



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 10/G/2016/PTUN-SRG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama : Lay Meliana Fransisca  
Warga Negara : Indonesia  
Alamat : Villa Pejaten Mas Blok B6 No.10 RT.012 RW.002,  
Kel.Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
2. Nama : Cindy Lorina  
Warga Negara : Indonesia  
Alamat : Villa Pejaten Mas Blok B6 No.10 RT.012 RW.002,  
Kel.Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan  
Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa
3. Nama : Brandy Devisco  
Warga Negara : Indonesia  
Alamat : Villa Pejaten Mas Blok B6 No.10 RT.012 RW.002,  
Kel.Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan  
Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Hanan Soeharto, S.H., M.H., M.Div., Raja Basar A.N.Harefa, S.H., Esra Sitorus, S.H., Friska Manalu, S.H., kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Advokat magang berkantor di Lembaga Bantuan Hukum

Halaman 1 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### 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)



BETHEL INDONESIA, yang beralamat di GRAHA BETHEL  
Jl. A. Yani Kav. 65 Cempaka Timur, Jakarta Pusat 10510,  
berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 05 Februari  
2016, dan Norman C Simangunsong, S.H.,  
kewarganegaraan Indonesia pekerjaan Advokat berkantor  
di Lembaga Bantuan Hukum BETHEL INDONESIA, yang  
beralamat di GRAHA BETHEL Jl. A. Yani Kav. 65  
Cempaka Timur, Jakarta Pusat 10510, berdasarkan surat  
kuasa khusus tertanggal 5 September 2016 bertindak dan  
untuk atas nama pemberi kuasa;

Selanjutnya disebut sebagai----- **PARA PENGUGAT;**

**MELAWAN**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan  
di Jalan H. Abdul Hamid Kav. 8, TIGARAKSA-  
TANGERANG.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Sunawan, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa  
Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Tangerang;
2. Asep Sarip Hidayat, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi  
Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tangerang;
3. Dwi Wahyu Apedianto, S.H., Jabatan Kepala Sub  
Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Tangerang;
4. Asep Erwin, S.H., Jabatan Analis Permasalahan  
Pertanahan Sub Seksi Perkara Pertanahan pada  
Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;



5. Pit Gunawan, S.H., Jabatan Analis Permasalahan  
Pertanahan Sub Seksi Perkara Pertanahan pada  
Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;  
Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan  
Pegawai Negeri Sipil dan beralamat pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Tangerang, Jln. H. Abdul Hamid  
Kav. 8 Tigaraksa Kabupaten Tangerang;  
Selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT**;

**DAN**

1. **PT. LIPPO KARAWACI, Tbk**, dalam hal ini diwakili oleh Ketut Budi Wijaya,  
Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Presiden Direktur  
PT. Lippo Karawaci, Tbk., beralamat di 2121 Boulevard  
Gajah Mada 01-01 Lippo Karawaci, Kelurahan  
Penunggangan Barat, Kecamatan Cibodas, Kota  
Tangerang, dan Jenny Kuistono, Kewarganegaraan  
Indonesia, Pekerjaan Direktur PT. Lippo Karawaci, Tbk.,  
beralamat di 2121 Boulevard Gajah Mada 01-01 Lippo  
Karawaci, Kelurahan Penunggangan Barat, Kecamatan  
Cibodas, Kota Tangerang;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Felix Dalimatha,  
S.H., Retno Purwaningsih, S.H., Jerry B. Marpaung, S.H.,  
Stephanus Randy G., S.H., M.H., dan Muhammad Reza  
Anggakusuma, S.H., kesemuanya Kewarganegaraan  
Indonesia, Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum yang  
berkantor pada Dalimatha & Partners Law office,  
beralamat kantor di Ruko Mall Metropolis Town Square  
Blok GM2 Nomor 7, Kota Tangerang, berdasarkan Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus Nomor 052/SK/LGL-LK/V/2016 tertanggal

13 Mei 2016;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

**2. NOVITA STEFANUS**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus

Rumah Tangga, beralamat di Jln. Gunung Cempaka 3,  
Lippo Karawaci RT/RW 003/003, Kelurahan Bencongan  
Indah, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang  
Propinsi Banten;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

Hening Chandra W, S.H., Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum berkantor pada  
Kantor Advokat & Konsultan Hukum Hening Chandra W,  
SH & Rekan, beralamat di Jln. Mesjid IV Nomor 23 RT/RW  
004/007, Partal senayan, Jakarta, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2016;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**

1;

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut:

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 10/PEN-DIS/2016/PTUN-SRG, tanggal 7 April 2016 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 10/PEN-MH/2016/PTUN-SRG, tanggal 7 April 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor: 10/G/2016/PTUN-SRG. tanggal 7 April 2016;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 10/PEN-PP/2016/PTUN.SRG, tanggal 7 April 2016 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan;

Halaman 4 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 10/PEN-HS/2016/PTUN.SRG, tanggal 14 Juni 2016 tentang Hari dan tanggal Sidang Terbuka untuk Umum;
6. Putusan Sela Nomor: 10/G/2016/PTUN-SRG, tanggal 28 Juni 2016 tentang dikabulkannya permohonan Pemohon Intervensi atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk., dan menetapkan kedudukannya sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 10/G/2016/PTUN-SRG;
7. Putusan Sela Nomor: 10/G/2016/PTUN-SRG, tanggal 1 Agustus 2016 tentang dikabulkannya permohonan Pemohon Intervensi atas nama Novita Stefanus., dan menetapkan kedudukannya sebagai pihak Tergugat II Intervensi 1 dalam Perkara Nomor: 10/G/2016/PTUN-SRG;
8. Berkas Perkara Nomor: 10/G/2016/PTUN-SRG;
9. Telah mendengar keterangan saksi dan para pihak dipersidangan

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 4 April 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 6 April 2016 dengan Register Perkara Nomor: 10/G/2016/PTUN-SRG., yang telah diperbaiki pada tanggal 14 Juni 2016, dengan mengemukakan dasar alasan gugatan sebagai berikut:

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

### A. Objek Gugatan:

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah:

Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 1.044 M<sup>2</sup>, yang pada awalnya seluas 4400 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi LIPPO KARAWACI Tbk),

**kemudian dipecah menjadi beberapa sertipikat HGB dan SHM, seperti diuraikan dibawah ini:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat HGB Nomor 15032/Bencongan, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2013 No.16/Bencongan/2013 Luas 273 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
2. Sertipikat HGB 15033 Bencongan, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2013 No. 17/Bencongan/2013 Luas 136 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
3. Sertipikat HGB Nomor 15635 Bencongan, Surat Ukur Nomor 44/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 264 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
4. Sertipikat HGB Nomor 15636 Bencongan, Surat Ukur Nomor 45/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 228 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
5. Sertipikat HGB Nomor 15627 Bencongan, Surat Ukur Nomor 62/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 266 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
6. Sertipikat HGB Nomor 15628 Bencongan, Surat Ukur Nomor 63/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 228 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
7. Sertipikat HGB Nomor 15630 Bencongan, Surat Ukur Nomor 65/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 276 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
8. Sertipikat HGB Nomor 15633 Bencongan, Surat Ukur Nomor 68/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 74 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
9. Sertipikat HGB 01606/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 206 Luas 208 M<sup>2</sup> tanggal 08 Oktober 2015, atas nama Lippo Karawaci;
10. Sertipikat HGB 01617/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 222 Luas 371 M<sup>2</sup> tanggal 8 Januari 2016; atas nama Lippo Karawaci;

Halaman 6 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Sertipikat HGB 01611/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 211 Luas 109 M<sup>2</sup>  
tanggal 8 Oktober 2015; atas nama Lippo Karawaci
12. Sertipikat HGB 01569/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 169 Luas 23 M<sup>2</sup>  
tanggal 8 Oktober 2015; atas nama Lippo Karawaci
13. Sertipikat SHM No. 843/Bencongan Indah, Surat Ukur Nomor  
227/Bencongan Indah/2016; Luas 450 M<sup>2</sup> tanggal 23 Februari 2016, atas  
nama Wellianto Halim;
14. Sertipikat SHM No. 00844/Bencongan Indah, Surat Ukur Nomor  
228/Bencongan Indah/2016; Luas 450 M<sup>2</sup> tanggal 8 Maret 2016, atas nama  
Novita (Novita Stefanus);

## B. Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "KTUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut:

### 1. Penetapan tertulis

Bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan;

### 2. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Bahwa dalam pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 disebutkan: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundangan-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undangan yang berlaku, antara lain: UUPA, PP No. 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003;

3. Tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud tindakan hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada. Dalam UU No. 5 Tahun 1986 tindakan hukum TUN adalah yang bersifat:

a. Konkrit

Konkrit adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.

b. Individual

KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertifikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertifikat tersebut sebagai pemegang hak.

c. Final

KTUN adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) PP 24 No. Tahun 1997 disebutkan "***Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.***"

4. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

KTUN menimbulkan akibat hukum oleh karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara melalui penetapan tertulis, akibat hukum adalah menimbulkan perubahan dalam situasi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum. antara lain seperti: melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum, menetapkan suatu status. Dalam hal ini Sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 disebutkan "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan"

Bahwa Berdasarkan uraian yuridis tersebut di atas, maka sertipikat Hak atas Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Dalam pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Dalam pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara"

Dalam pasal 53 Undang-undang No.5 Tahun 1986 disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas, maka Sertipikat Hak atas Tanah adalah KTUN, maka wewenang untuk mengadili adalah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan bahwa sertipikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.*

### C. Tentang Waktu Objek Gugatan:

- Bahwa objek gugatan diatas baru diketahui PARA PENGGUGAT pada tanggal 01 Februari 2016 setelah melihat dan membaca berkas-berkas peninggalan Alm. Tresna Hidajat (Pewaris) yaitu berupa Surat Jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 570/532/04.V/2001 tertanggal 11 Mei 2001 yang intinya menyatakan bahwa diatas tanah milik Alm. Tresna Hidajat (Pewaris) (Sertipikat Hak Milik Nomor: 39/Desa Bencongan atas nama AMIN LEMBE) telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT. LIPPO KARAWACI Tbk.).
- Bahwa pada tanggal 3 Mei 2016, PARA PENGGUGAT baru mengetahui Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT. LIPPO KARAWACI Tbk.), telah dipecah-pecah menjadi beberapa sertipikat hak guna bangunan, sebagaimana telah diuraikan di bagian Objek Gugatan tersebut diatas, dengan dipecah-pecahnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 M<sup>2</sup>, hal ini dapat diartikan bahwa TERGUGAT telah mengeluarkan Keputusan-keputusan yang baru yang Merugikan PARA PENGGUGAT; Dengan demikian tenggang waktu diketahui dari objek gugatan dalam perkara ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan SEMA RI No. 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 Jo. SEMA No.2 Tahun 1991 butir V (kelima) ayat 3 (tiga) yang berbunyi: *"Bagi mereka yang tidak disetujui oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut"*.

- Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5 K/TUN/1992, Terbit: 1993, dengan kaedah hukumnya menyatakan *"Jangka waktu termaksud dalam pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikannya."*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dimana PARA PENGGUGAT baru mengetahui dirugikan oleh Keputusan tersebut setelah Alm. Tresna Hidajat meninggal dunia, dan PARA PENGGUGATNYA juga baru mengetahui Sertipikat hak Guna Bangunan Tersebut telah di pecah-pecah oleh TERGUGAT pada tanggal 3 Mei 2016, hal tersebut semakin merugikan dan menyulitkan PARA PENGGUGAT, maka dengan demikian penghitungan tenggang waktu untuk objek gugatan a quo sebagaimana dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 dihitung secara kasuistis sejak saat PARA PENGGUGAT merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut, masih dalam tenggang waktu yang dapat diterima;

## D. Alasan Hukum Gugatan PARA PENGGUGAT

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah **Ahli Waris** dari Almarhum Tresna Hidajat (Pewaris) berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, serta telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diaktakan oleh Notaris Mansur Ishak Sarjana Hukum, yang berdomisili hukum di Jakarta;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 834 Buku ke-II KUHPerdara menyatakan:

*"Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya"*

Bahwa berdasarkan pasal 834 KUHPerdara tersebut maka, PARA PENGGUGAT (Para Ahli Waris) berhak untuk mengajukan gugatan atas Warisan yang ditinggalkan Pewaris dan warisan tersebut dikuasai oleh orang lain, agar Para Ahli Waris (PARA PENGGUGAT) mendapatkan haknya kembali.

3. Bahwa Alm. Tresna Hidajat (Pewaris) adalah pemilik sebidang tanah dengan status tanah Hak Milik seluas 4.223 M<sup>2</sup> terletak di Wilayah Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, dengan dasar Sertipikat Hak Milik No. 39/Desa Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1982 No. 2450/1982, pemegang hak dalam Sertipikat atas nama AMIN LEMBE;

4. Bahwa kepemilikan atas tanah tersebut berasal dari pembelian Lelang dari Kantor Lelang Negara Klas II Tangerang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 37/1996 tanggal 19 Juni 1996, dengan harga beli Rp. 304.210.000,- (tiga ratus empat juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) berikut biaya pembayaran pajak Pph Pasal 2 yang dikenakan kepada Alm. Tresna Hidajat (Pewaris) seharga Rp. 14.500.000,- (empat belas juta lima ratus ribu rupiah) yang kesemuanya telah disetor kepada Kantor Lelang Negara Klas II Tangerang;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 41 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan *"peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang*”, maka dalam hal Para Penggugat memperoleh hak atas tanah seperti pada Poin 3 diatas adalah sah dan berkekuatan hukum

Bahwa Pembeli lelang mendapat perlindungan yang kuat. Sebab perolehan pembelian dari jawatan lelang merupakan perolehan title yang paling tinggi dan berkualitas. Ini juga berlaku universal di berbagai Negara. Jual beli biasa juga suatu title yang sempurna, tapi itu hanya terbatas antara penjual dan pembeli. *Penjualan lelang dilakukan aparat public berdasarkan UU*, sehingga perolehan property tersebut merupakan title hak yang paling sempurna. Jadi, masyarakat pembeli lelang tidak hanya kuat, tapi juga paling sempurna. Bila dengan jual beli biasa, masih ada kemungkinan ada cacatnya, *maka dalam penjualan lelang itu tidak mungkin lagi ada cacat*.

Sehingga pembelian yang dilakukan oleh Alm. Tresna Hidajat adalah sah, dan sertifikat Hak Milik No. 39/Desa Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1982 No. 2450/1982, pemegang hak dalam Sertipikat atas nama AMIN LEMBE, adalah sah;

6. Bahwa pada tanggal 17 April 2001 Alm. Tresna Hidajat (Pewaris) pernah mengajukan Permohonan Penjelasan mengenai status Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 39/Desa Bencongan atas nama AMIN LEMBE (tanah Alm. Tresna Hidajat/Pewaris) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;
7. Bahwa atas dasar surat Alm. Tresna Hidajat (Pewaris) pada poin 4 tersebut diatas, pada tanggal 11 Mei 2001 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang memberikan surat jawaban yang intinya menyatakan bahwa diatas tanah milik Alm. Tresna Hidajat (Pewaris) (Sertipikat Hak Milik Nomor: 39/Desa Bencongan atas nama AMIN LEMBE) telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT.TUNG GAL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI Tbk.) yang lokasinya tumpang tindih dengan tanah Alm.Tresna Hidajat (Pewaris);
8. Bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Bencongan, luas 4.400 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI Tbk.) diatas tanah milik Alm. Tresna Hidajat (Pewaris), hal ini tentunya sangat merugikan pihak PARA PENGUGAT sebagai Ahli Waris dan Pemilik yang sah atas tanah tersebut dimana hak PARA PENGUGAT untuk memiliki dan menguasai tanah tersebut menjadi terhalang dikarenakan seluruh tanah dikuasai pihak lain, oleh karenanya perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 4.400 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI Tbk.) adalah *bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi unsur Pasal 53 ayat (2) huruf a,c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.*
9. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 39/Desa Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1982 No. 2450/1982, pemegang hak dalam Sertipikat atas nama AMIN LEMBE, yang diperoleh Alm. Tresna Hidajat melalui pembelian Lelang dari Kantor Lelang Negara Klas II Tangerang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 37/1996 tanggal 19 Juni 1996, terbit terlebih dahulu jauh sebelum terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan tercatat atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang PT. LIPPO KARAWACI Tbk.) dan beberapa pecahannya;
10. Bahwa dengan terbitnya sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas juga telah melanggar ketentuan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asas Kecermatan yaitu suatu ketetapan harus diambil dan disusun dengan cermat
- Asas Kepastian Hukum yaitu mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Pemerintah.,
- Asas Profesionalitas yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Asas Akuntabilitas yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan-undangan yang berlaku.

11. Bahwa dengan terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut Tergugat juga melanggar Undang-undang No. 50 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dan Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat tersebut tidak sesuai dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang berlaku, sehingga menimbulkan permasalahan dan kerugian kepada Para Penggugat;

12. Bahwa Keputusan Tergugat mengeluarkan atau menerbitkan sertifikat hak guna bangunan tersebut sangat merugikan kepentingan Para Penggugat, yaitu banyak waktu Para Penggugat tersita untuk mengurus permasalahan yang timbul dari keputusan Tergugat tersebut, Para Penggugat juga tidak dapat menikmati tanah hak miliknya tersebut, dan pada saat ini keadaan Ekonomi Para Penggugat sangat terpuruk semenjak ditinggalkan oleh Alm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tresna Hidajat, Para Penggugat tidak dapat bertindak sesuatu apapun atas tanah miliknya sendiri karena Keputusan Tergugat tersebut, padahal Para Penggugat sangat berharap atas tanah miliknya tersebut, untuk kelangsungan hidup Para Penggugat.

*Oleh karena itu perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 1.044 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT.TUNGGAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI Tbk.), serta pecahan-pecahan seperti yang telah kami sebutkan tersebut diatas, adalah merupakan keputusan yang mengandung cacat hukum karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang telah Para Penggugat uraikan diatas dan sudah semestinya sertipikat-sertipikat tersebut harus dibatalkan;*

13. Bahwa Tergugat juga telah memecah-mecahkan Hak Guna Bangunan tersebut, seperti yang telah kami jelaskan dalam objek perkara dalam gugatan ini, dan keputusan Tergugat mengeluarkan Pecahan-pecahan atas Hak Guna Bangunan tersebut juga menimbulkan kerugian dan beban yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat;
14. Bahwa Tergugat disamping telah melakukan perbuatan pada poin 6, 7, 8 dan 9 tersebut diatas, juga telah menyalahgunakan wewenang sehingga PARA PENGGUGAT merasa sangat dirugikan patut dan wajar Tergugat dibebankan untuk membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT;
15. Bahwa oleh karena adanya kekhawatiran PARA PENGGUGAT apabila Tergugat tidak bersedia memenuhi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap maka sangat beralasan Tergugat dibebankan membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- setiap hari kepada PARA PENGGUGAT, terhitung sejak perkara ini diputus sampai Tergugat mentaati putusan Pengadilan ini;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian yuridis tersebut diatas dapat kami simpulkan bahwa Keputusan Tergugat Menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah keputusan yang cacat hukum dan harus dibatalkan karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat, padahal seharusnya Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara harus mengeluarkan suatu keputusan harus dengan cermat dan teliti, sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang agar memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:

Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 1.044 M<sup>2</sup>, yang pada awalnya seluas 4400 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi LIPPO KARAWACI Tbk), kemudian dipecah menjadi beberapa sertipikat HGB dan SHM, seperti diuraikan dibawah ini;

1. Sertipikat HGB Nomor 15032/Bencongan, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2013 No.16/Bencongan/2013 Luas 273 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
2. Sertipikat HGB 15033 Bencongan, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2013 No. 17/Bencongan/2013 Luas 136 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
3. Sertipikat HGB Nomor 15635 Bencongan, Surat Ukur Nomor 44/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 264 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Sertipikat HGB Nomor 15636 Bencongan, Surat Ukur Nomor 45/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 288 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
5. Sertipikat HGB Nomor 15627 Bencongan, Surat Ukur Nomor 62/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 266 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
6. Sertipikat HGB Nomor 15628 Bencongan, Surat Ukur Nomor 63/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 228 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
7. Sertipikat HGB Nomor 15630 Bencongan, Surat Ukur Nomor 65/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 276 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
8. Sertipikat HGB Nomor 15633 Bencongan, Surat Ukur Nomor 68/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 74 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
9. Sertipikat HGB 01606/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 206 Luas 208 M<sup>2</sup> tanggal 08 Oktober 2015, atas nama Lippo Karawaci;
10. Sertipikat HGB 01617/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 222 Luas 371 M<sup>2</sup> tanggal 8 Januari 2016; atas nama Lippo Karawaci
11. Sertipikat HGB 01611/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 211 Luas 109 M<sup>2</sup> tanggal 8 Oktober 2015; atas nama Lippo Karawaci
12. Sertipikat HGB 01569/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 169 Luas 23 M<sup>2</sup> tanggal 8 Oktober 2015; atas nama Lippo Karawaci
13. Sertipikat SHM No. 00843/Bencongan Indah, Surat Ukur Nomor 227/Bencongan Indah/2016; Luas 450 M<sup>2</sup> tanggal 23 Februari 2016, atas nama Wellianto Halim;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Sertipikat SHM No. 00844/Bencongan Indah, Surat Ukur Nomor 228/Bencongan Indah/2016; Luas 450 M<sup>2</sup> tanggal 8 Maret 2016, atas nama Novita (Novita Stefanus);
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:  
Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 1.044 M<sup>2</sup>, yang pada awalnya seluas 4400 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi LIPPO KARAWACI Tbk), kemudian dipecah menjadi beberapa sertipikat HGB dan SHM, seperti diuraikan dibawah ini;
  1. Sertipikat HGB Nomor 15032/Bencongan, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2013 No.16/Bencongan/2013 Luas 273 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
  2. Sertipikat HGB 15033 Bencongan, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2013 No. 17/Bencongan/2013 Luas 136 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
  3. Sertipikat HGB Nomor 15635 Bencongan, Surat Ukur Nomor 44/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 264 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
  4. Sertipikat HGB Nomor 15636 Bencongan, Surat Ukur Nomor 45/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 288 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
  5. Sertipikat HGB Nomor 15627 Bencongan, Surat Ukur Nomor 62/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 266 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
  6. Sertipikat HGB Nomor 15628 Bencongan, Surat Ukur Nomor 63/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 228 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;

Halaman 19 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### 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

7. Sertipikat HGB Nomor 15630 Bencongan, Surat Ukur Nomor 65/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 276 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
8. Sertipikat HGB Nomor 15633 Bencongan, Surat Ukur Nomor 68/Bencongan/2013 tanggal 18 Juni 2014 Luas 74 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci;
9. Sertipikat HGB 01606/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 206 Luas 208 M<sup>2</sup>, tanggal 08 Oktober 2015, atas nama Lippo Karawaci;
10. Sertipikat HGB 01617/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 222 Luas 371 M<sup>2</sup>, tanggal 8 Januari 2016; atas nama Lippo Karawaci;
11. Sertipikat HGB 01611/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 211 Luas 109 M<sup>2</sup>, tanggal 8 Oktober 2015; atas nama Lippo Karawaci;
12. Sertipikat HGB 01569/Bencongan Indah, Surat Ukur No. 169 Luas 23 M<sup>2</sup>, tanggal 8 Oktober 2015; atas nama Lippo arawaci;
13. Sertipikat SHM No. 00843/Bencongan Indah, Surat Ukur Nomor 227/Bencongan Indah/2016; Luas 450 M<sup>2</sup> tanggal 23 Februari 2016, atas nama Wellianto Halim;
14. Sertipikat SHM No. 00844/Bencongan Indah, Surat Ukur Nomor 228/Bencongan Indah/2016; Luas 450 M<sup>2</sup> tanggal 8 Maret 2016, atas nama Novita (Novita Stefanus);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah) setiap hari kepada PARA PENGGUGAT, terhitung sejak perkara ini diputus Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya dalam perkara ini;  
  
Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 12 Juli 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 20 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

### Kewenangan Absolut

Alasan Hukumnya yaitu:

- a. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil/alasan yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
- b. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat halaman 8 point 1 sampai dengan 3 Penggugat mendalilkan bahwa Almarhum Tresna Hidayat (Orang Tua Penggugat) adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 4.223 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No.39/Desa Bencongan, Gambar Situasi No.2450 tanggal 19 Maret 1982, atas nama Amin Lembe yang tanahnya terletak di Desa Bencongan.
- c. Bahwa Penggugat merupakan ahliwaris dari Almarhum Tresna Hidayat, oleh karena itu Penggugat adalah satu-satunya orang yang berhak mewarisi tanah SHM No. 39/Desa Bencongan milik Almarhum tresna Hidayat tersebut,
- d. Bahwa Penggugat sangat terkejut karena melihat tanah milik Penggugat tersebut yang telah dibeli dari lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 37/1996 tanggal 19 Juni 1996, ternyata telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, Gambar Situasi No.11350/1995 tanggal 19 Juli 1995 seluas 4.400 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk,
- e. Bahwa demikian jelas diperoleh fakta-fakta bahwa permasalahan dalam perkara ini adalah lebih menitik beratkan mengenai sengketa kepemilikan mengenai keabsahan dari suatu peristiwa hukum dengan telah terjadinya kematian dari Almarhum Tresna Hidayat (Orang Tua Penggugat), sehingga atas peristiwa tersebut telah terjadi pewarisan atas sebidang tanah seluas seluas 4.223 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik

Halaman 21 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.39/Desa Bencongan, Gambar Situasi No.2450 tanggal 19 Maret 1982, atas nama Amin Lembe yang tanahnya terletak di Desa Bencongan, dan Penggugat merupakan ahliwaris dari Almarhum Tresna Hidayat, oleh karena itu Penggugat adalah satu-satunya orang yang berhak mewarisi tanah SHM No.39/Desa Bencongan milik Almarhum Tresna Hidayat tersebut, selanjutnya Penggugat sangat terkejut karena melihat tanah milik Penggugat tersebut yang telah dibeli dari lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor: 37/1996 tanggal 19 Juni 1996, ternyata telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, Gambar Situasi No.11350/1995 tanggal 19 Juli 1995 seluas 4.400 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk.

- f. Berdasarkan hal tersebut diatas sudah sepatutnya Penggugat mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri Tangerang), untuk menentukan bagaimana status kepemilikan atas bidang tanah Objek Sengketa tersebut. Sebab apabila Penggugat mempermasalahkan prosedur dalam proses Penerbitan dan Pendaftaran Pemberian Hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, Gambar Situasi No.11350/1995 tanggal 19 Juli 1995 seluas 4.400 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk) adalah tidak beralasan hukum karena proses penerbitan dan pendaftaran pemberian hak atas objek sengketa tersebut telah sesuai dengan prosedur menurut tatacara sebagaimana ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 19, 35 s/d 38 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Pasal 19, 21 s/d Pasal 30 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 9 Peraturan Menteri



Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

- g. Bahwa Telah terjadi telah terjadi peristiwa hukum dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, Gambar Situasi No.11350/1995 tanggal 19 Juli 1995 seluas 4.400 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk telah di pecah menjadi 12 Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk dan 2 Sertipikat Hak Milik atas nama Wellianto Halim dan Novita Stefanus.

Oleh karena itu bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk mengadili perkara yang berkaitan dengan perkara mengenai sengketa kepemilikan, oleh karenanya sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.);

**B. Gugatan Penggugat Telah Daluarsa (Telah Lewat Tenggang Waktu 90 Hari).**

- a. Bahwa Gugatan PENGGUGAT telah daluarsa (telah lewat tenggang waktu 90 Hari), sebab gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- b. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT point 6 sampai dengan point 7 halaman 10, Penggugat sendiri yang menjelaskan bahwa mengetahui permasalahan dalam perkara aquo ini " sejak tanggal 17 April 2001, dimana Almarhum Tresna Hidayat pernah mengajukan permohonan penjelasan mengenai status Tanah Sertipikat Hak Milik No.39/Desa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bencongan, Gambar Situasi No.2450 tanggal 19 Maret 1982, atas nama Amin Lembe (Tanah Alm. Tresna Hidayat/Pewaris) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang".

Dengan kata lain dalil Penggugat yang mengetahui permasalahan dalam perkara aquo ini pada tanggal 1 Februari 2016 merupakan pengkaburan hukum karena Penggugat tidak memberikan keterangan yang sebenarnya dalam gugatan,

- c. Bahwa perlu dicermati bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, Gambar Situasi No.11350/1995 tanggal 19 Juli 1995 seluas 4.400 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk tersebut, sudah lama terbit kurang lebih sekitar 21 tahun yang lalu, *in casu* telah melewati rentang waktu 90 (sembilan puluh) hari.
- d. Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut telah diajukan gugatan pengadilan dengan perkara:
1. Perkara Nomor: 49/1997/PTUN-BDG jo. Perkara Nomor: 40/B/1998/PT.TUN.JKT jo. Perkara Nomor: 166 K/TUN/1999 jo. Perkara Nomor: 20 PK/TUN/2003 (in craht)
  2. Perkara Nomor: 55/G/2001/PTUN-BDG jo. Perkara Nomor: 45/B/2002/PT.TUN.JKT jo. Perkara Nomor: 11 K/TUN/2003 jo. Perkara Nomor: 49 PK/TUN/2007 (in craht)
  3. Perkara Nomor: 431/PDT.G/2009/PN.JKT.SEL jo. Perkara Nomor: 224/PDT/2010/PT.DKI jo. Perkara Nomor: 882 K/PDT/2011 jo. Perkara Nomor: 477 PK/PDT/2012 (in craht)
  4. Perkara PK diatas PK dengan Perkara Nomor: 154 PK/TUN/2010 (in craht)
  5. Bahkan pada 8 Mei 2015 telah diajukan gugatan dengan Perkara Nomor 63/Pdt.G/2015/PN.BGR, tetapi dicabut oleh Penggugat



Oleh karena PENGGUGAT telah lama mengetahui atau setidaknya mengetahui sejak tahun 1997 (i.e. sejak adanya gugatan pengadilan tahun 1997) dimana atas tanah tersebut telah ada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, yang *in casu* telah diketahui oleh PENGGUGAT telah diduga bahwa Sertipikat Hak Milik No.39/Desa Bencongan overlap dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan. Artinya GUGATAN TERSEBUT TELAH DALUWARSAATAU TELAH MELEWATI TENGGANG WAKTU 90 (SEMBILAN PULUH) HARI.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diajukan karena tenggang waktu pengajuan gugatan telah melebihi masa tenggang waktu 90 hari atau hanya dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2006 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

Artinya seharusnya pengajuan gugatan 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal 20 Desember 2000, dan saat ini adalah tahun 2012 *in casu* gugatan PENGGUGAT tersebut *telah lewat waktunya*. Maka gugatan PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### **C. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscuur Libel)**

Alasan hukumnya adalah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan point A (obyek gugatan) yang menjadi obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, Gambar Situasi No.11350/1995 tanggal 19 Juli 1995 seluas 4.400 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk beserta pecahannya 12 Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk dan 2 Sertipikat Hak Milik atas nama Wellianto Halim dan Novita Stefanus, sedangkan posita gugatan mulai dari point B halaman 4 hingga point D halaman 12 hanya menitikberatkan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, Gambar Situasi No.11350/1995 tanggal 19 Juli 1995 seluas 4.400 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk, tidak menyinggung sertipikat pecahannya yaitu 12 Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk dan 2 Sertipikat Hak Milik atas nama Wellianto Halim dan Novita Stefanus,
2. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Posita gugatan point 10 halaman 11 yang pada intinya menyebutkan bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, Gambar Situasi No.11350/1995 tanggal 19 Juli 1995 seluas 4.400 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Lippo Karawaci Tbk adalah bertentangan dengan asas-asas Kepatutan Pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan formal yakni Tergugat tidak memperhatikan dan mempertimbangkan fakta yang relevan termasuk kepentingan Penggugat sehingga merugikan kepentingan Penggugat, namun dalam posita gugatan Penggugat tidak menjelaskan sama sekali mengenai batas – batas dari sebagian tanah yang dimaksud sebagai miliknya secara jelas dan terperinci. Sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat

Halaman 26 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





dinyatakan menjadi kabur (obscur libel), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik penggugat.

3. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas kepemilikan semua dari bidang-bidang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya.
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA-RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa *"Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*.

Oleh sebab itu karena Penggugat tidak jelas yang dijadikan obyek gugatannya dan tidak dapat menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas – batas tanah yang diakui adalah miliknya, maka jelas Gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali dari hal-hal yang diakui secara tegas dalam **Jawaban** ini;
3. Bahwa berdasarkan keseluruhan dari posita gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dan menguraikan mengenai batas – batas dari tanah yang sebagian merasa sebagai miliknya secara jelas dan terinci. Sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud, maka Penggugat dapat dinyatakan tidak memiliki kepentingan untuk menggugat dari objek a quo.

4. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas kepemilikan dari bidang-bidang tanah yang diakui sebagai miliknya berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 37/1996 tanggal 19 Juni 1996 sebagaimana oleh penggugat dalilkan pada posita gugatan angka 3 halaman 4 dan 5 tersebut. Apalagi terhadap apa yang menjadi tanah objek sengketa harus lebih terinci dan jelas batas-batasnya, dengan menyebutkan dari batas sebelah menyebelاه yang merupakan batas terdahulu seperti dalam batas utara dari kepemilikan subyek hukum milik siapa ? dan yang kini telah menjadi berbatasan dengan siapa ? dan atau dahulu sebelah barat milik siapa ? yang kini telah menjadi berbatasan dengan siapa ?, sehingga jelas dari batas-batas kepemilikannya tersebut, dengan disertai alat bukti yang menjadi fakta hukum.

5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA – RI No. 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa:

*"Karena dalam surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*

6. Bahwa dalil-dalil Penggugat juga harus diperkuat dengan adanya alat bukti sebagai fakta hukum dimana tata letak tanah tersebut berada, apabila berdasarkan hal-hal tersebut di atas tidak dipenuhi oleh Penggugat, maka dalil-dalil penggugat yang pada intinya menitik beratkan mengenai hak kepemilikan tanah yang diakui sah milik pihak Penggugat adalah suatu pernyataan yang patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi:**

Halaman 28 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### 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

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 12 Juli 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

### **Gugatan Para Penggugat Kabur/Obscuur Libel**

#### **I. Tidak ada kesesuaian antara Posita dengan Petitum.**

Bahwa di dalam petitum Para Penggugat menyatakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi dengan nomor 11350/1995 tertanggal 19 juli 1995 atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI,Tbk) beserta pemecahannya dicabut, namun dalam Posita gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai Surat Keputusan Tata usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam petitum gugatan Para penggugat.

Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 67 K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975 menyatakan:

“Jika petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan”.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 1075.K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982:

“Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena jika petitum bertentangan dengan posita gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima”

Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti secara jelas petitum gugatan

Para Penggugat tidak didukung dengan Posita yang mengakibatkan

gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak jelas dan sangat kabur

(*Obscuur Libel*) sehingga sudah seharusnya Gugatan yang diajukan oleh

Para Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*)**.

## II. Objek gugatan tidak jelas

Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan Para Penggugat adalah ahli waris dari Tresna Hidayat (suami dari Penggugat I serta ayah dari Penggugat II dan III) selaku pemilik sebidang tanah dengan status tanah Hak Milik seluas 4.223 M<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1982 Nomor 2450/1982 atas nama Amin Lembe, tetapi Para Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas dari objek perkara.

Putusan MA RI No.1149 K/Sip/1979 tertanggal 17 April 1979 menyebutkan bahwa:

*“Bila tidak jelas batas-batas tanah perkara, maka gugatan tidak dapat diterima”*.

Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tertanggal 23 Oktober 1984 menyatakan bahwa:

*“gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek perkara dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”*.

Halaman 30 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti secara jelas batas-batas objek gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak jelas dan sangat kabur (*Obscuur Libel*) sehingga sudah seharusnya Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

## - **Gugatan Para Penggugat Kadaluarasa (lewat waktu).**

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Gugatan Para Penggugat dalam poin C mengenai waktu objek gugatan. Para Penggugat telah berulang kali berusaha untuk merebut hak atas tanah berdasarkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) atas nama PT.Tunggal Reksa Kencana (sekarang menjadi PT. Lippo Karawaci, Tbk) yang menjadi objek gugatan ini menggunakan jalur pengadilan yang dapat dibuktikan melalui putusan-putusan pengadilan sebagai berikut:

- a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 49/G/21997/PTUN.Bdg tertanggal 20 Januari 1998 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 40/G/1998/PT.TUN.Jkt tertanggal 14 Desember 1998 jo Putusan Kasasi MA RI Nomor 166 K/TUN/1999/tertanggal 06 Agustus 2001 jo Putusan PK MA RI Nomor 20/PK/TUN/2003 tertanggal 11 Juni 2004 yang memutuskan gugatan yang diajukan oleh Tresna Hidayat TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA TANAH YANG DIMAKSUD OLEH TRESNA HIDAYAT TIDAK JELAS IDENTITASNYA (LOKASI TANAH YANG DIMAKSUD);
- b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/G/2001/PTUN.Bdg tertanggal 21 April 2001 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 45/B/2002/PT.TUN.Jkt tertanggal 02 Mei 2002 jo Putusan Kasasi MA RI Nomor 11 K/TUN/2003 tertanggal 13



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2005 *jo* Putusan PK MA RI Nomor 49 PK/TUN/2007 tertanggal 06 Maret 2008;

c. Putusan PK MA RI No.154 PK/TUN/2010 tertanggal 10 Januari 2011 yang intinya menyatakan gugatan Tresna Hidayat **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.431/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel tertanggal 28 Oktober 2009 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 224/PDT/2010/PT.DKI tertanggal 05 Agustus 2010 *jo* Putusan Kasasi MA RI Nomor 882 K/PDT/2011 tertanggal 10 Juni 2011 *jo* Putusan PK MA RI Nomor 477/PK/PDT/2012 tertanggal 14 Maret 2013 antara PT. Lippo Karawaci, Tbk sebagai Penggugat melawan Tresna Hidayat sebagai Tergugat yang mana inti dari putusan-putusan tersebut menyatakan PT. Lippo Karawaci, Tbk adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang.

e. Perkara Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor register 63/PDT.G/2015/PN.BGR tertanggal 08 Mei 2015 antara Tresna Hidayat sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor cs sebagai Tergugat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sangat jelas terlihat bahwa Tresna Hidayat selaku suami dari Penggugat I serta ayah dari Penggugat II dan III telah berulang kali mengajukan gugatan terkait dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Bencongan atas Amin Lembe. Oleh karena itu sangatlah tidak masuk akal apabila Para Penggugat mendalilkan baru mengetahui adanya objek gugatan setelah melihat berkas-berkas peninggalan alm.Tresna Hidayat pada tanggal 01 Februari 2016 karena

Halaman 32 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm.Tresna Hidayat adalah suami dari Penggugat I serta ayah dari Penggugat II dan III.

Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan:

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

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5 K/TUN/1992 yang diterbitkan pada tahun 1993 dengan kaedah hukumnya menyatakan:

*“jangka waktu termaksud dalam pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikannya.”*

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 330 K/TUN/2001 menyatakan:

*“Bahwa oleh karena objek gugatan telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang diatur dalam pasal 55 UU No.5 Tahun 1986, maka gugatan tidak dapat diterima.”*

Oleh karena Para Penggugat sudah mengetahui adanya objek gugatan melebihi jangka waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara, maka sudah seharusnya demi keadilan dan kebenaran hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini memutus perkara a quodengan amar putusan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA(*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

## - **Gugatan Para Penggugat *Nebis in Idem***

Para Penggugat telah berulang kali berusaha untuk merebut hak atas tanah berdasarkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 33 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6957/Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) atas nama PT.Tunggal Reksa Kencana (sekarang menjadi PT. Lippo Karawaci, Tbk) yang menjadi objek gugatan ini menggunakan jalur pengadilan yang dapat dibuktikan melalui putusan-putusan pengadilan sebagai berikut:

- a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 49/G/21997/PTUN.Bdg tertanggal 20 Januari 1998 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 40/G/1998/PT.TUN.Jkt tertanggal 14 Desember 1998 jo Putusan Kasasi MA RI Nomor 166 K/TUN/1999/tertanggal 06 Agustus 2001 jo Putusan PK MA RI Nomor 20/PK/TUN/2003 tertanggal 11 Juni 2004 yang memutuskan gugatan yang diajukan oleh Tresna Hidayat TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA TANAH YANG DIMAKSUD OLEH TRESNA HIDAYAT TIDAK JELAS IDENTITASNYA (LOKASI TANAH YANG DIMAKSUD);
- b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/G/2001/PTUN.Bdg tertanggal 21 April 2001 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 45/B/2002/PT.TUN.Jkt tertanggal 02 Mei 2002 jo Putusan Kasasi MA RI Nomor 11 K/TUN/2003 tertanggal 13 Januari 2005 jo Putusan PK MA RI Nomor 49 PK/TUN/2007 tertanggal 06 Maret 2008;
- c. Putusan PK MA RI No.154 PK/TUN/2010 tertanggal 10 Januari 2011 yang intinya menyatakan gugatan Tresna Hidayat **TIDAK DAPAT DITERIMA**;
- d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.431/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel tertanggal 28 Oktober 2009 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 224/PDT/2010/PT.DKI tertanggal 05 Agustus 2010 jo Putusan Kasasi MA RI Nomor 882 K/PDT/2011 tertanggal 10 Juni 2011 jo Putusan PK MA RI Nomor 477/PK/PDT/2012



tertanggal 14 Maret 2013 antara PT. Lippo Karawaci, Tbk sebagai Penggugat melawan Tresna Hidayat sebagai Tergugat yang mana inti dari putusan-putusan tersebut menyatakan PT. Lippo Karawaci, Tbk adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencong an seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencong an Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang.

- e. Perkara Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor register 63/PDT.G/2015/PN.BGR tertanggal 08 Mei 2015 antara Tresna Hidayat sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor cs sebagai Tergugat.

Bahwa terlihat dengan jelas Tresna Hidayat selaku suami dari Penggugat I serta ayah dari Penggugat II dan III telah berulang kali mengajukan gugatan terkait dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Bencong an atas Amin Lembe dan seluruh putusan-putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sehingga terbukti gugatan yang diajukan Para Penggugat *nebis in idem*.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya demi keadilan dan kebenaran hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini memutus perkara *a quodengan* amar putusan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA(*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

• **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Dalam Pokok Perkara ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat tertanggal 04 April 2016, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi hanya menanggapi dalil gugatan Para Penggugat sepanjang yang berhubungan dengan kepentingan kepemilikan objek perkara milik Tergugat II Intervensi, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang.
4. Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat pada point3 Dalam Pokok Perkara, Para Penggugat mendalilkan alm.Tresna Hidayat (Pewaris) adalah pemilik sebidang tanah dengan status tanah Hak Milik seluas 4.223 M<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1982 Nomor 2450/1982 atas nama Amin Lembe.  
Sedangkan tanah yang saat dimiliki oleh Tergugat II Intervensi adalah tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 26 Oktober 1995 yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : berbatasan dengan tanah SHGB Nomor 3858, Gambar Situasi 16190/91.
  - Barat : berbatasan dengan tanah milik adat.
  - Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat.
  - Timur : berbatasan dengan tanah SHGB Nomor 3858, Gambar Situasi 16190/91.

Halaman 36 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat II Intervensi menguasai objek perkara sejak tahun 1992 sampai kemudian terbit sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan (objek perkara) pada tanggal 26 Oktober 1995. Tergugat II Intervensi kemudian melakukan pembangunan di atas objek perkara yang saat ini merupakan bagian dari perumahan Cluster Diponegoro dan telah dimiliki oleh pihak ketiga sebagai pembeli perumahan Lippo Karawaci.

Sepanjang Tergugat II Intervensi menguasai objek perkara sejak tahun 1992, tidak ada pihak yang mengganggu ataupun mengakui sebagai yang berhak atas objek perkara, akan tetapi pada tanggal 18 September 1997, Alm.Tresna Hidayat (suami dari Penggugat I dan ayah dari Penggugat II dan III) secara tiba-tiba mengklaim kepemilikan atas objek perkara dengan mendalilkan sebagai pemilik tanah seluas 4.223 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus dua puluh tiga meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Bencongan yang didapatkan oleh Para Penggugat berdasarkan pembelian lelang dari Kantor Lelang Negara kelas II Tangerang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 37/1996 tertanggal 19 juni 1996.

Berdasarkan fakta tersebut dapat menunjukkan secara jelas bahwa Tergugat II Intervensi telah terlebih dahulu menguasai objek perkara serta telah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) atas nama PT.Tunggal Reksa Kencana (sekarang menjadi PT. Lippo Karawaci, Tbk) pada tanggal 26 Oktober 1995 yang membuktikan Tergugat II Intervensi mendapatkan hak atas objek perkara sebelum Para Penggugat memperoleh objek perkara dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Benconganseluas 4.223 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratusdua puluh tiga meter persegi) atas nama Amin Lembe berdasarkan lelang pada tanggal 19 Juni 1996.

#### 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

6. Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan telah memperoleh objek perkara dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Bencongan seluas 4.223 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus dua puluh tiga meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Bencongan yang didapatkan oleh Para Penggugat berdasarkan pembelian lelang dari Kantor Lelang Negara kelas II Tangerang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 37/1996 tertanggal 19 juni 1996.

Bahwa perlu Para Penggugat ketahui di dalam daftar Lampiran Surat Keputusan Nomor 121/HGB/KWBPN/1995 tertanggal 22 Mei 1995 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 247.701 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus satu meter persegi) yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang yang mana di dalamnya termasuk bagian tanah milik Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) TIDAK TERDAPAT NAMA AMIN LEMBE sebagai salah satu pihak baik yang tercatat memiliki tanah yang termasuk dalam areal seluas 247.701 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus satu meter persegi) maupun di dalam lokasi tanah seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) milik Tergugat II Intervensi.

7. Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi dengan nomor 11350/1995 tertanggal 19 juli 1995 atas nama PT. TUNGGAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI,Tbk) beserta pemecahannya, yaitu sebagai berikut:
  - a. Sertifikat HGB Nomor 15032/Bencongan seluas 273 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat HGB Nomor 15033/Bencongan seluas 136 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh enam meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- c. Sertifikat HGB Nomor 15635/Bencongan seluas 264 M<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- d. Sertifikat HGB Nomor 15636/Bencongan seluas 288 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- e. Sertifikat HGB Nomor 15627/Bencongan seluas 266 M<sup>2</sup> (dua ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- f. Sertifikat HGB Nomor 15628/Bencongan seluas 228 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh delapan meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- g. Sertifikat HGB Nomor 15630/Bencongan seluas 276 M<sup>2</sup> (dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- h. Sertifikat HGB Nomor 15633/Bencongan seluas 74 M<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- i. Sertifikat HGB Nomor 01606/Bencongan seluas 208 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- j. Sertifikat HGB Nomor 01617/Bencongan seluas 371 M<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- k. Sertifikat HGB Nomor 01611/Bencongan seluas 109 M<sup>2</sup> (seratus sembilan meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- l. Sertifikat HGB Nomor 01569/Bencongan seluas 23 M<sup>2</sup> (dua puluh tiga meter persegi) atas nama PT.Lippo Karawaci, Tbk;
- m. Sertifikat SHM Nomor 00843/Bencongan seluas 450 M<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Wellianto Halim;
- n. Sertifikat SHM Nomor 00844/Bencongan seluas 450 M<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Novita (Novita Stefanus);

### 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

telah sesuai dengan prosedur yang berlaku serta diterbitkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku di Negara Indonesia.

Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi dengan nomor 11350/1995 tertanggal 19 juli 1995 atas nama PT. TUNGGAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI,Tbk) beserta pemecahannya adalah sah demi hukum.

8. Bahwa oleh karena proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi dengan nomor 11350/1995 tertanggal 19 juli 1995 atas nama PT. TUNGGAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI,Tbk) telah sesuai dengan prosedur yang berlaku serta diterbitkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku di Negara Indonesia, maka sudah seharusnya majelis hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* menolak tuntutan agar Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi dengan nomor 11350/1995 tertanggal 19 juli 1995 atas nama PT. TUNGGAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI,Tbk) beserta pemecahannya dicabut yang diajukan oleh Para Penggugat karena sangat tidak berdasar dan tidak memiliki alasan hukum.
9. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata di negara kita, maka sudah seharusnya biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah. Dengan demikian mohon kiranya apabila gugatan Para Penggugat tidak dikabulkan, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta yang telah diungkapkan oleh Tergugat II Intervensi di atas, maka jelas telah menegaskan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ini sangatlah keliru, tidak wajar dan tidak berlandaskan bukti yang benar sehingga sudah sepantasnya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka kami dengan segala kerendahan hati dan demi keadilan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruh-nya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat *Nebis In Idem*;
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Kadaluarsa (lewat waktu);
4. Menyatakan Gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel*;
5. Tidak menerima Gugatan Para Penggugat untuk seluruh-nya (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruh-nya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 8 Agustus 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

#### Gugatan Para Penggugat Kabur/*Obscuur Libel*

##### I. Tidak ada kesesuaian antara Posita dengan Petitum.



Bahwa di dalam petitum Para Penggugat menyatakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi dengan nomor 11350/1995 tertanggal 19 juli 1995 atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI,Tbk) beserta pemecahannya diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00844/Bencongan seluas 450 M<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Tergugat II Intervensi I (Novita Stefanus) untuk dicabut, namun dalam Posita gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai Surat Keputusan Tata usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam petitum gugatan Para penggugat. Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti secara jelas petitum gugatan Para Penggugat tidak didukung dengan Posita yang mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak jelas dan sangat kabur (*Obscuur Libel*) sehingga sudah seharusnya Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

## II.Objek gugatan tidak jelas

Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan Para Penggugat adalah ahli waris dari Tresna Hidayat (suami dari Penggugat I serta ayah dari Penggugat II dan III) selaku pemilik sebidang tanah dengan status tanah Hak Milik seluas 4.223 M<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1982 Nomor 2450/1982 atas nama Amin Lembe, tetapi Para Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas dari objek perkara.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan MA RI No.1149 K/Sip/1979 tertanggal 17 April 1979

menyebutkan bahwa:

*"Bila tidak jelas batas-batas tanah perkara, maka gugatan tidak dapat diterima".*

Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tertanggal 23 Oktober 1984

menyatakan bahwa:

*"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek perkara dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima".*

Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti secara jelas batas-batas objek gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak jelas dan sangat kabur

(Obscuur Libel) sehingga sudah seharusnya Gugatan yang diajukan oleh

Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

## - **Gugatan Para Penggugat Kadaluarsa (lewat waktu).**

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Gugatan Para Penggugat dalam poin C mengenai waktu objek gugatan. Para Penggugat telah berulang kali berusaha untuk merebut hak atas tanah berdasarkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) atas nama PT.Tunggal Reksa Kencana (sekarang menjadi PT. Lippo Karawaci, Tbk) yang menjadi objek gugatan ini menggunakan jalur pengadilan yang dapat dibuktikan melalui putusan-putusan pengadilan sebagai berikut:

- a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 49/G/21997/PTUN.Bdg tertanggal 20 Januari 1998 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 40/G/1998/PT.TUN.Jkt tertanggal 14 Desember 1998 jo Putusan Kasasi MA RI Nomor 166 K/TUN/1999/tertanggal 06 Agustus 2001 jo Putusan PK MA RI Nomor 20/PK/TUN/2003 tertanggal 11 Juni 2004 yang memutuskan gugatan

Halaman 43 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

### 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

yang diajukan oleh Tresna Hidayat TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA TANAH YANG DIMAKSUD OLEH TRESNA HIDAYAT TIDAK JELAS IDENTITASNYA (LOKASI TANAH YANG DIMAKSUD);

- b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/G/2001/PTUN.Bdg tertanggal 21 April 2001 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 45/B/2002/PT.TUN.Jkt tertanggal 02 Mei 2002 *jo* Putusan Kasasi MA RI Nomor 11 K/TUN/2003 tertanggal 13 Januari 2005 *jo* Putusan PK MA RI Nomor 49 PK/TUN/2007 tertanggal 06 Maret 2008;
- c. Putusan PK MA RI No.154 PK/TUN/2010 tertanggal 10 Januari 2011 yang intinya menyatakan gugatan Tresna Hidayat TIDAK DAPAT DITERIMA;
- d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.431/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel tertanggal 28 Oktober 2009 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 224/PDT/2010/PT.DKI tertanggal 05 Agustus 2010 *jo* Putusan Kasasi MA RI Nomor 882 K/PDT/2011 tertanggal 10 Juni 2011 *jo* Putusan PK MA RI Nomor 477/PK/PDT/2012 tertanggal 14 Maret 2013 antara PT. Lippo Karawaci, Tbk sebagai Penggugat melawan Tresna Hidayat sebagai Tergugat yang mana inti dari putusan-putusan tersebut menyatakan PT. Lippo Karawaci, Tbk adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang.
- e. Perkara Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor register 63/PDT.G/2015/PN.BGR tertanggal 08 Mei 2015 antara Tresna Hidayat sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor cs sebagai Tergugat.

Halaman 44 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut diatas, sangat jelas terlihat bahwa Tresna Hidayat selaku suami dari Penggugat I serta ayah dari Penggugat II dan III telah berulang kali mengajukan gugatan terkait dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Bencongan atas Amin Lembe. Oleh karena itu sangatlah tidak masuk akal apabila Para Penggugat mendalilkan baru mengetahui adanya objek gugatan setelah melihat berkas-berkas peninggalan alm.Tresna Hidayat pada tanggal 01 Februari 2016 karena Alm.Tresna Hidayat adalah suami dari Penggugat I serta ayah dari Penggugat II dan III.

Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan:

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

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5 K/TUN/1992 yang diterbitkan pada tahun 1993 dengan kaedah hukumnya menyatakan:

*“jangka waktu termaksud dalam pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikannya.”*

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 330 K/TUN/2001 menyatakan:

*“Bahwa oleh karena objek gugatan telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang diatur dalam pasal 55 UU No.5 Tahun 1986, maka gugatan tidak dapat diterima.”*

Oleh karena Para Penggugat sudah mengetahui adanya objek gugatan melebihi jangka waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara, maka sudah seharusnya demi keadilan dan kebenaran hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini memutus perkara *a quod* dengan amar putusan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

## - Gugatan Para Penggugat *Nebis in Idem*

Para Penggugat telah berulang kali berusaha untuk merebut hak atas tanah berdasarkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencong seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) atas nama PT.Tunggal Reksa Kencana (sekarang menjadi PT. Lippo Karawaci, Tbk) yang menjadi objek gugatan ini menggunakan jalur pengadilan yang dapat dibuktikan melalui putusan-putusan pengadilan sebagai berikut:

- a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 49/G/21997/PTUN.Bdg tertanggal 20 Januari 1998 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 40/G/1998/PT.TUN.Jkt tertanggal 14 Desember 1998 *jo* Putusan Kasasi MA RI Nomor 166 K/TUN/1999/tertanggal 06 Agustus 2001 *jo* Putusan PK MA RI Nomor 20/PK/TUN/2003 tertanggal 11 Juni 2004 yang memutuskan gugatan yang diajukan oleh Tresna Hidayat TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA TANAH YANG DIMAKSUD OLEH TRESNA HIDAYAT TIDAK JELAS IDENTITASNYA (LOKASI TANAH YANG DIMAKSUD);
- b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 55/G/2001/PTUN.Bdg tertanggal 21 April 2001 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor 45/B/2002/PT.TUN.Jkt tertanggal 02 Mei 2002 *jo* Putusan Kasasi MA RI Nomor 11 K/TUN/2003 tertanggal 13 Januari 2005 *jo* Putusan PK MA RI Nomor 49 PK/TUN/2007 tertanggal 06 Maret 2008;

### 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

- c. Putusan PK MA RI No.154 PK/TUN/2010 tertanggal 10 Januari 2011 yang intinya menyatakan gugatan Tresna Hidayat TIDAK DAPAT DITERIMA;
- d. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.431/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel tertanggal 28 Oktober 2009 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 224/PDT/2010/PT.DKI tertanggal 05 Agustus 2010 *jo* Putusan Kasasi MA RI Nomor 882 K/PDT/2011 tertanggal 10 Juni 2011 *jo* Putusan PK MA RI Nomor 477/PK/PDT/2012 tertanggal 14 Maret 2013 antara PT. Lippo Karawaci, Tbk sebagai Penggugat melawan Tresna Hidayat sebagai Tergugat yang mana inti dari putusan-putusan tersebut menyatakan PT. Lippo Karawaci, Tbk adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan seluas 4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang.
- e. Perkara Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor register 63/PDT.G/2015/PN.BGR tertanggal 08 Mei 2015 antara Tresna Hidayat sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor cs sebagai Tergugat.

Bahwa terlihat dengan jelas Tresna Hidayat selaku suami dari Penggugat I serta ayah dari Penggugat II dan III telah berulang kali mengajukan gugatan terkait dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Bencongan atas Amin Lembe dan seluruh putusan-putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sehingga terbukti gugatan yang diajukan Para Penggugat *nebis in idem*.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya demi keadilan dan kebenaran hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini memutus perkara *a quod* dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amar putusan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA(Niet Onvankelijk Verklaard/NO).

- **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat tertanggal 04 April 2016, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi 1;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi I hanya menanggapi dalil gugatan Para Penggugat sepanjang yang berhubungan dengan kepentingan kepemilikan objek perkara milik Tergugat II Intervensi I, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00844/Desa Bencongan Indah seluas 450 M<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang yang merupakan bagian dari pecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 6957/Desa Bencongan Indah seluas 4400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi).
4. Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat pada point3 Dalam Pokok Perkara, Para Penggugat mendalilkan alm.Tresna Hidayat (Pewaris) adalah pemilik sebidang tanah dengan status tanah Hak Milik seluas 4.223 M<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1982 Nomor 2450/1982 atas nama Amin Lembe. Tanah tersebut **baru** dibeli melalui lelang oleh Para Penggugat pada tanggal 19 Juni 1996; **Sedangkan** tanah yang saat ini menjadi objek perkara adalah tanah yang dimiliki oleh PT. Lippo Karawaci (Tergugat II Intervensi) dengan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan seluas

Halaman 48 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.400 M<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 26 Oktober 1995 yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah SHGB Nomor 3858, Gambar Situasi 16190/91.
- Barat : berbatasan dengan tanah milik adat.
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik adat.
- Timur : berbatasan dengan tanah SHGB Nomor 3858, Gambar Situasi 16190/91.

5. Bahwa PT Lippo Karawaci, Tbk menguasai objek perkara sejak tahun 1992 sampai kemudian terbit sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan (objek perkara) pada tanggal 26 Oktober 1995. PT Lippo Karawaci, Tbk, kemudian melakukan pembangunan di atas objek perkara yang saat ini merupakan bagian dari perumahan Cluster Diponegoro dan telah dimiliki salah satunya oleh pihak ketiga yaitu **Tergugat II Intervensi I** sebagai pembeli.
6. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00844/Bencongan Indah seluas 450 M<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) merupakan sebagian dari pecahan atas Sertifikat Induk yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 6957/Bencongan yang mana pemecahannya dilakukan melalui pembelian pertama kali oleh Bapak Chang Sang Ling dengan PT. Lippo Karawaci berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1530/LV/PPJB/LD/IV/95 pada tanggal 03 April 1995 dengan No Alih Hak: 0718/AH-LK/PPJB/SAD/04/2004.
7. Bahwa Tergugat II Intervensi I memperoleh Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00844/Bencongan Indah seluas 450 M<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) melalui Surat Kesepakatan Jual Beli tertanggal 03 Maret

Halaman 49 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 yang dilakukan dengan Bapak Chang Sang Ling yang kemudian dituangkan di dalam Addedum Perjanjian Pengalihan Jual Beli atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1530/LV/PPJBT/LD/IV/95 tertanggal 02 April 2004;

8. Bahwa dengan berdasarkan Addedum Perjanjian Pengalihan Jual Beli atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1530/LV/PPJBT/LD/IV/95 tertanggal 02 April 2004, maka Tergugat II Intervensi I melakukan Pengalihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00844/Bencongan Indah seluas 450 M<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) dengan PT. Lippo Karawaci yang dituangkan di dalam Akta Jual Beli No 1124/2013 tertanggal 19 September 2013 yang dibuat dihadapan Kristina Halim, SH., MH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang;
9. Bahwa dengan berdasarkan Akta Jual Beli No 1124/2013 tertanggal 19 September 2013 yang dibuat dihadapan Kristina Halim, SH., MH., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Tangerang, maka Tergugat II Intervensi I melakukan Permohonan Hak dan Permohonan Balik Nama atas tanah tersebut menjadi atas nama Tergugat II Intervensi I yang telah dibukukan dan diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2016.
10. Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi dengan nomor 11350/1995 tertanggal 19 juli 1995 atas nama PT. TUNGGA REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI,Tbk) beserta pemecahannya yang salah satu diantaranya adalah Sertifikat SHM Nomor 00844/Bencongan seluas 450 M<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Tergugat II Intervensi I (Novita Stefanus);  
telah sesuai dengan prosedur yang berlaku serta diterbitkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku di Negara Indonesia.

Halaman 50 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut, maka terbukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00844/Bencongan seluas 450 M<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Tergugat II Intervensi I (Novita Stefanus) adalah sah demi hukum.

11. Bahwa oleh karena proses jual beli, pengalihan hak hingga penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00844/Bencongan seluas 450 M<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Tergugat II Intervensi I (Novita Stefanus) telah sesuai dengan prosedur yang berlaku serta diterbitkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku di Negara Indonesia, maka sudah seharusnya majelis hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* menolak tuntutan agar Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi dengan nomor 11350/1995 tertanggal 19 juli 1995 atas nama PT. TUNGKAL REKSA KENCANA (sekarang menjadi PT.LIPPO KARAWACI,Tbk) beserta pemecahannya dicabut yang diajukan oleh Para Penggugat karena sangat tidak berdasar dan tidak memiliki alasan hukum.

12. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata di negara kita, maka sudah seharusnya biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah. Dengan demikian mohon kiranya apabila gugatan Para Penggugat tidak dikabulkan, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Berdasarkan fakta-fakta yang telah diungkapkan oleh Tergugat II Intervensi I di atas, maka jelas telah menegaskan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ini sangatlah keliru, tidak wajar dan tidak berlandaskan bukti yang benar sehingga sudah sepantasnya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka kami dengan segala kerendahan hati dan demi keadilan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruh-nya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat *Nebis In Idem*;
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Kadaluarsa (lewat waktu);
4. Menyatakan Gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel*;
5. Tidak menerima Gugatan Para Penggugat untuk seluruh-nya (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruh-nya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Jawaban Tergugat II Intervensi dan Jawaban Tergugat II Intervensi 1, Para Penggugat dipersidangan telah mengajukan Repliknya tertanggal 21 Juli 2016 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, dipersidangan pihak Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 1 Agustus 2016, pihak Tergugat II Intervensi dan pihak Tergugat II Intervensi 1, telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 8 Agustus 2016 yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Para Penggugat dalam persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dengan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-26, sebagai berikut:

1. P – 1 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 39/Bencongan, tanggal 19 Maret 1982, Gambar Situasi Nomor: 2450/1982, tanggal 19 Maret 1982, luas 4.223 M2 (Empat ribu dua ratus duapuluh tiga meter persegi) atas nama Amin Lembe (fotokopi sesuai dengan asli);
2. P – 2 : Pengumuman Kedua, Lelang tanggal 19 Juni 1996, Nomor: PENG-056/WPN.03/KP.01/L/1996 (fotokopi dari fotokopi);
3. P – 3 : Salinan Risalah Lelang Nomor: 37/1996-1997, tanggal 19 Juni 1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. P – 4 : Surat Perintah Pengangkatan Sita, Nomor: SPPS-082/PUPNW.III/, tanggal 5 Juli 1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. P – 5 : Surat Setoran Pajak, Nomor: PP 43/1994, Nama Wajib Pajak: PT. Gorat Jaya/Johnson Harianja, Arnold H. Hulaman, NPWP: 000000000005, tanggal 25 Juni 1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
6. P – 6 : Kwitansi Nomor: 37/1996-1997, tanggal 19 Juni 1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
7. P – 7 : Aplikasi Tranfer Bank Bira, tanggal 21 Juni 1996, Pengirim: Tresna Hidayat, Penerima: Kantor Pejabat Lelang Kelas II Tangerang, besar kiriman Rp. 279.211.000,- (fotokopi sesuai dengan asli);
8. P – 8 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Jakarta, Nomor: S-798/WPN.03/KP.01/P/1996 tanggal 5 Juli 1996, Sifat Penting, Perihal Permintaan Pencabutan Pemblokiran Barang Jaminan/Harta Kekayaan Atas Nama PT. Gorat Jaya, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
9. P – 9 : Surat dari PT. Bank Bumi Daya (Persero) Cabang Jakarta Kota,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ref.No. JKK/075/CR/98, tanggal 21 Oktober 1998, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tangerang, Perihal Mohon Perlindungan Hukum Atas Tanah Hak Milik No. 39 Bencongan, Kab. Tangerang (fotokopi dari fotokopi);

10. P – 10 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 315/KPT.P2T/KAB/VI/1996, tanggal 10 Juni 1996 (fotokopi sesuai dengan asli);

11. P – 11 : Surat dari Kepala KP3N Jakarta II Nomor: S-2192/WPN.03/KP.06/1997, tanggal 19 Desember 1997, Sifat Penting-Segera, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Perihal Lelang Barang jaminan berupa SHM No. 39 an. Amin Lembe (fotokopi sesuai dengan asli);

12. P – 12 : Surat dari Kepala KP3N Jakarta II Nomor: S-2169/WPN.03/KP.06/1998, tanggal 22 September 1998, Sifat Penting, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, Perihal Mohon Perlindungan Hukum Atas Tanah Hak Milik No. 39 Bencongan, Kab. Tangerang (fotokopi dari fotokopi);

13. P – 13 : Surat Setoran Penerimaan Negara Bukan Pajak No. 37/1996-1997, tanggal 25 Juni 1996, Nama Penyetor: Darsa/Pejabat Lelang Kelas II Tangerang, Iuran Penerimaan: Penyetoran Bea Lelang Pembeli, Jumlah setoran Rp. 5.220.000,- (fotokopi sesuai dengan asli);

14. P – 14 : Surat Setoran Penerimaan Negara Bukan Pajak No. 37/1996-1997, tanggal 25 Juni 1996, Nama Penyetor: Darsa/Pejabat Lelang Kelas II Tangerang, Iuran Penerimaan: Penyetoran Bea Lelang Penjual, Jumlah setoran Rp. 1.740.000,- (fotokopi sesuai dengan asli);

15. P – 15 : Surat Setoran Penerimaan Negara Bukan Pajak No. 14/UM/1996, tanggal 25 Juni 1996, Nama Penyetor: Darsa/Pejabat Lelang Kelas II Tangerang, Iuran Penerimaan: Penerimaan Jasa, Jumlah setoran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.160.000,- (fotokopi sesuai dengan asli);

16. P – 16 : Lampiran Berita Acara Penyitaan Nomor: BA-31 I/PUPN/SKP/993, tanggal 9 Maret 1993, Daftar: Barang-barang yang telah disita, sesuai Surat Keputusan Penyitaan Cabang Panitia Urusan Piutang Negara Jakarta, Nomor: KEP-31/PUPN/SKP/1993, tanggal 25 Januari 1993 (fotokopi dari fotokopi);
17. P – 17 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Jakarta, Nomor: S-797/WPN.03/KP.01/P/1996 tanggal 5 Juli 1996, Sifat Penting, Perihal Permintaan Pengangkatan Sita Atas Barang Sitaan Atas Nama PT. Gorat Jaya, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
18. P – 18 : Daftar Penjualan Umum Yang Diadakan pada tanggal 19 Juni 1996, oleh Pejabat Lelang (Vendumeester) Kelas II Tangerang, atas permintaan: Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Jakarta, tanggal 1 Juli 1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
19. P – 19 : Lampiran Keputusan Ketua Cabang Panitia Urusan Piutang Negara Jakarta Nomor: KEP-31/PUPN/SKP/1993, Tentang: Keputusan Penyitaan Barang Jaminan/Harta Kekayaan, Daftar: Barang-Barang Jaminan Dan Harta Kekayaan Lain Dari PT. Gorat Jaya/Johnson Harianja, Arnold H. Hulman (fotokopi dari fotokopi);
20. P – 20 : Akta Kuasa Untuk Memasang Hipotik Nomor: 30, tanggal 16 September 1986, dibuat dihadapan H. Gunung Tua Alamsyah Harahap, S.H., Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan asli);
21. P – 21 : Surat dari Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor: 570/532/04.V/2001, tanggal 11 Mei 2001, ditujukan kepada Sdr. R.P. Rustam Effendi, S.H., Perihal Mohon Penjelasan mengenai status tanah sertifikat Hak Milik No. 39/Bencong atas nama Amin Lembe (fotokopi sesuai dengan asli);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. P – 22 : Peta Situasi SHGB No. 6957/Bencongan, luas 4.400 M2 (fotokopi dari fotokopi);
23. P – 23 : Surat Pernyataan Ahli Waris, tanggal 23 November 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
24. P – 24 : Kutipan Akta Kematian No. AM. 500.0014709, atas nama Tresna Hidajat, tanggal 21 Mei 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
25. P – 25 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Brandy Devisco, Cindy Lorina, Lay Meliana Fransisca (fotokopi sesuai dengan asli);
26. P – 26 : Foto bidang tanah Para Penggugat (fotokopi sesuai dengan asli);
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi dan Jawabannya, Tergugat dalam persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dengan diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-25, sebagai berikut:
1. T – 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 39/Desa Bencongan, tanggal 19 Maret 1982, Gambar Situasi Nomor: 2450/1995, tanggal 19 Maret 1982, luas 4.223 M2 (empat ribu dua ratus dua puluh tiga meter persegi) atas nama Amin Lembe (fotokopi sesuai dengan asli);
  2. T – 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor: 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995, luas 4.400 M2 (empat ribu empat ratus meter persegi) dengan sisa luas saat ini 1.044 M2 (seribu empat puluh empat meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. Berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
  3. T – 3 : Gambar Situasi Nomor: 11350/1995, Nomor hak: Guna Bangunan 6957, tanggal 19 Juli 1995, luas 4.400 M2 (empat ribu empat ratus meter persegi) (fotokopi sesuai dengan asli);
  4. T – 4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00824/Kelurahan Bencongan Indah,

Halaman 56 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 September 2013, Surat Ukur Nomor: 108/Bencongan Indah/2015, tanggal 20 Pebruari 2015, luas 136 M2 (Seratus tiga puluh enam meter persegi) atas nama Wellianto Halim (tidak berlaku lagi, karena haknya telah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan Hak Milik No. 823 dan 840/Bencongan Indah, selanjutnya lihat Buku Tanah Hak Milik No. 843/Bencongan Indah/2016, Surat Ukur tanggal 23 Pebruari 2016, No. 227/Bencongan Indah/2016) (fotokopi sesuai dengan asli);

5. T – 5 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 01569/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 169/2015, tanggal 8 Oktober 2015, luas 23 M2 (Dua puluh tiga meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

6. T – 6 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 01594/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 30 September 2013, Surat Ukur Nomor: 194/2015, tanggal 8 Oktober 2015, luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang(fotokopi sesuai dengan asli);

7. T – 7 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 01596/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 196/2015, tanggal 8 Oktober 2015, luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

8. T – 8 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 01606/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 206/2015, tanggal 8 Oktober 2015, luas 208 M2 (Dua ratus delapan meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 57 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### 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

9. T – 9 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 01611/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 211/2015, tanggal 8 Oktober 2015, luas 109 M2 (Seratus sembilan meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
10. T – 10 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 01612/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 30 September 2013, Surat Ukur Nomor: 212/2015, tanggal 8 Oktober 2015, luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
11. T – 11 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 01617/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 222/2016, tanggal 8 Januari 2016, luas 371 M2 (Tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
12. T – 12 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 15032/Kelurahan Bencongan, tanggal 30 September 2013, Surat Ukur Nomor: 16/Bencongan/2013, tanggal 17 Juni 2013, luas 273 M2 (Duaratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
13. T – 13 : Surat Ukur Nomor: 16/Bencongan/2013, tanggal 17 Juni 2013, luas 273 M2 (Duaratus tujuh puluh tiga meter persegi) (fotokopi sesuai dengan asli);
14. T – 14 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 15627/Kelurahan Bencongan, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 62/Bencongan/2014, tanggal 9 September 2014, luas 266 M2 (Duaratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asli);

15. T – 15 : Surat Ukur Nomor: 62/Bencongan/2014, tanggal 9 September 2014, luas 266 M2 (Duaratus enam puluh enam meter persegi) (fotokopi sesuai dengan asli);

16. T – 16 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 15628/Kelurahan Bencongan, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 63/Bencongan/2014, tanggal 9 September 2014, luas 228 M2 (Duaratus dua puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

17. T – 17 : Surat Ukur Nomor: 63/Bencongan/2014, tanggal 9 September 2014, luas 228 M2 (Duaratus dua puluh delapan meter persegi) (fotokopi sesuai dengan asli);

18. T – 18 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00829/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 220/2015, tanggal 10 Desember 2015, luas 74 M2 (Tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Novita (Novita Stefanus) (tidak berlaku lagi, karena haknya telah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan Hak Milik No. 817/Bencongan Indah, selanjutnya lihat Buku Tanah Hak Milik No. 844/Bencongan Indah/2016, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2016, No. 228/Bencongan Indah/2016) (fotokopi sesuai dengan asli);

19. T – 19 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 15635/Kelurahan Bencongan, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 44/Bencongan/2014, tanggal 18 Juni 2014, luas 264 M2 (Dua ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

20. T – 20 : Surat Ukur Nomor: 44/Bencongan/2014, tanggal 18 Juni 2014, luas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

264 M2 (Dua ratus enam puluh empat meter persegi) (fotokopi sesuai dengan asli);

21. T – 21 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 15636/Kelurahan Bencongan, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 45/Bencongan/2014, tanggal 18 Juni 2014, luas 228 M2 (Dua ratus dua puluh delapan meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

22. T – 22 : Surat Ukur Nomor: 45/Bencongan/2014, tanggal 18 Juni 2014, luas 228 M2 (Dua ratus dua puluh delapan meter persegi) (fotokopi sesuai dengan asli);

23. T – 23 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00843/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 25 Februari 2016, Surat Ukur Nomor: 227/Bencongan Indah/2016, tanggal 23 Pebruari 2016, luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Wellianto Halim (fotokopi sesuai dengan asli);

24. T – 24 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00844/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 18 Maret 2016, Surat Ukur Nomor: 228/Bencongan Indah/2016, tanggal 8 Maret 2016, luas 450 M2 (Empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama Novita (Novita Stefanus) (fotokopi sesuai dengan asli);

25. T – 25 : Surat Pelepasan Hak PT. Tunggal Reksakencana (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi dan Jawabannya, Tergugat II Intervensi dalam persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dengan diberi tanda Bukti T.II Int.-1 sampai dengan Bukti T.II Int.-21 sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. T II Int – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6957/Desa Bencongan, tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor: 11350/1995, tanggal 19 Juli 1995, luas 4.400 M2 (empat ribu empat ratus meter persegi) dengan sisa luas saat ini 1.044 M2 (seribu empat puluh empat meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. Berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T II Int – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 15032/Kelurahan Bencongan, tanggal 30 September 2013, Surat Ukur Nomor: 16/Bencongan/2013, tanggal 17 Juni 2013, luas 273 M2 (Duaratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T II Int – 3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01596/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 196/2015, tanggal 8 Oktober 2015, luas 276 M2 (Dua ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T II Int – 4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01611/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 211/2015, tanggal 8 Oktober 2015, luas 109 M2 (Seratus sembilan meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T II Int – 5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01606/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 206/2015, tanggal 8 Oktober 2015, luas 208 M2 (Dua ratus delapan meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
6. T II Int – 6 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01617/Kelurahan

Halaman 61 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 222/2016, tanggal 8 Januari 2016, luas 371 M2 (Tiga ratus tujuh puluh satu meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

7. T II Int – 7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01569/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 169/2015, tanggal 8 Oktober 2015, luas 23 M2 (Dua puluh tiga meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. berkedudukan di Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

8. T II Int – 8 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 15628/Kelurahan Bencongan, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 63/Bencongan/2014, tanggal 9 September 2014, luas 228 M2 (Duaratusduapuluh deapan meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. Berkedudukan di Tangerang (fotokopi dari fotokopi);

9. T II Int – 9 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 15628/Kelurahan Bencongan, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 63/Bencongan/2014, tanggal 9 September 2014, luas 228 M2 (Duaratusduapuluh deapan meter persegi) atas nama PT. Lippo Karawaci, Tbk. Berkedudukan di Tangerang (fotokopi dari fotokopi);

10. T II Int – 10 : Rencana Induk Kawasan Pemukiman PT. Tunggal Reksakencana (fotokopi sesuai dengan asli);

11. T II Int – 11 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No.1640/LV/PPJBT/LD/V/95, tanggal 4 Mei 1995, (fotokopi sesuai dengan asli);

12. T II Int – 12 : Addendum Perjanjian Pengalihan Hak, Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1640/LV/PPJBT/LD/V/95, tanggal 31





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2000 (fotokopi sesuai dengan asli);

13. T II Int – 13 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah  
No.1530/LV/PPJBT/LD/IV/95, tanggal 3 April 1995 (fotokopi  
sesuai dengan asli);

14. T II Int – 14 : Addendum Perjanjian Pengalihan Hak, Atas Perjanjian  
Pengikatan Jual Beli No.1530/LV/PPJBT/LD/IV/95, tanggal 5 Juni  
2002 (fotokopi sesuai dengan asli);

15. T II Int – 15 : Akta Jual Beli Nomor: 1201/2014, tanggal 15 Desember 2014,  
dibuat dihadapan Kristina Halim, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten  
Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

16. T II Int – 16 : Akta Jual Beli Nomor: 1124/2013, tanggal 19 September 2013,  
dibuat dihadapan Kristina Halim, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten  
Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);

17. T II Int – 17 : Salinan Akta Pernyataan Sebagian Keputusan Rapat Umum  
Pemegang Saham Tahunan PT. Lippo Karawaci Tbk, Nomor: 55,  
tanggal 24 Maret 2016 (fotokopi sesuai dengan Salinan asli);

18. T II Int – 18 : Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung  
Nomor: 49/G/1997/PTUN-BDG, tanggal 20 Januari 1998 (fotokopi  
dari fotokopi);

19. T II Int – 19 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta  
Nomor: 40/B/1998/PT.TUN.JKT, tanggal 14 Desember 1998  
(fotokopi dari fotokopi);

20. T II Int – 20 : Salinan Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 166 K/TUN/1999,  
tanggal 6 Agustus 2001 (fotokopi dari fotokopi);

21. T II Int – 21 : Salinan Putusan Mahkamah Agung Reg.No. 20 PK/TUN/2003,  
tanggal 11 Juni 2004 (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi dan Jawabannya,  
Tergugat II Intervensi 1 dalam persidangan telah mengajukan alat bukti surat

Halaman 63 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### 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

berupa fotokopi surat yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dengan diberi tanda Bukti T.II Int. 1-1 sampai dengan Bukti T.II Int. 1-8 sebagai berikut:

1. T II Int1 – 1 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 00817/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 1 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor: 99/Bencongan Indah/2011, tanggal 8 Februari 2011, luas 376 M2 (Tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama Novita (Novita Stefanus) (fotokopi dari fotokopi);
2. T II Int1 – 2 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 10983/Kelurahan Bencongan, tanggal 28 Oktober 2014, Surat Ukur Nomor: 68/Bencongan/2014, tanggal 9 September 2014, luas 74 M2 (Tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Novita (Novita Stefanus) (fotokopi dari fotokopi);
3. T II Int1 – 3 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 1530/LV/PPJBT/LD/IV/95, tanggal 3 April 1995 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T II Int1 – 4 : Addendum Perjanjian Pengalihan Hak, Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1530/LV/PPJBT/LD/IV/95, tanggal 5 Juni 2002 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T II Int 1 – 5 : Akta Jual Beli Nomor: 1201/2014, tanggal 15 Desember 2014, dibuat dihadapan Kristina Halim, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
6. T II Int1 – 6 : Akta Jual Beli Nomor: 1124/2013, tanggal 19 September 2013, dibuat dihadapan Kristina Halim, S.H., M.H., PPAT di Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
7. T II Int 1–7 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 00844/Kelurahan Bencongan Indah, tanggal 18 Maret 2016, Surat Ukur Nomor: 228/Bencongan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indah/2016, tanggal 8 Maret 2016, luas 450 M2, atas nama  
Novita Stevanus (fotokopi sesuai dengan asli);

8. T II Int 1 – 8 : Keputusan Bupati Tangerang Nomor: 648.3/192-DPB/2007  
Tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 1 Maret 2007  
(fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, selain alat  
bukti surat, Para Penggugat juga telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi dalam  
sengketa ini, yang bernama WISMO SLAMET, dimana saksi tersebut telah  
memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa menyatakan Tempat dan tanggal lahir: Jakarta, 2 Agustus 1962,  
Jenis Kelamin Laki-Laki, Tempat tinggal di Cempaka Putih Tengah IV/C,  
RT/RW 002/005, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka  
Putih, Jakarta Pusat, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan BUMN/Bank  
Mandiri;
- Saksi menyatakan kenal dengan Para Penggugat maupun kuasanya,  
namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan, dengan Tergugat  
maupun kuasanya, Tergugat II Intervensi maupun kuasanya dan Tergugat II  
Intervensi 1 maupun kuasanya Saksi menyatakan tidak kenal serta tidak  
ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah Karyawan Bank Mandiri yang mewakili Kepala Kantor  
Wilayah PT. Bank Mandiri yang akan menerangkan terkait dengan proses  
lelang bidang tanah milik Tresna Hidayat (Suami Para Penggugat atas  
nama Lay Meilana Fransisca);
- Bahwa saksi hanya mengetahui terkait PT. Gorat Jaya yang menjadi debitur  
di Bank Mandiri dan terhadap kreditnya tersebut baru selesai pelunasannya  
tahun 2003;
- Bahwa saksi tidak mengetahui PT. Gorat Jaya menjadikan bidang tanah  
milik Amin Lembe sebagai agunan kreditnya;

Halaman 65 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui pihak yang melakukan pelunasan terhadap kredit PT. Gorat Jaya tersebut;
- Bahwa salah satu persyaratan untuk pendaftaran lelang adalah SKPT;
- Bahwa pengumuman lelang melalui surat kabar;
- Bahwa pengumuman melalui surat kabar dilakukan supaya masyarakat mengetahui dan apabila ada keberatan dapat diketahui;
- Bahwa pengumuman lelang di muat di surat kabar selama 1 bulan;
- Bahwa Tresna Hidayat sebagai pemenang lelang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses lelang PT. Gorat Jaya;
- Bahwa pemenang lelang tidak diumumkan di surat kabar;
- Bahwa lelang dilaksanakan tahun 1996;
- Bahwa pengumuman lelang dimuat di surat kabar tahun 1996;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terbit SKPT;
- Bahwa saksi tidak mengetahui SHM atas nama Amin Lembe terbit;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah hutang PT. Gorat Jaya dan jumlah yang harus dilunasi;
- Bahwa saksi tidak mengenal PT. Gorat Jaya dan Amin Lembe;
- Bahwa saksi tidak mengetahui prosedur pemberian kredit PT. Gorat Jaya;
- Bahwa yang termuat dalam pengumuman lelang antara lain luas tanah serta harga tanah;
- Bahwa risalah lelang terbit 3 (tiga) hari setelah ada pemenang lelang;
- Bahwa pihak Bank Mandiri sebelum kredit di kururkan melakukan pemeriksaan fisik tanah oleh petugas Bank Mandiri dan dilaporkan serta ditindak lanjuti oleh pejabat secara benjenjang;
- Bahwa peserta lelang diberi kesempatan oleh bank untuk mempelajari data serta melihat lokasi bidang tanah;
- bahwa data terkait mengenai lelang PT. Gorat Jaya disimpan di Kepala Kanwil yang berwenang untuk menjaga kerahasiaan;

Halaman 66 dari 76. Putusan No. 10/G/2016/PTUN-SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa data/arsip dapat dimusnahkan setelah 25 tahun;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat data PT. Gorat Jaya;
- bahwa biasanya penawar lelang sudah melihat sendiri lokasi tanah yang akan dilelang;

Menimbang, bahwa Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 tidak mengajukan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 menyerahkan Kesimpulannya dalam persidangan pada tanggal 13 Oktober 2016 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan dan pemeriksaan sengketa ini, telah termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan yang telah diajukan oleh Para Pihak di dalam persidangan, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa maupun termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini telah cukup, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangan dan mengambil Putusan, dengan pertimbangan hukum sebagaimana terurai di bawah ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatannya tertanggal 4 April 2016 yang termuat juga pada bagian tentang duduk sengketa dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa surat keputusan yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya adalah berupa:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan, Kecamatan Curug, Gambar Situasi tanggal 19 Juli 1995 No. 11350/1995 luas 1.044 m<sup>2</sup> , yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada awalnya seluas 4400 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. TUNGGA REKSA KENCANA (sekarang menjadi LIPPO KARAWACI Tbk) (*vide* bukti T.II Int-1);

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15032/ Bencongan, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2013 No.16/Bencongan/2013 Luas 273 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci (*vide* bukti T.II Int-2);
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan 15033 Bencongan, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2013 No. 17/Bencongan/2013 Luas 136 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci (*vide* bukti T-4) ;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15635 Bencongan, Surat Ukur Nomor 44/Bencongan/2014 tanggal 18 Juni 2014 Luas 264 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci (*vide* bukti T-19);
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15636 Bencongan, Surat Ukur Nomor 45/Bencongan/2014 tanggal 18 Juni 2014 Luas 228 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci (*vide* bukti T-21);
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15627 Bencongan, Surat Ukur Nomor 62/Bencongan/2014 tanggal 09 September 2014 Luas 266 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci (*vide* bukti T-14);
7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15628 Bencongan, Surat Ukur Nomor 63/Bencongan/2014 tanggal 09 September 2014 Luas 228 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci (*vide* bukti T.II Int-16 = T.II Int-9);
8. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15630 Bencongan, Surat Ukur Nomor 65/Bencongan/2014 tanggal 09 September 2014 Luas 276 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci (*vide* bukti T-7);
9. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15633 Bencongan, Surat Ukur Nomor 68/Bencongan/2014 tanggal 09 September 2014 Luas 74 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Lippo Karawaci (*vide* bukti T-18);

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Sertipikat Hak Guna Bangunan 01606/Bencong'an Indah, Surat Ukur No. 206  
Luas 208 m<sup>2</sup>, tanggal 08 Oktober 2015, atas nama Lippo Karawaci (*vide* bukti T.II Int-5);
11. Sertipikat Hak Guna Bangunan 01617/Bencong'an Indah, Surat Ukur No. 222  
Luas 371 m<sup>2</sup>, tanggal 8 Januari 2016; atas nama Lippo Karawaci (*vide* bukti T.II Int-6);
12. Sertipikat Hak Guna Bangunan 01611/Bencong'an Indah, Surat Ukur No. 211  
Luas 109 m<sup>2</sup>, tanggal 8 Oktober 2015; atas nama Lippo Karawaci (*vide* bukti T.II Int-4);
13. Sertipikat Hak Guna Bangunan 01569/Bencong'an Indah, Surat Ukur No. 169  
Luas 23 m<sup>2</sup>, tanggal 8 Oktober 2015; atas nama Lippo Karawaci (*vide* bukti T.II Int-7);
14. Sertipikat Hak Milik No. 00843/Bencong'an Indah, Surat Ukur Nomor 227/Bencong'an Indah/2016; Luas 450 m<sup>2</sup> tanggal 23 Februari 2016, atas nama Wellianto Halim (*vide* bukti T-23);
15. Sertipikat Hak Milik No. 00844/Bencong'an Indah, Surat Ukur Nomor 228/Bencong'an Indah/2016; Luas 450 m<sup>2</sup> tanggal 8 Maret 2016, atas nama Novita (Novita Stefanus) (*vide* bukti T II Int1-7);

Untuk 15 (lima belas) sertipikat tersebut di atas, secara bersama-sama selanjutnya dalam pertimbangan hukum ini disebut objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing menyampaikan jawaban tertanggal 12 Juli 2016, dan Tergugat II Intervensi 1 menyampaikan jawaban tertanggal 8 Agustus 2016. Selain menjawab pokok gugatan, masing-masing jawaban tersebut, memuat juga eksepsi-eksepsi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 25 Juli 2016 dan atas replik tersebut, Tergugat, Tergugat II



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi dan Tergugat II Intervensi 1 masing-masing mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 8 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan pokok sengketa, terlebih dahulu akan mempertimbangkan aspek formal pengajuan gugatan sesuai dengan hukum acara yang berlaku di peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu terkait aspek formal tersebut dan tidak menjadi eksepsi pihak, adalah apakah Para Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo*. Hal ini sejalan dengan adagium *point d'interet point d'action* yang berarti bahwa nanti ada kepentingan baru dapat mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan Kepentingan Para Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menilai adanya kepentingan mengajukan gugatan, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 9/2004), Pasal 53 ayat (1) menyatakan, "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan...." Dalam penjelasan pasalnya menyatakan, "hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara....";

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal tersebut di atas, yang dapat mengajukan gugatan di pengadilan tata usaha negara adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim arti kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan bersifat langsung antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Berdasarkan pertimbangan rumusan kepentingan tersebut, maka untuk menilai ada tidaknya kepentingan Para Penggugat, haruslah dinilai terlebih dahulu ada tidaknya hubungan hukum secara langsung antara Para Penggugat dengan keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Tresna Hidajat berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu (*vide* bukti P-23);

Menimbang, bahwa Alm. Tresna Hidajat ada meninggalkan (mewariskan) sebidang tanah dengan status tanah Hak Milik seluas 4.223 m<sup>2</sup> terletak di Wilayah Desa Bencongan, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 39/Desa Bencongan, Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1982 No. 2450/1982, pemegang hak dalam Sertipikat atas nama Amin Lembe (*vide* bukti P-1);

Menimbang, bahwa kepemilikan atas tanah Para Penggugat tersebut, berasal dari pembelian Lelang dari Kantor Lelang Negara Klas II Tangerang berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 37/1996-1997 tanggal 19 Juni 1996 (*vide* bukti P-3);

Menimbang, bahwa asal hak dari objek sengketa kedua sampai dengan kelima belas (*vide* bukti T.II Int-2, T-4, T-19, T-21, T-14, T.II.Int-16, T-7, T-18, T.II Int-5, T II Int-6, T.II Int-4, T.II Int-7, T-23 dan T. II Int.1-7) merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan, tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor 11350, tanggal 19 Juli 1995, luas 4.400 m<sup>2</sup> atas nama PT Lippo Karawaci, Tbk. (*vide* bukti T.II.Int I-1);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pengetahuan hakim Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan, tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor 11350, tanggal 19 Juli 1995, luas 4.400 m<sup>2</sup> atas nama PT Lippo Karawaci, Tbk. (*vide* bukti T.II.Int I -1) pernah digugat oleh Tresna Hidajat (Para Penggugat) baik dalam perkara perdata maupun dalam perkara tata usaha negara (*vide* Putusan Nomor 49/1997/PTUN-BDG, Putusan Nomor 55/G/2001/PTUN-BDG, Putusan Nomor 431/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel);

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Perdata Registrasi Perkara Nomor 431/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Oktober 2009 *jo.* Nomor 224/Pdt/2010/PT.DKI tanggal 5 Agustus 2010 *jo.* Nomor 882 K/PDT/2011 tanggal 10 Juni 2011 *jo.* Nomor 477 PK/PDT/2012 tanggal 14 Maret 2013 (lihat pada Direktori Putusan MA-RI), diperoleh fakta hukum dalam putusan perdata tersebut, menyatakan bahwa PT Lippo Karawaci, Tbk. sebagai pemilik sah atas tanah seluas 4.400 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957 tahun 1995 dan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Bencongan, Gambar Situasi Nomor 2450, seluas 4.223 m<sup>2</sup>, tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, khususnya terhadap fakta adanya putusan perdata yang menyatakan bahwa pihak PT Lippo Karawaci, Tbk merupakan pemilik bidang tanah seluas 4.400 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Babakan, Desa Bencongan Indah, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957 tahun 1995, dengan demikian secara *a contrario* tidak ada pihak lain selain PT Lippo Karawaci, Tbk. menurut hukum sebagai pemilik bidang tanah objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya Sertifikat Hak Milik Nomor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39/Bencongan, Gambar Situasi Nomor 2450, seluas 4.223 m<sup>2</sup>, tanggal 19 Maret 1982 atas nama Amin Lembe tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Para Penggugat secara hukum tidak memiliki alas hak terhadap bidang tanah objek sengketa *a quo* yang telah diperoleh Para Penggugat dari warisan Tresna Hidajat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Para Penggugat dengan objek sengketa tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung karena Para Penggugat tidak memiliki hak di atas bidang tanah objek sengketa yang merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6957/Bencongan, tanggal 26 Oktober 1995, Gambar Situasi Nomor 11350, tanggal 19 Juli 1995, luas 4.400 m<sup>2</sup> atas nama PT Lippo Karawaci, Tbk., dan tidak ada kerugian yang ditimbulkan akibat terbitnya objek sengketa bagi kepentingan Para Penggugat, sehingga Para Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo*. Dengan demikian Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9/2004, oleh karena itu, gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa yang telah digugat baik secara perdata maupun dalam perkara tata usaha negara dan telah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim tidak dapat dilakukan gugatan lagi, hal ini untuk memberikan kepastian hukum terhadap suatu keputusan pejabat atau badan tata usaha negara dan melindungi kepentingan warga masyarakat terhadap suatu hak yang diperolehnya secara sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah dinyatakan tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo*, maka terhadap eksepsi-eksepsi dan pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Para Penggugat harus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara peradilan tata usaha negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*vrije bewijs*) sebagaimana yang terkandung dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiil, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Mengingat ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

## MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 651.000,- ( enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada **hari Jumat, tanggal 14 Oktober 2016** oleh kami, Andi Maderumpu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Andri Swasono, S.H., dan Andi Fahmi Azis, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Kamis, tanggal 27 Oktober 2016**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh  
Dhonni Adhita Saputra, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata  
Usaha Negara Serang, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa  
Tergugat, dan tanpa dihadiri oleh Tergugat II Intervensi maupun kuasanya serta  
Tergugat II Intervensi 1 maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**ANDRI SWASONO, S.H.**

**ANDI MADERUMPU, S.H., M.H.**

**ANDI FAHMI AZIS, S.H.**

Panitera Pengganti,

**DHONNI ADHITA SAPUTRA, S.H.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara Nomor 13/G/2016/PTUN-SRG:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan -----	Rp	30.000,-
2. Biaya ATK Perkara -----	Rp	100.000,-
3. Biaya Panggilan -----	Rp	495.000,-
4. Biaya Hak Redaksi Putusan -----	Rp	5.000,-
5. Biaya Uang Leges Putusan -----	Rp	3.000,-
6. Biaya Meterai Putusan -----	Rp	6.000,-
7. Biaya Meterai Putusan Sela -----	Rp	12.000,-
Jumlah -----	Rp	651.000,-

Terbilang ( enam ratus lima puluh satu ribu rupiah)

**Disclaimer**

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