Bidang Industrial Estate dan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No D.V.a.3/ 2/36/73 tidak melaksanakan urusan Pemerintahan seperti ternyata di Pasal 11 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 11 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 menyatakan "terhadap perseroan berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi perseroan terbatas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas";

Catatan: Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 telah dicabut dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas;

1.3 Bahwa Berdasarkan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN tersebut diatas, maka PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung selaku Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Persero berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi Perseroan Terbatas seperti diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007, bahwa dengan demikian Tergugat meskipun sebagai BUMN akan tetapi tidak melaksanakan urusan pemerintahan sebagaimana dikuatkan dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang BUMN yang menyatakan:

" Maksud dan tujuan pendirian Perseroan adalah:

- a. Menyediakan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat;
- b. Mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan;"

1.4 Bahwa Berdasarkan Pasal 1 butir 7 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menjadi objek gugatan tata usaha negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara dalam rangka dalam urusan Pemerintahan, sedangkan Keputusan Direksi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor 020 Tahun 2015 Tanggal 3 Februari 2015 Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung adalah bukan dalam rangka menjalankan urusan pemerintahan melainkan dalam rangka menetapkan persyaratan untuk pemberian rekomendasi perpanjangan SHGB diatas SHPL TERGUGAT, yang memuat antara lain:

- 1.. Pemanfaatan Lahan SHPL PT JIEP di KIP dilakukan dengan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) setelah melalui pengkajian terkait jenis industri dan tata ruang;
2. Biaya Pemanfaatan Lahan SHPL PT JIEP ditentukan dengan mempertimbangkan antara lain adalah hasil perhitungan / kajian pemanfaatan lahan oleh konsultan independen;



3. Bagi perusahaan-perusahaan pemegang SHGB yang sudah / akan berakhir jangka waktunya, maka untuk perpanjangan SHGB atas tanah tersebut, harus dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - A. pengurusan perpanjangan melalui dan atas rekomendasi oleh PT. JIEP selaku pemegang SHPL;
 - B. Perusahaan / investor yang akan melakukan perpanjangan harus melakukan kepastian bahwa pemanfaatan atas tanah kavling industri (TKI) tersebut adalah untuk kegiatan sesuai peruntukan dan selanjutnya dilakukan pengkajian dan pembahasan bersama antara PT JIEP dengan investor yang akan memanfaatkan / memperpanjang pemanfaatan TKI tersebut;
4. Membuat Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) antara PT JIEP dengan Investor baru / pemohon perpanjangan SHGB yang setidaknya memuat:
 - A. Memenuhi seluruh peraturan / ketentuan-ketentuan (estate regulation) kawasan yang dibuat oleh PT. JIEP selaku pengelola kawasan;
 - B. Peruntukan pemanfaatan lahan;
 - C. Jangka waktu pemanfaatan;
 - D. Biaya rekomendasi perpanjangan SHGB sebesar 1,5 0/00 X NJOP (BUMI) X Luas Lahan;
 - E. Membayar biaya pemanfaatan TKI;
 - F. Proses pengurusan SHGB langsung langsung dilakukan sesegera mungkin setelah SPPTI ditandatangani. Apabila terdapat selisih waktu yang terjadi, maka harus dibayarkan dengan nilai proporsional;
 - G. Pembayaran ke Kas Negara dalam hal pengajuan perpanjangan SHGB sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010;
 - H. Kewajiban melakukan pembayaran Maintenance Fee (MF);
 - I. Kewajiban melaporkan kepada PT JIEP apabila TKI tersebut akan dialihkan dan membayar biaya peralihan sesuai dengan ketentuan PT JIEP;
5. Biaya pemanfaatan lahan untuk perpanjangan SHGB yang berada diatas SHPL milik PT JIEP, ditetapkan dengan pertimbangan nilai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) independen yang ditetapkan oleh PT JIEP sesuai dengan tata cara yang berlaku;

Bahwa dengan demikian penerbitan surat keputusan direksi PT JIEP Nomor 020 Tahun 2015 tanggal 3 Februari 2015 merupakan perbuatan hukum dalam lapangan hukum privat / perdata bukan keputusan dalam rangka pelaksanaan urusan pemerintahan;

1.5. Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang pemberian hak guna bangunan diatas SHPL dan perpanjangan jangka waktu SHGB dan pembaharuan HGB diatas HPL adalah Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (pasal 35-48 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999);

1.6. Bahwa oleh karena penerbitan Surat Keputusan Direksi Nomor 020 tahun 2015 tanggal 3 februari 2015 merupakan perbuatan hukum perdata dan oleh karenanya berada dalam wilayah hukum perdata, maka berdasarkan pasal 2 huruf A Undang-Undang 5 Tahun 1986 perkara ini bukan merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 2 huruf A menyatakan:

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

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

2. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT:

2.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat 2 PP No 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah menyatakan:

"Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan Pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan";

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat 2 PP No 40 Tahun 1996 tersebut persetujuan perpanjangan SHGB diatas SHPL Tergugat bukan merupakan kewajiban hukum melainkan merupakan Hak Keperdataan Tergugat untuk memperoleh biaya pemanfaatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lahan/ganti rugi untuk perpanjangan SHGB yang berada diatas SHPL milik Tergugat. Atas Penggunaan SHGB tersebut oleh Para Penggugat harus membayar biaya pemanfaatan lahan kepada Tergugat, oleh karena SHPL Tergugat dapat digunakan sendiri oleh Tergugat;

2.2. Bahwa dengan demikian Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) antara Para Penggugat dengan Tergugat yang antara lain memuat biaya pemanfaatan lahan/ganti rugi yang harus dibayar oleh pemegangn SHGB kepada Tergugat, merupakan perbuatan hukum di lapangan Hukum Perdata dan bukan dalam lapangan hukum administrasi, tegasnya bukan dalam rangka melaksanakan urusan pemerintahan;

2.3. Bahwa baik berdasarkan Legal Standing maupun karena penerbitan Surat Keputusan Direksi PT JIEP Persero No 020 tahun 2015 tanggal 3 februari 2015, berada pada lapangan hukum perdata, maka perkara ini masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Negeri *in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

II. Eksepsi Tergugat II Intervensi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;

1. Tentang Kedudukan Hukum Penggugat Intervensi I, Penggugat Intervensi IV, dan Penggugat Intervensi VIII (Legal Standing).

1.1. Bahwa menurut Tergugat, Penggugat Intervensi I, Penggugat Intervensi IV, dan Penggugat Intervensi VIII tidak mempunyai kedudukan hukum atau legal standing untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat oleh karena :

- a). Sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) milik Penggugat Intervensi I No. 86/ Jatinegara, seluas 12060 m2 gambar situasi No. 1273/1984 tertanggal 15 Mei 1984, terletak di Jalan Rawa Terate I No. 10, Kawasan Industri Pulogadung jakarta Timur, telah berakhir pada tanggal 13 Februari 2015 yang lalu ;
- b). SHGB milik Penggugat Intervensi IV No. 51/ Rawa Terate seluas 14.386 m2, gambar situasi No. 35/2855/1981 tertanggal 18 Agustus 1981 terletak di jalan rawa terate I No. 5, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta timur, telah berakhir masa berlakunya pada 12 Juli 2011 yang lalu. Sedangkan SHGB milik Penggugat Intervensi IV No. 59/ Rawa Terate seluas 13.574 m2, gambar situasi No. 6/737/1979 tertanggal 19 Maret 1999 terletak di jalan rawa terate I No. 5, Kawasan Industri Pulogadung,

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

Jakarta timur, telah berakhir masa berlakunya pada 19 Oktober 2014 yang lalu ;

c). SHGB milik Penggugat Intervensi VIII masing-masing :

- No. 111/ Rawa Terate seluas 6915 m2, gambar situasi No. 2213/1990 tertanggal 4 Oktober 1990 terletak di jalan Pulo Lentut RT 007/002, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta timur, telah berakhir masa berlakunya pada 29 Mei 2013 yang lalu ;
- No. 112/ Rawa Terate seluas 3965 m2, gambar situasi No. 2215/1990 tertanggal 4 Oktober 1990 terletak di jalan Pulo Lentut RT 007/002, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta timur, telah berakhir masa berlakunya pada 29 Mei 2013 yang lalu ;
- No. 113/ Rawa Terate seluas 4282 m2, gambar situasi No. 2212/1990 tertanggal 4 Oktober 1990 terletak di jalan Pulo Lentut RT 007/002, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta timur, telah berakhir masa berlakunya pada 29 Mei 2013 yang lalu ;
- No. 114/ Rawa Terate seluas 3965 m2, gambar situasi No. 2214/1990 tertanggal 4 Oktober 1990 terletak di jalan Pulo Lentut RT 007/002, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta timur, telah berakhir masa berlakunya pada 29 Mei 2013 yang lalu ;

1.2. Bahwa Berdasarkan Pasal 35 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1999 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah , Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan berdsasarkan keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya. Sedangkan berdasarkan Pasal 36 ayat 2 Peraturan Pemerintah tersebut dengan hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan ;

1.1. Bahwa permohonan perpanjangan SHGB berdasarkan Pasal 27 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1999 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah harus diajukan



selambat-lambatnya 2 tahun sebelum jangka waktu berakhirnya hak guna bangunan atau perpanjangannya ;

1.4. Bahwa terkait dengan permohonan perpanjangan SHGB, Penggugat Intervensi I baru mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan di atas SHPL milik Tergugat pada tanggal 23 Oktober 2014 yang lalu yaitu melalui surat No. 004/10/KKJ/2014 yang berarti diajukan setelah berakhirnya jangka waktu SHGB sebagaimana tercantum dalam butir 3.1 ;

1.5. Bahwa terkait dengan permohonan perpanjangan SHGB, Penggugat Intervensi IV baru mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan di atas SHPL milik Tergugat pada tanggal 22 Mei 2014 yang lalu, yang berarti diajukan setelah berakhirnya jangka waktu SHGB sebagaimana tercantum dalam butir 3.1. ;

1.6. Bahwa terkait dengan permohonan perpanjangan SHGB, Penggugat Intervensi VIII baru mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan di atas SHPL milik Tergugat pada tanggal 7 November 2014 yang lalu, yang berarti diajukan setelah berakhirnya jangka waktu SHGB sebagaimana tercantum dalam butir 3.1 ;

1.7. Bahwa menurut Tergugat, gugatan Penggugat Intervensi I, Penggugat Intervensi IV dan Penggugat Intervensi VIII sudah selayaknya ditolak untuk seluruhnya karena tidak mempunyai legal standing untuk menggugat ;

2. Tentang Kedudukan Hukum Tergugat (Legal Standing Tergugat).

Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat Intervensi I sampai dengan VIII pada Halaman 14 dari surat gugatan intervensi tertanggal 6 Juli 2015 dan dalil Penggugat Intervensi IX dan X pada halaman 2 dan 3 dari surat gugatan intervensi tertanggal 7 Juli 2015 yang menyatakan Tergugat adalah Penjabat Tata Usaha Negara ;

2.1. Bahwa Pasal 1 Butir 7 dan Butir 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara, j.o Pasal 1 butir 1 dan 2 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan sebagai berikut :

- Pasal 1 butir 7 Undang-Undang No 51 tahun 2009 menyatakan :

" Tata Usaha Negara adalah Administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat



maupun didaerah" (idem pasal 1 butir 7 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986) ;

Pasal 1 Butir 8 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 menyatakan "*Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*" (idem Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No 5 Tahun 1986) ;

- 2.2. Bahwa Tergugat PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Persero), sebagai Badan Usaha Milik Negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 1973 Tentang Penyertaan Modal Negara RI Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan dalam Bidang Industrial Estate dan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No D.V.a.3/2/36/73 tidak melaksanakan urusan Pemerintahan seperti ternyata di Pasal 11 Undang-Undang No 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara ;

Pasal 11 Undang-Undang No 19 Tahun 2003 menyatakan " *terhadap perseroan berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi perseroan terbatas sebagaimana diatur dalam undang-undang No 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas*" ;

Catatan : Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 telah dicabut dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas ;

- 2.3. Bahwa Berdasarkan ketentuan Pasal 11 UU No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN tersebut diatas, maka PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung selaku Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Persero berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi Perseroan Terbatas seperti diatur dalam Undang-Undang No 40 tahun 2007, bahwa dengan demikian Tergugat meskipun sebagai BUMN akan tetapi tidak melaksanakan urusan pemerintahan sebagaimana dikuatkan dalam ketentuan pasal 12 UU No. 19 Tahun 2003 Tentang BUMN yang menyatakan :

" *Maksud dan tujuan pendirian Perseroan adalah :*

- c. *Menyediakan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat ;*
- d. *Mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan;" ;*

- 2.4. Bahwa Berdasarkan Pasal 1 butir 7 UU no 51 Tahun 2009 yang menjadi objek gugatan tata usaha negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam rangka dalam urusan Pemerintahan, sedangkan Keputusan Direksi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor 020 Tahun 2015 Tanggal 3 Februari 2015 Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan dengan Hak Guna Bangunan / Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung adalah bukan dalam rangka menjalankan urusan pemerintahan melainkan dalam rangka menetapkan persyaratan untuk pemberian rekomendasi perpanjangan SHGB diatas SHPL TERGUGAT, yang memuat antara lain :

- 1.1. *Pemanfaatan Lahan SHPL PT JIEP di KIP dilakukan dengan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) setelah melalui pengkajian terkait jenis industri dan tata ruang ;*
- 1.2. *Biaya Pemanfaatan Lahan SHPL PT JIEP ditentukan dengan mempertimbangkan antara lain adalah hasil perhitungan / kajian pemanfaatan lahan oleh konsultan independen ;*
- 1.3. *Bagi perusahaan-perusahaan pemegang SHGB yang sudah / akan berakhir jangka waktunya, maka untuk perpanjangan SHGB atas tanah tersebut, harus dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*
 - A. *pengurusan perpanjangan melalui dan atas rekomendasi oleh PT JIEP selaku pemegang SHPL ;*
 - B. *Perusahaan/investor yang akan melakukan perpanjangan harus melakukan kepastian bahwa pemanfaatan atas tanah kavling industri (TKI) tersebut adalah untuk kegiatan sesuai peruntukan dan selanjutnya dilakukan pengkajian dan pembahasan bersama antara PT JIEP dengan investor yang akan memanfaatkan / memperpanjang pemanfaatan TKI tersebut ;*
- 1.4. *Membuat Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) antara PT JIEP dengan Investor baru / pemohon perpanjangan SHGB yang setidaknya memuat :*
 - A. *memenuhi seluruh peraturan / ketentuan-ketentuan (estate regulation) kawasan yang dibuat oleh PT JIEP selaku pengelola kawasan ;*
 - B. *Peruntukan pemanfaatan lahan ;*
 - C. *Jangka waktu pemanfaatan ;*
 - D. *Biaya rekomendasi perpanjangan SHGB sebesar 1,5 0/00 X NJOP (BUMI) X Luas Lahan ;*
 - E. *Membayar biaya pemanfatan TKI ;*

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)



F. Proses pengurusan SHGB langsung langsung dilakukan sesegera mungkin setelah SPPTI ditandatangani. Apabila terdapat selisih waktu yang terjadi, maka harus dibayarkan dengan nilai proporsional ;

G. pembayaran ke Kas Negara dalam hal pengajuan perpanjangan SHGB sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 ;

H. Kewajiban melakukan pembayaran Maintenance Fee (MF) ;

I. Kewajiban melaporkan kepada PT JIEP apabila TKI tersebut akan dialihkan dan membayar biaya peralihan sesuai dengan ketentuan PT JIEP ;

1.5. Biaya pemanfaatan lahan untuk perpanjangan SHGB yang berada diatas SHPL milik PT JIEP, ditetapkan dengan pertimbangan nilai yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) independen yang ditetapkan oleh PT JIEP sesuai dengan tata cara yang berlaku;

2.5. Bahwa dengan dibuatnya dan ditandatanganinya SPPTI antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat, bearti telah terjadi kesepakatan antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat antara lain mengenai jangka waktu pemanfaatan lahan, besaran biaya pemanfaatan lahan (Tanah Kavling Industri), pembayaran Maintenance Fee dan biaya-biaya lainnya. Bahwa dengan demikian penerbitan surat keputusan direksi PT JIEP Nomor 020 Tahun 2015 tanggal 3 Februari 2015 merupakan perbuatan hukum dalam lapangan hukum privat / perdata bukan keputusan dalam rangka pelaksanaan urusan pemerintahan ;

2.6. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara dan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) no 9 tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang pemberian hak guna bangunan diatas SHPL dan perpanjangan jangka waktu SHGB dan pembaharuan HGB diatas HPL adalah Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (pasal 35-48 Peraturan Menteri Negara Agraria No 9 Tahun 1999) ;



2.7. Bahwa oleh karena penerbitan Surat Keputusan Direksi Nomor 020 tahun 2015 tanggal 3 februari 2015 merupakan perbuatan hukum perdata dan oleh karenanya berada dalam wilayah hukum perdata, maka berdasarkan pasal 2 huruf A Undang-Undang 5 tahun 1986 perkara ini bukan merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 2 huruf A menyatakan :

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

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

3. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT :

3.1. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat 2 PP no 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah menyatakan :

" Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan Pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan". ;

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat 2 PP no 40 tahun 1996 tersebut, rekomendasi / persetujuan perpanjangan SHGB diatas SHPL Tergugat, bukan merupakan kewajiban hukum melainkan merupakan kewenangan Tergugat dan Hak Keperdataan Tergugat untuk memperoleh biaya pemanfaatan lahan/ganti rugi untuk perpanjangan SHGB yang berada diatas SHPL milik Tergugat. Selanjutnya rekomendasi tersebut diberikan oleh Tergugat melalui Surat Perjanjian Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri antara Tergugat dengan Para Penggugat Intervensi. Atas Penggunaan SHGB tersebut oleh Para Penggugat Intervensi harus membayar biaya pemanfaatan lahan kepada Tergugat, oleh karena SHPL Tergugat dapat digunakan sendiri oleh Tergugat ;

3.2. Bahwa dengan demikian Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat yang antara lain memuat biaya pemanfaatan lahan/ganti rugi yang harus dibayar oleh pemegangn SHGB kepada Tergugat, merupakan perbuatan hukum di lapangan Hukum Perdata dan bukan dalam lapangan hukum administrasi, tegasnya bukan dalam rangka melaksanakan urusan pemerintahan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.3. Bahwa baik berdasarkan Legal Standing maupun karena penerbitan Surat Keputusan Direksi PT JIEP Persero No 020 tahun 2015 tanggal 3 februari 2015, berada pada lapangan hukum perdata, maka perkara ini masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Negeri incasu Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

III. Eksepsi Tergugat II Intervensi 11;

1. Tentang Kedudukan Hukum Tergugat (Legal Standing Tergugat).

Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat Intervensi XI pada Halaman 5 dan 6 dari surat gugatan intervensi tertanggal 11 Agustus 2015 yang menyatakan Tergugat adalah Penjabat Tata Usaha Negara ;

1.1. Bahwa Pasal 1 Butir 7 dan Butir 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara, j.o Pasal 1 butir 1 dan 2 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan sebagai berikut :

- Pasal 1 butir 7 Undang-Undang No 51 tahun 2009 menyatakan :

"Tata Usaha Negara adalah Administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun didaerah" (idem pasal 1 butir 7 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986) ;

- Pasal 1 Butir 8 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 menyatakan *"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"* (idem Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No 5 Tahun 1986). ;

1.2. Bahwa Tergugat PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (Persero), sebagai Badan Usaha Milik Negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 1973 Tentang Penyertaan Modal Negara RI Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan dalam Bidang Industrial Estate dan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No D.V.a.3/2/36/73 tidak melaksanakan urusan Pemerintahan seperti ternyata di Pasal 11 Undang-Undang No 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara ;

Pasal 11 Undang-Undang No 19 Tahun 2003 menyatakan *"terhadap perseroan berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi perseroan terbatas sebagaimana diatur dalam undang-undang No 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas"* ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Catatan : Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 telah dicabut dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas ;

- 1.3 Bahwa Berdasarkan ketentuan Pasal 11 UU No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN tersebut diatas, maka PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung selaku Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perseroan berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku bagi Perseroan Terbatas seperti diatur dalam Undang-Undang No 40 tahun 2007, bahwa dengan demikian Tergugat meskipun sebagai BUMN akan tetapi tidak melaksanakan urusan pemerintahan sebagaimana dikuatkan dalam ketentuan pasal 12 UU No. 19 Tahun 2003 Tentang BUMN yang menyatakan :

" Maksud dan tujuan pendirian Perseroan adalah :

- a. Menyediakan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat;*
- b. Mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan;" ;*

- 1.4. Bahwa Berdasarkan Pasal 1 butir 7 UU no 51 Tahun 2009 yang menjadi objek gugatan tata usaha negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara dalam rangka dalam urusan Pemerintahan, sedangkan Keputusan Direksi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor 020 Tahun 2015 Tanggal 3 Februari 2015 Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung adalah bukan dalam rangka menjalankan urusan pemerintahan melainkan dalam rangka menetapkan persyaratan untuk pemberian rekomendasi perpanjangan SHGB diatas SHPL TERGUGAT, yang memuat antara lain:

- 1.1. *Pemanfaatan Lahan SHPL PT JIEP di KIP dilakukan dengan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) setelah melalui pengkajian terkait jenis industri dan tata ruang ;*
- 1.2. *Biaya Pemanfaatan Lahan SHPL PT JIEP ditentukan dengan mempertimbangkan antara lain adalah hasil perhitungan /kajian pemanfaatan lahan oleh konsultan independen ;*
- 1.3. *Bagi perusahaan-perusahaan pemegang SHGB yang sudah / akan berakhir jangka waktunya, maka untuk perpanjangan SHGB atas tanah tersebut, harus dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*



- A. *pengurusan perpanjangan melalui dan atas rekomendasi oleh PT JIEP selaku pemegang SHPL ;*
- B. *Perusahaan / investor yang akan melakukan perpanjangan harus melakukan kepastian bahwa pemanfaatan atas tanah kavling industri (TKI) tersebut adalah untuk kegiatan sesuai peruntukan dan selanjutnya dilakukan pengkajian dan pembahasan bersama antara PT JIEP dengan investor yang akan memanfaatkan / memperpanjang pemanfaatan TKI tersebut ;*
- 1.4. *Membuat Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) antara PT JIEP dengan Investor baru / pemohon perpanjangan SHGB yang setidaknya memuat:*
 - A. *memenuhi seluruh peraturan / ketentuan-ketentuan (estate regulation) kawasan yang dibuat oleh PT JIEP selaku pengelola kawasan ;*
 - B. *Peruntukan pemanfaatan lahan ;*
 - C. *Jangka waktu pemanfaatan ;*
 - D. *Biaya rekomendasi perpanjangan SHGB sebesar 1,5 0/00 X NJOP (BUMI) X Luas Lahan ;*
 - E. *Membayar biaya pemanfaatan TKI ;*
 - F. *Proses pengurusan SHGB langsung langsung dilakukan sesegera mungkin setelah SPPTI ditandatangani. Apabila terdapat selisih waktu yang terjadi, maka harus dibayarkan dengan nilai proporsional ;*
 - G. *pembayaran ke Kas Negara dalam hal pengajuan perpanjangan SHGB sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 ;*
 - H. *Kewajiban melakukan pembayaran Maintenance Fee (MF) ; -*
 - I. *Kewajiban melaporkan kepada PT JIEP apabila TKI tersebut akan dialihkan dan membayar biaya peralihan sesuai dengan ketentuan PT JIEP ;*
- 1.5. *Biaya pemanfaatan lahan untuk perpanjangan SHGB yang berada diatas SHPL milik PT JIEP, ditetapkan dengan pertimbangan nilai yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Properti (KJPP) independen yang ditetapkan oleh PT JIEP sesuai dengan tata cara yang berlaku ;*



1.5. Bahwa dengan dibuatnya dan ditandatanganinya SPPTI antara Penggugat Intervensi XI dengan Tergugat, bearti telah terjadi kesepakatan antara Penggugat Intervensi XI dengan Tergugat antara lain mengenai jangka waktu pemanfaatan lahan, besaran biaya pemanfaatan lahan (Tanah Kavling Industri), pembayaran Maintenance Fee dan biaya-biaya lainnya. Bahwa dengan demikian penerbitan surat keputusan direksi PT JIEP Nomor 020 Tahun 2015 tanggal 3 Februari 2015 merupakan perbuatan hukum dalam lapangan hukum privat/perdata bukan keputusan dalam rangka pelaksanaan urusan pemerintahan ;

1.6. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara dan sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) no 9 tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang pemberian hak guna bangunan diatas SHPL dan perpanjangan jangka waktu SHGB dan pembaharuan HGB diatas HPL adalah Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (pasal 35-48 Peraturan Menteri Negara Agraria No 9 Tahun 1999) ;

1.7. Bahwa oleh karena penerbitan Surat Keputusan Direksi Nomor 020 tahun 2015 tanggal 3 february 2015 merupakan perbuatan hukum perdata dan oleh karenanya berada dalam wilayah hukum perdata, maka berdasarkan pasal 2 huruf A Undang-Undang 5 tahun 1986 perkara ini bukan merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara ;

Pasal 2 huruf A menyatakan :

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

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

2. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT :

2.1. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat 2 PP no 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah menyatakan:



"Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan Pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan". ;

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat 2 PP no 40 tahun 1996 tersebut, rekomendasi/persetujuan perpanjangan SHGB diatas SHPL Tergugat, bukan merupakan kewajiban hukum melainkan merupakan kewenangan Tergugat dan Hak Keperdataan Tergugat untuk memperoleh biaya pemanfaatan lahan/ganti rugi untuk perpanjangan SHGB yang berada diatas SHPL milik Tergugat. Selanjutnya rekomendasi tersebut diberikan oleh Tergugat melalui Surat Perjanjian Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri antara Tergugat dengan Penggugat Intervensi XI. Atas Penggunaan SHGB tersebut oleh Penggugat Intervensi XI harus membayar biaya pemanfaatan lahan kepada Tergugat, oleh karena SHPL Tergugat dapat digunakan sendiri oleh Tergugat ;

2.2. Bahwa dengan demikian Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI) antara Penggugat Intervensi XI dengan Tergugat yang antara lain memuat biaya pemanfaatan lahan/ganti rugi yang harus dibayar oleh pemegangn SHGB kepada Tergugat, merupakan perbuatan hukum di lapangan Hukum Perdata dan bukan dalam lapangan hukum administrasi, tegasnya bukan dalam rangka melaksanakan urusan pemerintahan ;

2.3. Bahwa baik berdasarkan Legal Standing maupun karena penerbitan Surat Keputusan Direksi PT JIEP Persero No 020 tahun 2015 tanggal 3 februari 2015, berada pada lapangan hukum perdata, maka perkara ini masuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Negeri in casu Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 100/G/2015/PTUN-JKT, tanggal 11 November 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Permohonan Penundaan:

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan dari Para Penggugat dan Para Penggugat II Intervensi;
2. Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor: 020 Tahun 2015 tanggal 03 Februari 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Pulogadung, sampai perkara ini memiliki



kekuatan hukum tetap, atau ada penetapan yang mencabutnya dikemudian hari;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat dan Para Penggugat II Intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor: 020 Tahun 2015 tanggal 03 Februari 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Pulogadung;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Direksi PT. Jakarta Industrial Estate Pulogadung Nomor: 020 Tahun 2015 tanggal 03 Februari 2015, Tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan di Kawasan Industri Pulogadung;
4. Menyatakan batal sikap diam Tergugat berupa penolakan atas permohonan izin / rekomendasi perpanjangan/pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diajukan Para Penggugat dan Para Penggugat II Intervensi;
5. Mewajibkan Tergugat untuk memproses permohonan izin / rekomendasi perpanjangan / pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat dan Para Penggugat II Intervensi sesuai dengan permohonannya, yaitu:
 - a. Penggugat I adalah PT. PIMSF PULOGADUNG, berdasarkan surat permohonan Nomor: 040.PIMSF/TJOKRO-JKT/II/2015, tertanggal 10 Februari 2015;
 - b. Penggugat II adalah PT. PAMINDO TIGA T, berdasarkan surat permohonan Nomor: 409/P3T.GA/II/2015, tertanggal 12 Februari 2015;
 - c. Penggugat III PT. BALINA AGUNG PERKASA, berdasarkan surat permohonan Nomor: 246/BAP-FT/IV/2015, tertanggal 20 April 2015;
 - d. Penggugat IV adalah PT.DIAN RAKYAT, berdasarkan surat permohonan Nomor: 333/Adm/2014, tertanggal 15 Juli 2014;
 - e. Penggugat V adalah PT. MORITA TJOKRO GEARINDO, berdasarkan surat permohonan Nomor: 039.MTG/TJOKRO-JKT/II/2015, tertanggal 10 Februari 2015;
 - f. Penggugat VI adalah PT. DISTRIVERSA BUANAMAS, berdasarkan surat permohonan Nomor : 07/GA/III/2014, tertanggal 19 Maret 2014 dan Surat Nomor 03/GA/DBM/XI/2014, tertanggal 3 Nopember 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Penggugat VII adalah PT. IKAPHARMINDO PUTRAMAS, berdasarkan surat permohonan tertanggal 13 Oktober 2014 dan Surat Nomor: 04/GA/IK/XI/2014, tertanggal 3 Nopember 2014;
 - h. Penggugat II Intervensi 1 adalah PT. Karunia Kreasi Jaya, berdasarkan surat permohonan No.004/X/ KKJ/2014, tertanggal 30 Oktober 2014; --
 - i. Penggugat II Intervensi 2 adalah PT. Total Chemindo Loka, berdasarkan surat permohonan Nomor 014/ FAD-TCL/III/2014, tertanggal 28 Maret 2014;
 - j. Penggugat II Intervensi 3 adalah PT. Supitra, berdasarkan surat permohonan tertanggal 22 Mei 2015;
 - k. Penggugat II Intervensi 4 adalah PT. Swadaya Agung Perkasa, berdasarkan surat permohonan tertanggal 22 Mei 2015;
 - l. Penggugat II Intervensi 5, adalah PT. FSCM Manufacturing Indonesia berdasarkan surat permohonan Nomor 109/ FSCM/V/2015, tertanggal 29 Mei 2015;
 - m. Penggugat II Intervensi 6 adalah PT. Traktor Nusantara, berdasarkan surat permohonan Nomor DIR/L/TN/287/ VI/2015, tertanggal 10 Juni 2015;
 - n. Penggugat II Intervensi 7 adalah PT. Sumber Bahagia Concern, berdasarkan surat permohonan Nomor 50/MHL/SBC/VI/2015, tertanggal 3 Juni 2015;
 - o. Penggugat II Intervensi 8 adalah PT. Bumiarta Purnakreasi, berdasarkan surat permohonan tertanggal 07 November 2014;
 - p. Penggugat Intervensi IX adalah PT. Martina Berto. Tbk berdasarkan surat permohonan Nomor: 027/SK/LG-MB/VI/2015, tertanggal 23 Juni 2015;
 - q. Penggugat II Intervensi X adalah PT. SAI Indonesia berdasarkan surat permohonan Nomor 07/HRGA-SAI/VI/2015, tertanggal 25 Juni 2015;
 - r. Penggugat II Intervensi XI adalah PT. Herlina Indah, berdasarkan surat permohonan Nomor 008/SKE/ LEG/II/VII/15, tertanggal 3 Juli 2015;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp. 258.000,- (dua ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 42/B/2016/PT.TUN.JKT, tanggal 21 April 2016;

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)



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat pada tanggal 11 Mei 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3281, tanggal 13 Mei 2016 dan No.3547 tanggal 24 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Mei 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 100/G/2015/PTUN-JKT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Permohonan tersebut disertai dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pada tanggal 26 Mei 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 31 Mei 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 14 Juni 2016 dan 13 Juni 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

Majelis Hakim Putusan Banding PT.TUN 42/2016 Tidak Cermat Dan Tidak Teliti, Secara Nyata Telah Salah Menerapkan Hukum - Menyatakan Pemohon Kasasi Tidak Mengajukan Hal Baru Di Tingkat Banding Padahal Pemohon Kasasi Justru Mengajukan 57 Bukti - Bukti Tertulis Baru Mengenai Hal Baru.

1. Majelis Hakim Yang Mulia, Pemohon Kasasi dengan ini menolak dengan tegas seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 khususnya pada halaman 24 yang menyatakan sebagai berikut:

"...,maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berpendapat tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dimohonkan banding tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menyatakan sependapat dengan pertimbangan hukum dan



Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang menyatakan menolak eksepsi Tergugat seluruhnya mengabulkan gugatan Para Penggugat dan Para Penggugat II Intervensi seluruhnya”.

2. Pertimbangan Majelis Hakim PTTUN tersebut di atas yang hanya 2 paragraf tersebut jelas menunjukkan bahwa Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 telah tidak teliti dan sangatlah tidak cermat dalam memeriksa Memori Banding khususnya mengenai bukti baru yang Pemohon Kasasi ajukan dalam tingkat banding.
3. Majelis Hakim Yang Mulia, Pemohon Kasasi pada saat mengajukan Memori Banding mengajukan 59 (lima puluh sembilan) bukti tertulis tambahan sebagaimana Akta Bukti No. 0282/04/28/02/16 tertanggal 26 Februari 2016, dimana 57 (lima puluh tujuh) dari seluruh bukti tambahan tersebut merupakan Bukti – Bukti Tertulis Baru (belum pernah diajukan dalam tingkat PTUN) yang diajukan untuk membuktikan dalil – dalil Pemohon Kasasi berkaitan dengan hal – hal baru (“Bukti – Bukti Tertulis Baru”).
4. PTUN telah menerima dengan baik Bukti – Bukti Tertulis Baru tersebut sebanyak 9 (sembilan) rangkap berdasarkan dokumen Tanda Terima Memori Banding dan Bukti Tambahan Perkara Nomor 100/G/2015/PTUN-JKT tertanggal 26 Februari 2016 (“Tanda Terima Bukti Baru”).
5. Bukti – Bukti Tertulis Baru yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut, adalah untuk membuktikan dalil – dalil, fakta baru, serta dasar hukum baru yang Pemohon Kasasi ajukan dalam Memori Banding antara lain mengenai:
 - Hubungan hukum Pemohon Kasasi berdasarkan Perjanjian Para Termohon Kasasi adalah hubungan hukum keperdataan (Bukti Pembanding 4 sampai dengan Bukti Pembanding 24);
 - Pengajuan Gugatan TUN oleh Para Termohon Kasasi terbukti melanggar perjanjian yang telah disepakati antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi;
 - Pertimbangan Majelis Hakim PTUN dalam Putusan PTUN 100/2015 telah bertentangan (Bukti Pembanding 26 sampai dengan Bukti Pembanding 41);
 - Pemohon Kasasi merupakan badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang tunduk pada Undang-Undang Perseroan Terbatas dan menjalankan kegiatan bisnis, sehingga



bukan Badan TUN (Bukti Pembanding 42 sampai dengan Bukti Pembanding 50)

6. Majelis Hakim Yang Mulia, perlu Pemohon Kasasi tegaskan bahwa PT PAMINDO TIGA T (Termohon Kasasi II), PT BALINA AGUNG PERKASA (Termohon Kasasi III), PT DIAN RAKYAT (Termohon Kasasi IV), PT KARUNIA KREASI JAYA (Termohon Kasasi VIII), PT TOTAL CHEMINDO LOKA (Termohon Kasasi IX), PT SUPITRA (Termohon Kasasi X), PT SWADAYA AGUNG PERKASA (Termohon Kasasi XI), PT FSCM MANUFACTURING INDONESIA (Termohon Kasasi XII), PT TRAKTOR NUSANTARA (Termohon Kasasi XIII), PT SUMBER BAHAGIA CONCERN (Termohon Kasasi XIV), PT BUMIARTHA PURNAKREASI (Termohon Kasasi XV), PT HERLINA INDAH (Termohon Kasasi XVIII), dalam Kontra Memori Banding juga mengakui bahwa Pemohon Kasasi telah mengemukakan hal yang baru ditingkat banding sebagaimana berikut:

“Bahwa selain itu eksepsi yang dikemukakan oleh PEMBANDING/semula TERGUGAT dalam Memori Bandingnya tersebut merupakan eksepsi yang baru dikemukakan oleh PEMBANDING/semula TERGUGAT di tingkat banding, karena sebelumnya dalam persidangan di tingkat pertama PEMBANDING/semula TERGUGAT sama sekali tidak pernah mengemukakan eksepsi tersebut dalam jawabannya”

7. Dengan demikian, sama sekali tidak ada dasar bagi Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 untuk menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah mengajukan hal yang baru di tingkat banding. Oleh karena itu, telah jelas bahwa Putusan Banding PTTUN 42/2016 sudah sepatutnya dibatalkan karena telah diputuskan tidak dengan pertimbangan yang cermat dan teliti.

Putusan Banding PTTUN 42/2016 Demi Hukum Harus Dibatalkan Karena Mengabaikan Bukti Dan Fakta Hukum Bahwa Hubungan Hukum Pemohon Kasasi Dengan Para Termohon Kasasi Adalah Keperdataan Sehingga Gugatan TUN Sepatutnya Ditolak

8. Majelis Hakim Yang Mulia, telah secara terang benderang terbukti bahwa Putusan Banding PTTUN 42/2016 sudah sepatutnya dibatalkan karena telah mengabaikan fakta hukum serta tidak mempertimbangkan adanya bukti yang tidak terbantahkan bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi termasuk namun tidak terbatas dalam kaitannya dengan pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak



Pengelolaan, adalah bersumber pada Perjanjian Penggunaan Tanah Industri yang jelas-jelas merupakan hubungan keperdataan.

9. Hubungan keperdataan berdasarkan kontrak (hubungan kontraktual diantara para pihak), pada prinsipnya secara tegas dikecualikan dari pengertian Keputusan Tata Usaha Negara dalam ketentuan Pasal 2 huruf a UU PTUN, bahwa yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara adalah keputusan yang merupakan perbuatan hukum perdata.
10. Sehubungan dengan pengecualian hubungan keperdataan tersebut, Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 juga tidak mempertimbangkan sama sekali Pendapat Ahli Asep Warlan Yusuf yang menyatakan sebagai berikut:
“Terbitnya Keputusan PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang didasarkan pada suatu perjanjian bukanlah suatu KTUN karena merupakan tindakan hukum yang disepakati oleh para pihak setidaknya berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, sehingga tidak memenuhi persyaratan sebagai suatu tindakan hukum sepihak (*administratiefrechtelijke rechtshandeling zijn enzijdige rechtshandelingen*). Oleh karena itu bukan merupakan objek sengketa TUN yang dapat digugat ke PTUN”
11. Terdapat kesalahan fatal lain yang dilakukan oleh Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 karena sama sekali tidak memuat atau mempertimbangkan Pendapat Ahli Asep Warlan Yusuf yang juga menyatakan sebagai berikut:
“Di dalam prinsip Kompetensi Absolut dikandung maksud untuk menjamin kepastian hukum. Berdasarkan prinsip kompetensi absolut tersebut, maka Keputusan Direksi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung tidak dapat diperiksa atau diadili di Pengadilan TUN, melainkan penyelesaian hukumnya di Pengadilan Negeri, karena hubungan hukum bersumber pada perjanjian dan tindakan hukum tersebut juga dilakukan oleh Direksi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung”
12. Perlu Pemohon Kasasi tegaskan bahwa dalam perjanjian tersebut, seharusnya Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 melihat bukti Pemohon Kasasi bahwa Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi telah menyepakati hak-hak dan kewajiban yang telah diatur dalam masing-masing Perjanjian tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Guna memudahkan Majelis Hakim Yang Mulia, berikut Pemohon Kasasi jabarkan kembali dalam tabel mengenai perjanjian-perjanjian yang menjadi dasar hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi, beserta pasal yang berkaitan dengan kewajiban Para Termohon Kasasi tersebut:

Para Termohon Kasasi (Pihak Kedua)	Perjanjian	Keterangan
PT PIMSF Pulogadung	Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No. 31/JIEP/In/I/1974 tanggal 26 Januari 1974 beserta addendum	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 4
PT Pamindo Tiga T	Surat Perjanjian Nomor 87.I/1996 tertanggal 30 Oktober 1996 tentang Penggunaan Tanah Industri	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 5
PT Balina Agung Perkasa	Surat Perjanjian Nomor 08.I/2005 tertanggal 15 September 2005 tentang Penggunaan Tanah Industri	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 6
PT Dian Rakyat	Surat Perjanjian Nomor 73.I/1995 tertanggal 17 Juli 1995 tentang Penggunaan Tanah Industri	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 7
PT Morita Tjokro Gearindo	Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor 69.I/2004 tertanggal 25 Oktober 2004	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 8
PT Ikapharmindo Putramas	Perjanjian Penggunaan Tanah Industri No. 17.I/2001 tertanggal 2 Agustus 2001	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 9
PT Total Chemindo Loka	Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor 227 I/1985 tertanggal 4 September 1985	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 10
PT Supitra	Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor 274.I/1989 tertanggal 14 Juli 1989	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 11
PT Swadaya Agung Perkasa	Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor 309.I/1990 tertanggal 25 Mei 1990	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 12
PT FSCM Manufacturing Indonesia	Surat Perjanjian Nomor 80.I/1995 tertanggal 22 Desember 1995 tentang	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 13



Para Termohon Kasasi (Pihak Kedua)	Perjanjian	Keterangan
	Penggunaan Tanah Industri	
PT Traktor Nusantara	Surat Perjanjian Nomor 71.I/1995 tertanggal 25 April 1995 tentang Penggunaan Tanah Industri	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 14
PT Sumber Bahagia Concern	Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor 67/JIEP/In/II/1976 tertanggal 21 Februari 1976	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 15
PT Bumiarta Purnakreasi	Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor 08.I/2008 tertanggal 10 November 2008	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 16
PT Martina Berto Tbk	Surat Perjanjian Nomor 72.I/1995 tertanggal 25 April 1995 tentang Penggunaan Tanah Industri	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 17
PT SAI Indonesia	Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor 32.I/1993 tertanggal 19 Juli 1993	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 18
PT Herlina Indah	Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor 18.I/1992 tertanggal 2 November 1992	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 19

14. Berikut Pemohon Kasasi sampaikan ilustrasi dari isi dari masing-masing Perjanjian Penggunaan Tanah Industri antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi yang menunjukkan bahwa Perjanjian tersebut merupakan suatu kesepakatan Para Pihak:

Pendahuluan:

<p style="text-align: center;">"PERJANJIAN PENGGUNAAN TANAH INDUSTRI Nomor: [xx]</p> <p>Pada hari ini, hari, tanggal, kedua belah pihak yang bertandatangan dibawah ini:</p> <p>PERSEROAN TERBATAS PERSERO JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG ... selanjutnya disebut: PIHAK KESATU PERSEROAN TERBATAS [xxx] ... selanjutnya disebut: PIHAK KESATU</p> <p>Kedua belah pihak, Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, dengan ini menyatakan bersama-sama telah sepakat dan setuju untuk mengadakan perjanjian mengenai tanah industry didalam wilayah Kawasan Industri Pulogadung</p>



Jakarta, guna mendirikan usaha/industri [xxx], berdasarkan dan sesuai penentuan-penentuan dan syarat-syarat sebagaimana diuraikan dibawah ini:

Pasal 1

.....

Pasal 2

.....

Pasal 3 (dst)

Pasal mengenai Perselisihan:

“Dalam hal terjadi perselisihan antara para pihak yang timbul dari dan/atau ada hubungannya dengan surat Perjanjian ini maka terlebih dahulu akan diusahakan penyelesaian secara musyawarah.”

Penutup:

Demikianlah Surat Perjanjian ini dibuat dalam rangkap [], dibubuhi meterai cukup pada dua rangkap, pertama dan keduanya mempunyai kekuatan hukum sebagai naskah asli, serta ditandatangani kedua belah pihak di Jakarta pada hari dan tanggal tersebut di atas.

PIHAK KEDUA,

PIHAK KESATU,

PT [xxx]

PT JAKARTA INDUSTRIAL
ESTATE PULOGADUNG,

[Tanda tangan]

[Nama]

[Nama]

[Jabatan]

[Jabatan]

15. Bahwa perjanjian-perjanjian tersebut jelas merupakan sebuah perikatan yang unsur-unsur sahnya diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”), sebagai berikut:

- Kesepakatan antara pihak-pihak yang mengikatkan dirinya, yakni antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi;
- Kecakapan untuk membuat sebuah perikatan, dimana Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi dapat bertindak melakukan perbuatan hukum;
- Suatu pokok persoalan tertentu, yakni terkait hal-hal yang diatur dalam Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri (SPPTI);
- Suatu sebab yang tidak terlarang, dimana SPPTI tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

16. Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 juga tidak mempertimbangkan Pendapat Ahli Asep Warlan Yusuf yang menegaskan sebagai berikut:

“Dalam hal hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) antara subjek PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung sebagai PT dengan pihak lain atau suatu badan hukum perdata yang didasarkan pada suatu perjanjian yang telah



dibuat oleh kedua belah pihak, maka jelas bahwa hal itu merupakan hubungan hukum keperdataan (*privaatrechtelijke betrekking*). Dalam hal terjadi sengketa antara PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung karena adanya suatu wanprestasi, maka penyelesaian hukumnya dilakukan secara perdata melalui Peradilan Umum, dan tidak diselesaikan di PTUN, meskipun sengketa tersebut disebabkan karena alasan adanya Keputusan Direksi PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung yang diduga merugikan pihak yang terikat dalam perjanjian”

17. Majelis Hakim Yang Mulia, dengan demikian sangat nyata bahwa Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 telah khilaf dalam mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Putusan PTUN 100/2015, karena tidak melihat fakta hukum bahwa dalam persidangan dimana Para Termohon Kasasi tidak ada yang mempermasalahkan keabsahan dari perjanjian-perjanjian tersebut diatas. Dengan demikian, secara yuridis perjanjian-perjanjian yang sifatnya adalah hubungan keperdataan atau kontraktual antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi dimaksud mengikat Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi.
18. Berdasarkan hal tersebut, maka kedudukan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi adalah sejajar sehingga permasalahan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi demi hukum harus diselesaikan di Pengadilan Negeri, bukan Pengadilan Tata Usaha Negara.
19. Oleh karena itu, Putusan Banding PTTUN 42/2016 telah sangat kurang pertimbangan dan karenanya patut untuk dibatalkan.
20. Sebagaimana dalam Gugatan Para Termohon Kasasi, Para Termohon Kasasi mengajukan Gugatan TUN terhadap SK JIEP 020/2015 beserta penolakan atau sikap diam Pemohon Kasasi terhadap 23 surat permohonan Para Termohon Kasasi terkait permohonan persetujuan (rekomendasi) perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB).
21. Hal tersebut di atas jelas membuktikan adanya ketidakjelasan mengenai apa sebenarnya yang dituntut oleh Para Termohon Kasasi, apakah (1) menuntut pembatalan terhadap SK JIEP 020/2015? Atau (2) menuntut agar Pemohon Kasasi mengeluarkan rekomendasi?
22. Ketidakjelasan Gugatan TUN Para Termohon Kasasi tersebut menjadi salah satu bukti bahwa Putusan PTUN 100/2015 tidak cermat dalam menilai fakta-fakta yang terungkap dalam proses persidangan, salah



dalam menerapkan hukum, dan karenanya Putusan Banding PTTUN 42/2016 tersebut patut dibatalkan.

Putusan Banding PTTUN 42/2016 Tidak Cukup Pertimbangan (*Onvoldoende Gemotiveerd*), Bahkan Secara Tidak Cermat Mempertimbangkan Bukti Pemohon Kasasi, Justru Khilaf Mengambil Alih Seluruh Pertimbangan Putusan PTUN 100/2015 Tanpa Dasar Dan Alasan Hukum

23. Pemohon Kasasi dengan ini juga menolak dengan tegas seluruh pertimbangan Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016, yang secara tanpa dasar hukum dan alasan hukum mengambil alih begitu saja pertimbangan Majelis Hakim di tingkat pertama atau dalam Putusan PTUN 100/2015 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 100/G/2015/PTUN-JKT tanggal 11 November 2015 diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai pertimbangan hukumnya dalam memutus sengketa di tingkat banding, untuk singkatnya dan untuk tidak mengurangi hal yang sama secara mutatis mutandis pertimbangan hukum tersebut dianggap termuat kembali dalam Putusan tingkat banding...”

24. Majelis Hakim Yang Mulia, telah terang benderang bahwa Putusan Banding PTTUN 42/2016 jelas kurang pertimbangan karena mengabaikan dalil – dalil Bukti – Bukti Tertulis Baru sebanyak 59 bukti yang Pemohon Kasasi di tingkat banding.
25. Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 tidak taat pada ketentuan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* wajib melakukan pemeriksaan perkara secara menyeluruh secara saksama baik mengenai fakta maupun penerapan hukum sebagaimana telah diwajibkan dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (“UU Kekuasaan Kehakiman”).
26. Bahwa keharusan Majelis Hakim *Judex Facti*, baik Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 maupun Majelis Hakim Putusan PTUN 100/2015 untuk melakukan pemeriksaan perkara secara menyeluruh baik mengenai fakta, bukti, maupun mengenai penerapan hukumnya, telah diwajibkan dan dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 951K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975 yang



menyatakan bahwa Hakim Pengadilan Tinggi harus mengulang kembali pemeriksaan perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya, sebagaimana termuat dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan Kedua, Tahun 1993, halaman 349.

27. Bahwa Putusan Putusan Banding PTTUN 42/2016 perkara *a quo* yang mengabaikan Bukti – Bukti Tertulis Baru Pemohon Kasasi di tingkat banding, adalah suatu putusan dengan pertimbangan yang kurang lengkap (*Onvoldoende Gemotiveerd*) sebagaimana dimaksud doktrin sebagai berikut:

a) S.F. Marbun dalam Peradilan Tata Usaha Negara, Cetakan pertama, tahun 1988, halaman 111 – halaman 113:

“.. Hakim akan memeriksa baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukumnya. Kedudukan Pengadilan Tinggi sebagai *Judex Facti* – berarti wewenangnya sama dengan Pengadilan Tata Usaha Negara (tingkat pertama)”

b) Indroharto, S.H., dalam buku Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara: Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara, Cetakan kesembilan, tahun 2005, halaman 222 - halaman 226, mengutip Pasal 122 UU PTUN yang memberikan kesempatan bagi Penggugat maupun Tergugat untuk memintakan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, dan menyatakan:

“Pemeriksaan dalam tingkat banding itu bermaksud agar seluruh pemeriksaan baik mengenai fakta-fakta maupun penerapan hukum serta putusan akhir yang telah dilakukan Hakim tingkat pertama diulang kembali oleh Pengadilan Tinggi...”

Pemeriksaan tingkat banding itu bersifat devolutif artinya seluruh pemeriksaan perkara dipindahkan dan diulang oleh Pengadilan Tinggi yang bersangkutan. Pengadilan Tinggi seperti duduk di tempat Hakim tingkat pertama.”

28. Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, Pemohon Kasasi dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk kiranya membatalkan Putusan *Judex Factie* dan menolak Gugatan TUN Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Banding PTTUN 42/2016 Harus Dibatalkan Karena Pertimbangan Hukum Bertentangan Satu Sama Lain – Majelis Hakim Mencatat Bahwa Pemohon Kasasi Mengajukan 59 Bukti Tertulis Di Tingkat Banding, Namun Kemudian Menyatakan Tidak Ada Hal Baru Yang Pemohon Kasasi Ajukan

29. Majelis Hakim Yang Mulia, Pemohon Kasasi dengan ini memohon agar kiranya Putusan Banding PTTUN 42/2016 dibatalkan karena jelas sekali terdapat pertimbangan hukum yang saling bertentangan, khususnya antara pertimbangan hukum di halaman 20 dengan halaman 24.
30. Berikut ini pertentangan pertimbangan hukum tersebut Pemohon Kasasi jabarkan dalam tabel:

PERTENTANGAN DALAM PUTUSAN BANDING PTTUN 42/2016	
Halaman 20	Halaman 24
Bahwa Tergugat/Pembanding telah mengajukan memori banding dan bukti tambahan T – 1 s/d T – 59 tertanggal 26 Februari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 26 Februari 2016...	...maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat tidak ada hal – hal baru yang dapat melemahkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dimohonkan banding tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan sependapat dengan pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta...

31. Berdasarkan tabel di atas, sangat terang benderang terbukti bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan Banding PTTUN 42/2016 bertentangan satu sama lain.
32. Selain itu, Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 sama sekali tidak meneliti dengan seksama bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah mengeluarkan penolakan terhadap surat-surat permohonan Para Termohon Kasasi, karena Pemohon Kasasi justru memberikan respon atas surat-surat tersebut sebagai berikut:

Surat Para Termohon Kasasi	Tanggapan dari Pemohon Kasasi	Keterangan
PT PIMSIF Pulogadung	Surat JIEP No. 2392 tertanggal 19 Mei 2015 perihal Pra Survey HGB di atas HPL	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 26
PT Pamindo Tiga T	Surat JIEP No. 1011 tertanggal 4 Maret 2015 perihal Pra Survey HGB di atas HPL	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 27
PT Balina Agung	Surat JIEP No. 2329 tertanggal	Telah diajukan sebagai

Halaman 94 dari 109 halaman. Putusan Nomor 127 K/TUN2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Para Termohon Kasasi	Tanggapan dari Pemohon Kasasi	Keterangan
Perkasa	15 Mei 2015 perihal Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri dan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL)	Bukti Pembanding - 28
	Surat JIEP No. 2390 tertanggal 19 Mei 2015 perihal Pra Survey diatas HPL	
PT Dian Rakyat	Surat JIEP No. 1491 tertanggal 31 Maret 2015 perihal Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri dan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL)	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 29
PT Morita Tjokro Gearindo	Surat JIEP No. 954 tertanggal 2 Maret 2015 perihal Pra Survey HGB diatas HPL	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 30
PT Ikapharmindo Putramas	Surat JIEP No. 4841 tertanggal 16 Oktober 2014 perihal Pemberitahuan	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 31
	Surat JIEP No. 1489 tertanggal 31 Maret 2015 perihal Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri dan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL)	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 32
PT Total Chemindo Loka	Surat JIEP No. 1616 tertanggal 8 April 2015 perihal Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri dan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL)	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 33
PT Swadaya Agung Perkasa	Surat JIEP No. 5350 tertanggal 14 September 2015 perihal Survey HGB di atas HPL	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 34
PT FSCM Manufacturing Indonesia	Surat JIEP No. 4021 tertanggal 27 Juli 2015 perihal Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri dan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL)	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 35
PT Traktor Nusantara	Surat JIEP No. 4023 tertanggal 27 Juli 2015 perihal Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri dan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL)	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 36
PT Sumber Bahagia Concern	Surat JIEP No. 4020 tertanggal 27 Juli 2015 perihal Perpanjangan Penggunaan	Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 37



Surat Para Termohon Kasasi	Tanggapan dari Pemohon Kasasi	Keterangan
	Tanah Industri dan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL)	
PT Bumiarta Purnakreasi	Surat JIEP No. 1005 tetanggal 4 Maret 2015 perihal Pra Survey HGB di atas HPL	<i>Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 38</i>
PT Martina Berto Tbk	Surat JIEP No. 4019 tertanggal 27 Juli 2015 perihal Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri dan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL)	<i>Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 39</i>
PT SAI Indonesia	Surat JIEP No. 4018 tertanggal 27 Juli 2015 perihal Perpanjangan Penggunaan Tanah Industri dan Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL)	<i>Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 40</i>
PT Herlina Indah	Surat JIEP No. 5351 tetanggal 14 September 2015 perihal Survey HGB di atas HPL	<i>Telah diajukan sebagai Bukti Pembanding - 41</i>

33. Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas terbukti bahwa Putusan Banding PTTUN 42/2016 telah dibuat dengan tidak merujuk pada fakta-fakta sebenarnya yang terungkap dalam persidangan, sehingga menjadi salah dalam menerapkan hukum.

Putusan Banding PTTUN 42/2016 Demi Hukum Harus Dibatalkan Karena Majelis Hakim Salah Menerapkan Hukum Dimana Pemohon Kasasi Bukanlah Badan Tata Usaha Negara, Melainkan Badan Hukum Berbentuk Perseroan Terbatas Yang Tunduk Pada Uu Perseroan Terbatas Dan Menjalankan Kegiatan Bisnis Untuk Mencari Keuntungan

Pemohon Kasasi adalah Perusahaan Terbatas Badan Hukum Perdata dan Hanya Tunduk Pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

34. Majelis Hakim Yang Mulia, Pemohon Kasasi dengan ini menegaskan bahwa Majelis Hakim Putusan Banding PTTUN 42/2016 sama sekali tidak mempertimbangkan fakta hukum dan bukti sehingga memberikan pertimbangan hukum yang tidak berdasar dan tidak cermat dalam menilai fakta-fakta persidangan di tingkat pertama.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Majelis Hakim Yang Mulia, Pemohon Kasasi perlu menegaskan bahwa Pemohon Kasasi bukanlah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sehingga tidak tunduk pada anggaran dasar BUMN. Hal ini jelas terbukti karena berdasarkan Pasal 1 Butir 2 Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara ("UU BUMN") disebutkan bahwa BUMN yang berbentuk perseroan terbatas adalah yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia. Komposisi saham Negara Republik Indonesia pada Pemohon Kasasi hanya sebesar 50% sehingga tidak memenuhi unsur BUMN.
36. Majelis Hakim Putusan PTTUN 42/2016 mengabaikan bukti bahwa Pemohon Kasasi adalah Perseroan Terbatas (PT), sebagaimana jelas tercantum dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-45527.AH.01.02. Tahun 2009 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 14 September 2009, Tambahan Berita Negara RI Tanggal 24/8 – 2010 No. 68 ("Persetujuan Menkumham 2009"), yang dalam halaman 2 dinyatakan sebagai berikut:
- "Memutuskan:
- Pertama: Menyetujui perubahan anggaran dasar PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PERSERO) disingkat (PERSERO) JIEP..."
37. Adanya Persetujuan Menkumham 2009 di atas, justru membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah perusahaan yang telah tunduk sepenuhnya kepada Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas ("UU PT") yang jelas mengatur bahwa perubahan anggaran dasar tertentu harus mendapat persetujuan Menteri.
38. Selain itu, sebagaimana dalam Akta Notaris Nomor 77 tertanggal 19 Februari 2009, jelas terbukti bahwa Pemohon Kasasi adalah PT atau Badan Hukum Perdata karena Akta Notaris tersebut berjudul:
- "Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Perusahaan Perseroan (Persero) PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung atau disingkat PT JIEP (Persero) Nomor: 77."
39. Majelis Hakim Yang Mulia, hal tersebut di atas juga jelas terlihat pada Butir 7, Halaman 8 dari Akta Notaris Nomor 77 tertanggal 19 Februari 2009, yang menuliskan sebagai berikut:
- "7. Menyetujui perubahan Anggaran Dasar Perseroan secara keseluruhan untuk disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 dan perkembangan kebutuhan pengelolaan perusahaan"

Halaman 97 dari 109 halaman. Putusan Nomor 127 K/TUN2017

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)



40. Dengan demikian, hukum yang berlaku bagi Pemohon Kasasi yang merupakan PT adalah UU PT yang dalam Pasal 4 mengatur sebagai berikut:

“Terhadap Perseroan berlaku Undang-Undang ini, anggaran dasar Perseroan, dan ketentuan perundang-undangan lainnya.”

41. Terkait dengan hal tersebut di atas, Pendapat Ahli Asep Warlan Yusuf menyatakan sebagai berikut:

“Dengan demikian Keputusan Direksi PT bukan merupakan Keputusan Administrasi Pemerintahan atau KTUN sebagaimana dimaksud dalam UU PTUN dan UU No. 30 tahun 2104. Dengan demikian, terbitnya suatu Keputusan Direksi PT (Persero) bukan merupakan objek sengketa TUN yang dapat digugat ke PTUN”

42. Berdasarkan hal tersebut di atas, terbukti bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Banding PTTUN 42/2016 jelas bertentangan dengan hukum yang berlaku sehingga patut untuk dibatalkan. Pemohon Kasasi juga dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak Gugatan TUN Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya.

Pemohon Kasasi Didirikan Untuk Mencari Keuntungan/Menjalankan Kegiatan Bisnis, Bukan Untuk Menjalankan Fungsi Pemerintahan atau Pelayanan Publik

43. Majelis Hakim Yang Mulia, Pemohon Kasasi menegaskan kembali bahwa pertimbangan dalam Putusan Banding PTTUN 42/2016 jelas bertentangan dengan hukum, tidak sesuai dengan fakta sebenarnya, dan tidak cermat karena Pemohon Kasasi sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Pemohon Kasasi tidak menjalankan pelayanan publik, melainkan semata-mata menjalankan kegiatan bisnis untuk memperoleh keuntungan.

44. Hal ini jelas tertuang dalam Anggaran Dasar Pemohon Kasasi yakni Akta Notaris Nomor 77 tertanggal 19 Februari 2009 (“Anggaran Dasar JIEP”), yang dalam Pasal 3 disebutkan sebagai berikut:

“Maksud dan tujuan Perseroan ini adalah melakukan usaha di bidang properti industrial estate dan kawasan bisnis dan usaha-usaha penunjang lain yang menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk mendapatkan/mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas”

45. Maksud dan tujuan dalam rangka memperoleh keuntungan bagi Pemohon Kasasi di atas juga didasarkan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1973 tentang Penyertaan Modal Negara



Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (PERSERO) dalam Bidang Industrial Estate ("PP 28/1973") sebagai berikut:

"Maksud dan tujuan Perusahaan Persero (PERSERO) tersebut pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah ini disebut PERSERO, adalah untuk menyediakan prasarana, melaksanakan pembangunan serta pengurusan, pengusahaan, dan pengembangan Industrial Estate Pulogadung, Jakarta Timur"

46. Sehubungan dengan tujuan pendirian Pemohon Kasasi tersebut di atas, Direksi dari Pemohon Kasasi mempunyai wewenang dan kewajiban sebagai berikut (tertuang dalam Pasal 11 Anggaran Dasar JIEP):

- a) Menjalankan segala tindakan yang berkaitan dengan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan tujuan Perseroan;
- b) Menetapkan kebijakan Perseroan atau kebijakan kepengurusan Persero;
- c) Mengusahakan dan menjamin terlaksananya usaha dan kegiatan Perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usahanya;
- d) Harus mematuhi Anggaran Dasar JIEP;
- e) Menyiapkan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan, dan lain sebagainya.

47. Selain hal tersebut di atas, maksud dan tujuan kegiatan usaha yang akan dilakukan oleh Pemohon Kasasi juga jelas tercantum dalam Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan Tahun 2015 yang terbit pada bulan Oktober 2014 ("RKAP JIEP 2015"). Pada Bab I butir 1.1.2 dari RKAP JIEP 2015 tersebut ditegaskan maksud dan tujuan JIEP adalah sebagai berikut:

"Sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan didirikannya perusahaan (PT JIEP) adalah melakukan usaha di bidang property Industrial Estate dan Kawasan Bisnis dan usaha-usaha penunjang lain yang menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk mendapatkan mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas.

Terkait dengan rumusan maksud dan tujuan perseroan sebagaimana disebut diatas, maka perusahaan perlu melakukan langkah-langkah strategis sebagaimana akan diurai lebih lanjut dalam bab-bab berikut"



48. Bahwa berbeda dengan tujuan utama Pemohon Kasasi selaku perseroan terbatas yang semata-mata mencari keuntungan, dalam buku “Pengantar Hukum Administrasi Indonesia – *Introduction to the Indonesian Administrative Law*”, Cetakan Kesembilan, Maret 2005, halaman 17 - 18 yang ditulis oleh Philipus M. Hadjon et.al, sesuatu disebut “Negara” jika memenuhi ciri-ciri yang berikut ini:
- a. Ada pelaksanaan suatu “kekuasaan”;
 - b. Terhadap suatu “bangsa” tertentu;
 - c. Disuatu “wilayah” tertentu;
 - d. Kekuasaan itu adalah dalam bentuk “lembaga-lembaga negara”; dan
 - e. “lambang-lambang tertentu (bendera, lagu kebangsaan dan sebagainya).
49. Selain hal tersebut di atas, dalam buku yang sama pada halaman 198, Philipus M. Hadjon et.al juga menyatakan hal sebagai berikut terkait dengan pengertian Perusahaan Perseroan (Persero) dalam konteks BUMN:
- “Perusahaan Perseroan (Persero):
1. Makna usahanya adalah untuk memupuk keuntungan (keuntungan dalam arti, karena baiknya pelayanan dan pembinaan organisasi yang baik, efisien, dan ekonomis secara business-zakelijk, cost accounting principles, management effectiveness dan pelayanan umum yang baik dan memuaskan memperoleh surplus atau laba)
 2. Status hukumnya sebagai badan hukum perdata, yang berbentuk perseroan terbatas;
 3. Hubungan-hubungan usahanya diatur menurut hukum perdata;
 4. Modal seluruhnya atau sebagaian merupakan milik negara dari kekayaan negara yang dipisahkan, dengan demikian dimungkinkan adanya joint atau mixedenterprise dengan swasta (nasional dan atau asing), dan adanya penjualan saham-saham perusahaan milik negara;
 5. Tidak memiliki fasilitas-fasilitas negara;
 6. Dipimpin oleh suatu direksi;
 7. Pegawainya berstatus sebagai pegawai perusahaan swasta biasa;



8. Peranan pemerintah, adalah, sebagai pemegang saham dalam perusahaan. Intensitas medezeggenschap terhadap perusahaan tergantung dari besarnya jumlah saham (modal) yang dimiliki, atau berdasarkan perjanjian tersendiri antara pihak pemerintah dan pihak pemilik (atau sendiri) lainnya.
50. Berdasarkan alasan diatas, terbukti bahwa perseroan terbatas yang tugas dan fungsinya berbeda dengan Negara tidak dapat disamakan dengan Negara. Konsekuensi logis dari hal tersebut adalah bahwa Direksi suatu perseroan terbatas yang secara hukum adalah pengurus perseroan bukanlah atau tidak dapat dianggap sebagai “Pegawai Negeri” atau “Pejabat Negara” dimana keputusan direksi yang dikeluarkannya sama sekali bukanlah suatu “Keputusan Tata Usaha Negara” atau *beschikking*.
51. Lebih lagi, Pendapat Ahli Asep Warlan Yusuf juga tegas menyatakan sebagai berikut:
“Dengan demikian, Pejabat Badan Usaha Milik Persero bukan merupakan Pejabat TUN sebagaimana dimaksud dalam UU PTUN dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014”
52. Oleh karena itu, terbukti bahwa Putusan Banding PTTUN 42/2016 telah salah dalam menerapkan hukum. Adalah menjadi fakta yang tidak terbantahkan lagi bahwa Pemohon Kasasi adalah PT yang murni melakukan kegiatan bisnis, dimana salah satu kewajiban hukumnya adalah mencari keuntungan sebesar-besarnya, sehingga tidak untuk menjalankan fungsi pelayanan publik atau fungsi pemerintahan.

**Mengenai Badan Tata Usaha Negara (Badan Hukum Publik/Pemerintahan)
Yang Melaksanakan Perbuatan Hukum Perdata**

53. Majelis Hakim Yang Mulia, perlu Pemohon Kasasi sampaikan juga bahwa meskipun Pemohon Kasasi bukanlah badan tata usaha negara (pemerintahan), mengenai Badan Tata Usaha Negara yang melakukan perbuatan hukum perdata berdasarkan perjanjian, maka hubungan hukum yang timbul berdasarkan perbuatan hukum tersebut adalah hubungan hukum keperdataan, yang bukan wilayah hukum atau yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara.
54. Berdasarkan hubungan hukum keperdataan tersebut di atas, maka Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara dalam rangka menjalankan perbuatan hukum perdata tersebut



bukanlah Objek Tata Usaha Negara, karena telah menjadi keputusan Badan Hukum Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU PTUN mengenai Keputusan TUN yang dikecualikan.

55. Pendapat Ahli Asep Warlan Yusuf menyatakan sebagai berikut:

“Dari sejumlah fungsi pemerintahan tersebut tidak ada satu pun terkait dengan tujuan yang bersifat mencari keuntungan (*profit motive*) atau fungsi komersial dari suatu Badan dan/atau Pejabat pemerintahan. Hal ini berbeda dengan badan hukum Perseroan Terbatas yang sebagian atau seluruh sahamnya dimiliki oleh Negara, misalnya BUMN.

...Adapun BUMN Persero adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan”

56. Hal ini diperkuat juga oleh Indroharto, S.H., dalam Bukunya yang berjudul “Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara”, Buku I – Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara, cetakan Kesembilan, Maret 2004, dalam halaman 116 menyatakan sebagai berikut:

“Lembaga-lembaga hukum publik ini selain menjadi bagian dari organisasi negara, juga mempunyai kemandirian karena ia berkedudukan sebagai badan hukum (perdata). Sebagai badan hukum perdata demikian, lembaga-lembaga hukum publik tersebut melakukan hubungan perjanjian perdata dengan mengikatkan harta kekayaannya guna memenuhi isi perjanjian yang telah ia lakukan...”

57. Masih dalam buku yang sama pada halaman 189, Indroharto, S.H menyatakan sebagai berikut:

“VII.a, Keputusan TUN yang Merupakan Perbuatan Hukum Perdata

Badan-badan publik ini merupakan badan-badan menurut hukum publik tetapi sekaligus juga berstatus sebagai badan hukum perdata yang dapat ikut dalam lalu lintas hukum dalam masyarakat. Kebanyakan dari para Jabatan TUN (umpamanya para Menteri, Gubernur, dan sebagainya) itu juga sekaligus merupakan organ-organ dari lembaga hukum publik induknya.

Artinya Menteri dan KDH-KDH tersebut dapat mengikat badan hukum perdatanya menurut hukum perdata....

Sedang Hakim TUN hanya berwenang mengadili mengenai Penetapan Tertulis saja, yang merupakan keputusan-keputusan TUN yang



dikeluarkan oleh Badan atau Jabatan TUN berdasarkan wewenangnya menurut hukum publik. Ia tidak berwenang menilai tentang keputusan-keputusan yang bersifat hukum perdata.”

58. Berdasarkan doktrin hukum tersebut diatas, maka dapat diketahui secara terang-benderang hal-hal sebagai berikut:

- Badan Tata Usaha Negara dapat melakukan perbuatan hukum perdata melalui perjanjian;
- Untuk dapat melakukan perjanjian keperdataan tersebut, Badan Tata Usaha Negara harus mengeluarkan Keputusan TUN terlebih dahulu;
- Setelah Badan Tata Usaha Negara menandatangani perjanjian, maka setiap dan segala permasalahan hukum yang bersumber dari perjanjian itu adalah wilayah dari Peradilan Umum.
- Keputusan TUN sebagaimana dimaksud di atas, bukanlah Objek Tata Usaha Negara.

59. Oleh karena itu, telah cukup alasan dan dasar hukum bagi Pemohon Kasasi untuk memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, untuk membatalkan Putusan Banding PTTUN 42/2016 dan menolak Gugatan TUN Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya.

Majelis Hakim *Judex Facti* Tidak Teliti Bahwa SK JIEP 020/2015 Bukanlah Objek Tata Usaha Negara, Sehingga Putusan Banding PTTUN 42/2016 Patut Untuk Dibatalkan

60. Majelis Hakim Yang Mulia, Pemohon Kasasi dengan ini tegas menolak pertimbangan hukum Putusan Banding PTTUN 42/2016 seluruhnya.

61. Pertimbangan hukum Putusan Banding PTTUN 42/2016 tersebut di atas jelas telah keliru, tidak cermat, salah dalam menerapkan hukum, karena Pasal 1 butir 9 UU PTUN mengatur sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

62. Adapun unsur-unsur Objek TUN sebagaimana dimaksud di atas adalah kumulatif, dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain yakni sebagai berikut:

- i. Penetapan tertulis;



- ii. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
 - iii. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
 - iv. Bersifat konkret, individual, dan final; dan
 - v. Menimbulkan akibat hukum.
63. Pemohon Kasasi dalam hal ini perlu mengutip Pendapat Ahli Asep Warlan Yusuf, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa suatu keputusan baru dapat dikatakan sebagai Keputusan TUN hanyalah apabila dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN, jelas isi Keputusan TUN dimaksud (final, individual, konkret), DAN berakibat hukum, sebagai berikut:
- “Terbitnya suatu KTUN oleh pejabat atau badan TUN adalah tindakan hukum sepihak (*administratiefrechtelijke rechtshandeling zijn enzijdige rechtshandelingen*) yang ditujukan untuk menimbulkan hubungan hukum (publiekrechtbetrekking) untuk tujuan tertentu yang dibuat secara tertulis (*een naar buiten gerichte schriftelijke*). Berdasarkan Penjelasan Pasal 1 angka 3 UU PTUN, isitilah “penetapan tertulis” menunjuk pada isi dan bukan pada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN. Keputusan itu memang harus tertulis (*schriftelijke*) namun yang disyaratkan tertulis bukanlah bentuk formatnya namun lebih kepada segi isi atau materinya. Persyaratan tertulis lebih dimaksudkan pada kemudahan pembuktiannya. Oleh karena itu, sebuah memo dinas, nota dinas, atau surat dinas dapat memenuhi syarat tertulis sehingga dikualifikasikan sebagai KTUN, hanya apabila dibuat oleh pejabat atau badan TUN; jelas maksud isi tulisan tersebut; dan jelas ditujukan kepada siapa.
- Dengan demikian suatu penetapan disebut sebagai KTUN apabila memenuhi semua unsur tersebut di atas bersifat kumulatif bukan alternatif. Artinya semua unsur harus ada dan terpenuhi”
64. SK JIEP 020/2015 sama sekali tidak memenuhi Objek Gugatan di atas karena Pemohon Kasasi bukanlah Badan atau Pejabat TUN. Sebagaimana telah Pemohon Kasasi sampaikan di atas, Pemohon Kasasi bukanlah Badan atau Pejabat TUN sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 Angka 8 UU PTUN sebagai berikut:
- “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

65. Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas terbukti bahwa bahkan suatu Keputusan Direksi BUMN pun bukanlah Keputusan TUN (*beschiking*) karena bersifat perdata. Demikian pula SK JIEP 020/215 yang dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi selaku PT juga bersifat perdata dan sama sekali tidak memenuhi unsur Objek TUN yang dapat diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.
66. Pemohon Kasasi kembali menegaskan bahwa Pemohon Kasasi adalah Perseroan Terbatas (PT) yang maksud dan tujuan kegiatan usahanya sebagaimana dalam Pasal 3 Anggaran Dasar JIEP adalah untuk melakukan usaha di bidang properti industrial estate dan kawasan bisnis dan usaha-usaha penunjang lain yang menghasilkan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk mendapatkan/mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai Perseroan dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas.
67. Lebih lagi, PP 28/1973 semakin membuktikan bahwa tujuan kegiatan Pemohon Kasasi adalah melaksanakan bisnis dalam rangka mencari keuntungan Pemohon Kasasi dengan melakukan berbagai usaha dengan mengelola Kawasan Industri Pulogadung.
68. Merujuk pada Buku II MA pada halaman 824, disebutkan pengertian dari Badan atau Pejabat TUN sebagaimana Pemohon Kasasi kutip berikut ini: "Pengertian "Badan/Pejabat TUN" adalah Badan/Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengertian "urusan pemerintahan" adalah kegiatan yang bersifat eksekutif. Kegiatan-kegiatan lain di luar kegiatan yang bersifat eksekutif terutama yang masuk dalam pengertian kegiatan legislatif dan yudikatif tidak masuk di dalam pengertian "urusan pemerintahan"
69. Hal tersebut juga dikuatkan oleh R. Soegijatno Tjakranegara, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia, Cetakan Pertama (Sinar Grafika), Juni 1994, pada halaman 88 yang menuliskan sebagai berikut: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat di pusat dan daerah yang melakukan kegiatan yang bersifat eksekutif"
70. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, telah terang-benderang bahwa Pemohon Kasasi sama sekali tidak memenuhi unsur sebagai Badan TUN yang melaksanakan kegiatan eksekutif, karena Pemohon Kasasi adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT yang menjalankan kegiatan bisnis dan mencari keuntungan berdasarkan Anggaran Dasar JIEP.

71. Kalaupun SK JIEP 020/2015 dianggap sebagai Keputusan TUN – QUOD NON-, maka SK JIEP 020/2015 tersebut merupakan Keputusan TUN yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UU PTUN, karena Pemohon Kasasi menerbitkan SK JIEP 020/2015 dalam konteks keperdataan sehingga bukan ranah Tata Usaha Negara.

72. Berikut kutipan Pasal 2 UU PTUN tersebut:

“Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini:

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
3. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
4. ...”

73. Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa permasalahan hukum yang timbul adalah Pengadilan Negeri, bukan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Gugatan TUN Para Termohon Kasasi Sudah Sepatutnya Ditolak Karena SK JIEP 020/2015 Telah Dicabut Sebelum Putusan Ptun 100/2015 Dikeluarkan Dan Telah Ada Perjanjian Perdamaian Dengan Beberapa Para Termohon Kasasi

74. Majelis Hakim Yang Mulia, perlu Pemohon Kasasi sampaikan juga bahwa dalam perkara ini, Gugatan TUN Para Termohon Kasasi sudah seharusnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim karena SK JIEP 020/2015 yang menjadi salah satu Objek Gugatan masing-masing Para Termohon Kasasi telah Pemohon Kasasi cabut sebelum Majelis Hakim mengeluarkan Putusan PTUN 100/2015.

75. Adapun SK JIEP 020/2015 tersebut telah dibatalkan dan diganti oleh Pemohon Kasasi berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 075 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di Kawasan Industri Pulogadung tertanggal 14 Juli 2015 (“SK JIEP 075”).

76. Sebagaimana jelas tertuang dalam Bagian X dari SK JIEP 075, disebutkan hal sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“dengan diterbitkannya Surat Keputusan Direksi ini, maka ketentuan yang terdapat dalam Surat Keputusan Direksi Nomor 020 Tahun 2015 tanggal 3 Februari 2015 tentang Pemanfaatan Lahan Hak Pengelolaan dengan Hak Guna Bangunan/Perpanjangan di KIP dinyatakan tidak berlaku lagi”

77. Selain hal tersebut di atas, perlu Pemohon Kasasi tegaskan bahwa Pemohon Kasasi dengan beberapa Termohon Kasasi telah mengadakan perjanjian perdamaian sebagai berikut:
- a) Perjanjian perdamaian antara Pemohon Kasasi dengan PT DISTRIVERSA BUANAMAS (Termohon Kasasi VI) dan PT IKAPHARMINDO PUTRAMAS (Termohon Kasasi VII) berupa Berita Acara Penjelasan Teknis & Negosiasi Rekomendasi Perpanjangan SHGB di Atas SHPL PT JIEP tertanggal 24 November 2015;
 - b) Perjanjian perdamaian antara Pemohon Kasasi dengan PT KARUNIA KREASI JAYA (Termohon Kasasi VIII) berupa Berita Acara Penjelasan Teknis & Negosiasi Rekomendasi Perpanjangan SHGB di Atas SHPL PT JIEP tertanggal 24 November 2015.
78. Berdasarkan hal tersebut di atas, terbukti bahwa tuntutan Para Termohon Kasasi dalam Gugatan TUN sudah tidak relevan lagi untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia, karena adanya kesepakatan atau perjanjian ini.
79. Oleh karena itu, Gugatan TUN Para Termohon Kasasi sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya dan Putusan Banding PTTUN 42/2016 dibatalkan.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai Akta Notaris Nomor 77 tanggal 19 Februari 2009 halaman 8 butir 7: “menyetujui perubahan anggaran dasar perseroan secara keseluruhan untuk disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 dan perkembangan kebutuhan pengelolaan perusahaan;
- Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi adalah Badan Hukum Perdata “Perseroan Terbatas” yang beraktivitas dengan Orientasi Bisnis (mencari keuntungan)

Halaman 107 dari 109 halaman. Putusan Nomor 127 K/TUN2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi adalah berdasarkan perjanjian bersifat keperdataan;
- Bahwa walaupun benar, Pemohon Kasasi dipandang sebagai Badan Hukum Perdata yang mengemban partisipasi Pemerintah, maka Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dalam rangka perbuatan hukum perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DIREKTUR UTAMA PT. JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG**;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 42/B/2016/PT.TUN.JKT, tanggal 21 April 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 100/G/2015/PTUN.JKT, tanggal 11 November 2015 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari dengan saksama Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, maka Para Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat Pengadilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DIREKTUR UTAMA PT. JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 42/B/2016/PT.TUN.JKT, tanggal 21 April 2016 yang



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

menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 100/G/2015/PTUN.JKT, tanggal 11 November 2015;

MENGADILI SENDIRI,

Menyatakan gugatan Penggugat 1 sd 7, Penggugat II Intervensi 1s/d 11 tidak dapat diterima;

Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 8 Juni 2017, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Dr. Teguh Satya Bhakti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis:

Ttd./ Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ttd./ Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

Ttd./ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Biaya – biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi.....	Rp 489.000,00
Jumlah.....	Rp 500.000,00

Panitera Pengganti,

Ttd./ Dr. Teguh Satya Bhakti, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara

A S H A D I, S.H

NIP. 195409241984031001