



**P U T U S A N**

**Nomor : 175/G/2016/PTUN-JKT**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut, dalam perkara antara :

SAMAN, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Cipayung, RT 007 RW 001, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ambar Dwi Astini, S.H.,M.H., Adek Junjuran Syaid, S.E.,S.H., M.H. Syafarudin, S.H., dan Adi Faridman Mansyur, S.H, masing-masing Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan I Gusti Ngurah Rai No. 26 A, Bulak Timur, Klender Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M e l a w a n

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR

Berkedudukan di Jalan Sentra Primer Timur, Pulogebang, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fransisko V. Pereira, S.H.,M.Hum., Alfiah Susilowati., Dwi Astuti S.Sit., Didi Mujahari, A.Md., Aries Afrian Zain, S.H., Iwan Novianto, S.E., dan Taib, kesemuanya pegawai pada kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus No. 1552/SK-31.75/VIII/2016, tanggal 18 Agustus 2016, serta tambahan surat kuasa khusus bernama Ketut Ngurah S.S.SOS,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunardi, S.H., Eko Budi Setiawan dan Anrimarta Purnama,  
berdasarkan surat kuasa khusus No. 1935/SK-31.75/X/2016,  
tanggal 14 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai  
TERGUGAT I;

## 2. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI

DKI JAKARTA, berkedudukan di Taman Jati Baru No. 1  
Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R.E  
Djoko Kristamtomo, S.H.,M.H., H. Tatang Mulyana, S.H.,  
M.Si., Ignatius Ardi Susanto, S.H., Timbul Harimukti, S.H.,  
Sunardi, S.H., Munisah, S.H., Adi Notonagoro, dan Yadi  
Mulyadi, kesemuanya pegawai pada kantor Badan  
Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat  
kuasa khusus No. 2045/SK-31/VIII/2016 tanggal 11 Agustus  
2016, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

## 3. PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI, beralamat di Gedung Trivo Lt. 5 Jalan K.H.

Wahid Hasyim No. 157, Kelurahan Kebon Kacang,  
Kecamatan Tanah Abang, Jakarta 10240, yang diwakili oleh  
Robert Yapari, selaku Direktur Utama Perseroan,  
Warganegara Indonesia, beralamat di Jalan Pantai Indah  
Utara 3 No. 27 RT 010 RW 007 Kelurahan kapuk Muara  
Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dan Edward Marwin  
Sinanta, selaku Direktur Perseroan, Warganegara Indonesia,  
beralamat di Mutiara Kedoya Blok E 2/5, RT 011 RW 005,  
Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta  
Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Salomo  
Pangaribuan, S.H.,M.H., Advokat pada kantor Hukum Salomo  
Pangaribuan, S.H.,M.H & Associates berkantor di Jalan  
Kramat Sentiong V/i.94, Jakarta Pusat berdasarkan surat

Halaman 2 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa khusus tanggal 20 September 2016, selanjutnya

disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 175/PEN-DIS/2016/PTUN-JKT., tertanggal 3 Agustus 2016, tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 175/PEN/2016/PTUN-JKT., tertanggal 3 Agustus 2016, tentang Susunan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dengan Acara Biasa ;
3. Surat dari Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 175/G/2016/PTUN-JKT., tertanggal 3 Agustus 2016, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 175/PEN-PP/20165/PTUN-JKT, tertanggal 3 Agustus 2016, tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 175/PEN-HS/2016/PTUN-JKT, tertanggal 1 September 2016, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 175/PEN-MH/2016/PTUN-JKT, tanggal 16 Nopember 2016, tentang Susunan pergantian Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dengan Acara Biasa ;
7. Putusan Sela Nomor : 175/G/2016/PTUN-JKT, tertanggal 6 Oktober 2016, Tentang ditetapkannya PT. Sayana Integra Properti, sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam sengketa ini ;
8. Telah membaca dan memeriksa surat-surat bukti, serta keterangan para pihak yang bersengketa;
9. Telah membaca Berkas perkara yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Halaman 3 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan surat gugatan tertanggal 2 Agustus 2016, yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Agustus 2016, dengan Register Perkara Nomor :175/G/2016/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 1 September 2016 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

## TENTANG OBYEK SENKETA :

- A. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung tanggal 31 Mei 2011, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Mei 2011 No. 00081/Cipayung/2011 seluas : 34.804 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) atas nama PT. Sayana Intergra Properti yang diterbitkan oleh Tergugat I;
- B. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa Surat Keputusan Nomor : 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 Mei 2011 atas nama PT. Bina Kualita Teknik yang diterbitkan Tergugat II;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;

## TENGGANG WAKTU GUGATAN :

Bahwa Obyek Sengketa secara sah diketahui oleh PENGGUGAT pada tanggal 19 Mei 2016 berdasarkan informasi dan tanda terima copy sertipikat 385/Cipayung dari saudara nyamin yang menerangkan bahwa diatas tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi), telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung atas nama PT. Sayana Intergra Properti, sedangkan gugatan ini didaftarkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Agustus 2016, Maka PENGGUGAT berpedoman pada SURAT EDARAN MAHKAMAH



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AGUNG (SEMA) Nomor: 2 tanggal 3 Juli 1991 bagian V butir 3, mengenai tenggang waktu yang berlaku bagi pihak ketiga yang berbunyi:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan TUN, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan TUN yang bersangkutan dan mengetahui adanya keputusan TUN yang bersangkutan”.

Selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Reg. 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yang kaidah hukumnya sebagai berikut :

“Jangka waktu termaksud dalam Pasal 55 UU No. 5/1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikannya”

Karenanya gugatan *A quo* diajukan PENGGUGAT masih dalam tenggang waktu yang ditentukan, yaitu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui Surat Keputusan *a quo*. Sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara).

## DASAR GUGATAN :

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II berupa obyek sengketa berdasarkan UU No. 51 tahun 2009 pasal 1 ayat 9 bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang bersifat konkret, individual dan final, hal mana dapat dibuktikan sebagai berikut :
  - 1.1. Konkret karena wujudnya tertulis, jelas karena nyata - nyata dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, tidak abstrak tetapi berwujud Surat Keputusan Tergugat I dan Tergugat II berupa Obyek Sengketa;
  - 1.2. Individual, karena Secara tegas dan jelas keputusan tersebut ditujukan kepada PT. Sayana Intergra Properti dan PT. Bina Kualita Tehnik

Halaman 5 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemegang hak atas tanah yang telah disahkan sebagai pemegang hak berdasarkan Surat Keputusan Tergugat I dan Tergugat II berupa Obyek Sengketa;

1.3. Final, karena Surat Keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II (berupa Obyek sengketa) *a quo* sudah tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lainnya, sehingga sudah bersifat definitif dan sudah menimbulkan akibat hukum;

2. Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan :

Pasal 53 ayat (2) huruf a :

“Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

3. Bahwa, Keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II berupa Obyek sengketa merupakan Surat Keputusan Administratif, karenanya sesuai dengan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, berwenang untuk memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara *a quo*;

## KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN :

Bahwa akibat di terbitkannya obyek sengketa oleh TERGUGAT I dan Tergugat II, PENGGUGAT tidak bisa memanfaatkan tanah milik PENGGUGAT, dimana pada saat ini diatas tanah PENGGUGAT sekarang pagar Penggugat berupa Batako di bongkar dan didirikan pagar beton dan dahulu ada plang milik Penggugat sekarang tidak ada dan sekarang dipasang plang milik PT. Sayana Intergra Properti, karenanya Penggugat sudah tidak dapat melihat patok – patok tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Penggugat karena sudah hilang, bahkan sekarang Penggugat tidak bisa masuk di lokasi tanah tersebut karena tanah tersebut di jaga oleh satpam dari PT. Sayana Intergra Properti, bahwa di lokasi tanah yang terkena surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II terdapat bangunan milik Penggugat, dimana hal tersebut sangat merugikan PENGGUGAT;

## TENTANG ALASAN - ALASAN GUGATAN :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) tertulis atas nama MIOT binti MIAH, yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas yang sama yaitu :
  - Sebelah Utara : Jalan Masjid
  - Sebelah Timur : Tanah TAIM bin ITEM, NARUN bin DJARUN, SIMAN bin OESIN;
  - Sebelah Selatan : Tanah SAMIN bin KOTONG;
  - Sebelah Barat : Jl. Raya Bina Marga;
2. Bahwa tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) telah ditentukan status hukumnya sebagai milik MIOT binti MIAH, berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah dilaksanakan eksekusi pengosongan dan eksekusi penyerahannya berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut :
  - 2.1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 April 1997 No. 198/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Tim.;
  - 2.2. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Nopember 1997 No. 643/Pdt/1997/PT.DKI.;

Halaman 7 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Nopember 1999  
No. 3769 K/Pdt/1998;

2.4. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia  
tanggal 14 Juni 2002 No. 640 PK/PDT/2000;

2.5. Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi tanggal 12 April 2000 No.  
10/2000.Eks/PN.Jkt.Tim.;

2.6. Berita Acara Penyerahan tanggal 26 April 2000  
No.10/2000.Eks/PN.Jkt.Tim. jo. No. 198/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim.;

3. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) Yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur, di lokasi tempat terbitnya surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka dengan demikian Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan ini, berdasarkan ketentuan pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf a dan b Undang-undang No. 5 tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

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

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

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

Halaman 8 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.”;
4. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui terkait dengan terbitnya objek sengketa dalam perkara a-quo baik secara langsung melalui pemberitahuan dan atau pengumuman dari Tergugat I dan atau Tergugat II maupun secara tidak langsung dari pihak ketiga dan atau pihak lainnya atau diadakannya objek sengketa sebagai alat bukti didalam persidangan yang terkait dengan objek sengketa sebagaimana dinyatakan angka 2 (dua);
5. Bahwa objek sengketa dalam perkara aquo secara sah diketahui oleh Penggugat pada tanggal 19 Mei 2016 berdasarkan informasi dan tandatenerima kopi sertifikat 385/Cipayung dari saudara Nyamin yang menerangkan bahwa diatas tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) telah terbit sertifikat HakGuna Bangunan No. 385/Cipayung atas nama PT. Sayana Integra Properti, sedangkan gugatan ini didaftarkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata usaha Negara Jakarta pada tanggal 2 Agustus 2016, sehingga gugatan ini masih dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 undang-undang No. 5 Tahun 1986;
6. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak dan pemilik atas tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di jalan Raya Bina Warga dahuli RT 003/RW 002 sekarang RT 003 RW 006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung Wilayah kotamadya Jakarta Timur;
7. Bahwa tanah tersebut diperoleh Pengugat dari Warisan almarhum Miot Binti Miah, karena Penggugat adalah merupakan salah satu ahli waris dari Miot Binti Miah berdasarkan Akta permohonan Pertolongan pembagian Harta Peninggalan No. 241/P3HP/1995/PAJT tanggal 22 Desember 1995

Halaman 9 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Agama Jakarta Timur dan Surat Keterangan Waris tanggal 8 Agustus 2003;

8. Bahwa tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) telah ditentukan status hukumnya sebagai milik MIOT binti MIAH, berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah dilaksanakan eksekusi pengosongan dan eksekusi penyerahannya berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut :

8.1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 April 1997 No. 198/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Tim.;

8.2. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Nopember 1997 No. 643/Pdt/1997/PT.DKI.;

8.3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Nopember 1999 No. 3769 K/Pdt/1998;

8.4. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 Juni 2002 No. 640 PK/PDT/2000;

8.5. Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi tanggal 12 April 2000 No. 10/2000.Eks/PN.Jkt.Tim.;

8.6. Berita Acara Penyerahan tanggal 26 April 2000 No.10/2000.Eks/PN.Jkt.Tim. jo. No. 198/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim.;

9. Bahwa tanah tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. atas miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur, pernah menjadi obyek perkara perdata register Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 April 1997 No. 198/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Tim., Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Nopember 1997 No. 643/Pdt/1997/PT.DKI., Putusan Mahkamah Agung

Halaman 10 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia tanggal 9 Nopember 1999 No. 3769 K/Pdt/1998, Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 Juni 2002 No. 640 PK/PDT/2000;

10. Bahwa terhadap perkara sebagaimana dinyatakan angka 8 9delapan) telah terbit putusan Pengadilan yang amar putusan antara lain menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur adalah milik Penggugat dengan bukti kepemilikan tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III atas miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi);
11. Bahwa diatas tanah aquo yang telah ditetapkan oleh pengadilan merupakan milik Penggugat pada saat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II hingga saat ini masih berdiri rumah milik Penggugat;
12. Bahwa telah terjadi kekeliruan yang nyata dimana surat keputusan yang merupakan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II berasal dari tanah Negara, sedangkan pada kenyataannya tanah aquo merupakan tanah penggugat yang berasal dari tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III atas miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) milik Penggugat;
13. Bahwa seharusnya jika tanah tersebut sudah ada pemiliknya yakni Penggugat maka dilakukan jual beli oleh Penggugat sebagaimana pasal 34 ayat (8) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1986 dalam hal ini tidak ada jual beli antara Penggugat dengan pihak manapun;
14. Bahwa tanah aquo yang berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah ditetapkan Pengadilan merupakan milik Penggugat berupa tanah pekarangan kosong dengan bangunan milik Penggugat diatasnya telah dipagar secara melawan hukum oleh PT. Sayana Integra Properti;

Halaman 11 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat PT. Bina Kualita Tehnik dan PT Sayana Integra Properti telah mengajukan permohonan hak atas tanah dan balik nama diatas milik Penggugat melalui Tergugat I dan Tergugat II, yang selanjutnya terbit objek sengketa diatas tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III niot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur;
16. Bahwa sampai gugatan ini dibuat tanah aquo yang merupakan milik Penggugat berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut belum pernah dialihkan atau diperjual belikan kepada pihak lain oleh Penggugat termasuk kepada Pt. Sayana Integra property, dengan demikian terbitnya objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hukum dan telah merugikan Penggugat yang dapat kehilangan haknya atas tanah tersebut;
17. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menerbitkan obyek sengketa adalah kurang teliti atau kurang cermat dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, sesuai dengan ketentuan pasal 1 ayat (3) Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :
- “Keputusan Tata Usaha Negara 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”.
- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berupa obyek sengketa akan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yaitu berupa hilangnya hak Penggugat atas bidang tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. niot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter

Halaman 12 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur;

18. Bahwa tergugat juga tidak meneliti secara cermat atas fakta-fakta yang merupakan beschikking yang merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah, Tergugat dalam penerbitan sertipikat Hak Guna bangunan No. 385 tidak melakukan ketentuan peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 pasal 3 ayat (2) huruf a,b dan pasal 6 ayat (1) : psal 3 ayat (2) sebelum sebidang tanah diukur telbih dahulu diadakan :

a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan

b. penetapan batas-batas;

pasal 6 ayat (1) berbunyi setelah pekerjaan yang dimaksud pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan dikantor Kepala Desa selam tiga bulan untuk memberikan kesempatan yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai penetapan batas-batas dan daftar isian itu, akan tetapi hal ini tidak dilakukan oleh tergugat, sehingga atas tindakan Tergugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

19. Bahwa hak Penggugat atas bidang tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur, adapun tanah tersebut sekarang sudah menjadi Sertipikat hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung tanggal 31 Mei 2011 yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 30 mei 2011 No. 00081/Cipayung/2011 seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama PT. Sayana Integra Properti yang diperoleh melalui jual beli dari PT. Bina Kualita Tehnik dengan demikian terbukti Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengadakan penyelidikan terhadap riwayat tanah dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melakukan penyelidikan tanda batas yang sudah ada, dalam kenyataannya Tergugat mengabaikan begitu saja terhadap tanda batas yang sudah ada Tergugat menjalankan tugasnya telah melanggar ketentuan peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 pasal 3 ayat (2) huruf a dan b Tergugat tidak melakukan penyelidikan terhadap riwayat tanah dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung tanggal 31 Mei 2011 yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 30 Mei 2011 No. 00081/Cipayung/2011 seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) atas nama PT. Sayana Integra Properti menerbitkan sertipikat, maka tergugat telah melanggar azas kecermatan yang merupakan bagian dan azas-azas Umum pemerintahan yang Baik;

20. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan melawan hukum dan sewenang-wenang, kurang teliti/kurang cermat dalam menerbitkan surat keputusan, berupa obyek sengketa, dan karenanya melanggar pasal 53 ayat (2) huruf a dan b yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

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

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.”

Bahwa dasar diterbitkan Surat Keputusan Tergugat I dan Tergugat II berupa obyek sengketa adalah bertentangan dengan hukum/cacat hukum karena obyek sengketa tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. atas nama miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Kotamadya Jakarta Timur, yang menjadi dasar diterbitkannya surat keputusan Tergugat berupa obyek sengketa, sedang dalam proses perkara pidana laporan polisi No. Pol. : 1400/K/IV/2005 tanggal 27 April 2005;

Bahwa setelah kami meneliti buku tanah dapat kami ambil kesimpulan di dalam surat keputusan berupa obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I, dari buku tanah tidak mencantumkan lokasi/letak obyek tanah yang dimaksud dalam surat keputusan Tergugat I dan Tergugat II berupa obyek sengketa terletak dimana, di dalam buku tanah hanya menyebutkan Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur tanpa menyebutkan Rt (Rukun Tetangga), Rw (Rukun Warga), dari informasi yang di dapat dari Kelurahan Cipayung ternyata di kelurahan Cipayung jumlah Rw (Rukun Warga) ada 8 (enam) dan Rt (Rukun Tetangga) ada 56 (enam puluh) dan dasar dari diterbitkan obyek sengketa hanya tercantum tanah negara tanpa disebutkan dari tanah girik adat atau dari tanah sertipikat, sehingga dari fakta tersebut dapat dilihat TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam menerbitkan surat keputusan berupa obyek sengketa terkesan Kurang hati – hati dan kurang teliti dalam menerbitkan surat keputusan berupa obyek sengketa;

21. Bahwa dengan demikian perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam menerbitkan Obyek Sengketa telah melanggar ketentuan Peraturan Perundangan-undangan yang berlaku sebagai berikut:

Undang-undang No.5 tahun 1990, PP No.40 tahun 1996, PP No.24 tahun 1997 jo. PMNA/Ka.BPN No.3 tahun 1997, PMNA/Ka.BPN No.3 tahun 1999 dan PMNA/Ka.BPN No.9 tahun 1999;

22. Bahwa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa tersebut diatas adalah tidak prosedural yang merupakan perbuatan melanggar hukum dan tidak sah karena telah menerbitkan Sertipikat hak Guna bangunan objek sengketa diatas tanah milik PENGGUGAT yang telah ditentukan statusnya berdasarkan putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah dilaksanakan eksekusi pengosongan dan eksekusi penyerahannya;

23. Bahwa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut jelas merupakan tindakan yang bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu pasal 3 ayat (2) dan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Pasal 4 ayat (2) huruf b angka 1 Peraturan Mendagri No.5 tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah; Pasal 31 ayat (1) PP No.24 tahun 1997;
24. Bahwa obyek sengketa yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 3 PMNA/Ka.BPN No.3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara, sehingga harus dibatalkan;
25. Bahwa Hak Guna Bangunan yang lahir dari hak Milik diharuskan melalui proses pembelian dan/atau pemberian oleh pemegang tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. atas nama miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana diatur oleh Pasal 24 PP No.40 tahun 1996 tentang Hak Guna usaha, Hak Guna bangunan dan Hak pakai atas tanah dan Pasal 30 Undang – Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960, sedangkan dalam perkara a quo pemilik tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. atas nama miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) dalam hal ini PENGGUGAT tidak pernah memberikan ataupun mengalihkan Kepada pihak lain;
26. Bahwa telah terjadi benturan fakta ketidaksesuaian penerapan hukum melaksanakan amanat Undang – Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 yang menentukan status tanah yang dimohonkan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan murni sedang dalam penguasaan Negara. Untuk itu tahapan yang wajib dan sepatutnya dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara

Halaman 16 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah menerbitkan Surat Keputusan tentang adanya penyerahan tanah secara sukarela oleh pemiliknya kepada Negara, penghapusan hak milik, serta posisi, keadaan dan kondisi rill tanah telah terbukti secara hukum jatuh kepada Negara (pasal 27 Undang – Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960).

27. Bahwa antara sengketa dan perkara adalah dua hal yang berbeda sengketa artinya perselisihan, sedangkan perkara artinya sengketanya telah didaftarkan di Pengadilan. Jadi tidak ada perkara dan tanah telah dikuasai secara fisik oleh Pemohon Hak Guna Bangunan bukan berarti sengketa berakhir. Perselisihan secara pidana di Kepolisian belum dapat dikatakan selesai menurut hukum pidana, karena proses pidana belum berakhir dengan selesainya pelepasan blokir Sertipikat. Tuntutan pidana oleh Jaksa Penuntut Umum tetap berjalan, walau ada perjanjian damai karena Pihak Kepolisian belum menerbitkan SP3(Surat Penghentian Pelaksanaan Penyidikan). Proses pembebasan tanah belum selesai dan SP3(Surat Penghentian Pelaksanaan Penyidikan) belum diterbitkan oleh Kepolisian belum dapat dikatakan tanah tidak sengketa dan perdamaian telah mencapai ketuntasan 100 %. Realisasi perdamaian belum tuntas tapi Tergugat I dan Tergugat II telah menjatuhkan keputusan mengalihkan hak kepemilikan tanah Penggugat kepada pihak lain padahal Penggugat belum melepaskan haknya kepada pihak lain, Perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II yang sangat terburu-buru mengalihkan hak atas tanah tanpa didahului dengan adanya tahapan penerbitan keputusan hak milik adalah termasuk kesalahan prosedur yang berada dalam ruang lingkup cacat hukum administrasi, sehingga layak untuk dimintakan pembatalan melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
28. Bahwa Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah yang merupakan obyek sengketa yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terbukti cacat administasi karena tidak mencantumkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penentuan jumlah uang pemasukan resmi Pemerintah melalui pelayanan pengurusan pembuatan Sertipikat. Dengan tidak adanya penetapan atau keputusan jumlah uang pemasukan yang harus dibayar yang seharusnya dicantumkan pada Surat Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan menyimpulkan ada persyaratan yang kurang sesuai tuntutan peraturan sebagaimana yang diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 pasal 30 ayat(1)

29. Bahwa oleh karenanya sertipikat obyek sengketa diatas tanah PENGGUGAT diatas tanah milik PENGGUGAT yang telah ditentukan statusnya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah dilaksanakan eksekusi pengosongan dan eksekusi penyerahannya, sampai sekarang tanah tersebut tetap milik PENGGUGAT, dan sebagai warga negara yang baik PENGGUGAT telah pula membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

30. Bahwa, Keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, secara jelas telah tidak memperhatikan dan bertentangan dengan Asas-asas umum pemerintahan yang baik (*Algemene Beginzeden Behoulijk Bestures/The General Principles of Good Administration*), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang - undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang - undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang PENGGUGAT rinci sebagai berikut:

a. Asas Kepastian Hukum :

Yang dimaksud asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Dalam hubungannya dengan Putusan *a quo* yang mengesahkan dan menerbitkan Obyek Sengketa jelas tidak memberikan kepastian hukum kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT, oleh karena PENGGUGAT adalah Pemegang Hak atas sebidang tanah di tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur. Maka Keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelas merupakan bentuk ketidakpastian hukum bagi PENGGUGAT;

b. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara :

Yang dimaksud Asas Tertib Penyelenggaraan Negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara. Dalam hubungannya dengan surat Keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II *a quo* yang menerbitkan Obyek sengketa padahal di lain sisi PENGGUGAT adalah pemilik atas sebidang tanah berdasarkan tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur;

c. Asas Keterbukaan :

Yang dimaksud Asas Keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara. Dalam hubungannya dengan keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melanggar asas ini dikarenakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam melaksanakan kewajibannya, tidak mengacu pada dasar dan prosedural



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan Sertipikat tanah, hal ini dapat dibuktikan dari tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menerbitkan Obyek Sengketa;

d. Asas Proporsionalitas :

Yang dimaksud Asas Proporsionalitas adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara. Dalam hubungannya dengan Surat Keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II *a quo*, berupa obyek sengketa, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak menjalankan asas ini hal mana terlihat dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak mempertimbangkan diterbitkannya Obyek Sengketa dimana sesungguhnya diatas tanah milik PENGGUGAT yang telah ditentukan statusnya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah dilaksanakan eksekusi pengosongan dan eksekusi penyerahannya kepada PENGGUGAT;

e. Asas Profesionalitas :

Yang dimaksud Asas Profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hubungannya dengan keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II *a quo*, telah melanggar ketentuan asas ini dikarenakan dalam surat keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II *a quo*, yang MENERBITKAN Obyek Sengketa sekalipun secara tegas diatas sebidang tanah tersebut terdapat tanah milik PENGGUGAT BERDASARKAN berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah dilaksanakan eksekusi pengosongan dan eksekusi penyerahannya kepada PENGGUGAT;

f. Asas Akuntabilitas :

Yang dimaksud Asas Akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat, sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Hubungannya dengan surat keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II *a quo*, berupa obyek sengketa tidak dapat mempertanggung jawabkan hasil kerjanya dikarenakan surat keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II *a quo*, berupa obyek sengketa, tidak pernah mematuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

31. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian di atas Surat Keputusan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menjadi Obyek Sengketa jelas telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini telah melanggar atau setidaknya, tidak melaksanakan atau mengabaikan asas-asas pemerintahan umum yang baik, dengan demikian sudah seharusnya Surat Keputusan TERGUGAT I dan Tergugat II *a quo* berupa obyek sengketa, dinyatakan batal dan/atau tidak sah, sehingga seharusnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II mencabut kembali Surat keputusan yang menjadi obyek sengketa tersebut;

## PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN OBJEK SENKETA :

1. Bahwa pada saat ini di lokasi tanah milik Penggugat telah dilakukan pembongkaran pagar batako milik Penggugat dan mengganti dengan pagar beton diatas tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur sehingga Penggugat kesulitan untuk melihat patok tanah tersebut dan karenanya tindakan PT. Sayana Intergra Properti adalah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- merupakan upaya untuk menghilangkan seluruh patok tanah milik Penggugat sehingga Penggugat kesulitan untuk melacak tanah milik Penggugat;
2. Bahwa dengan dikeluarkan obyek sengketa oleh Tergugat I, maka Penggugat kehilangan seluruh assetnya berupa tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. miot binti miah seluas 30.810 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur dengan diterbitkan Obyek Sengketa atas nama PT. Sayana Intergra Properti, diatas tanah milik Penggugat;
  3. Bahwa untuk mencegah kerugian lebih lanjut pada diri Penggugat akibat penerbitan Surat Keputusan Tergugat I berupa obyek sengketa maka sesuai dengan pasal 67 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 Penggugat berhak untuk mengajukan Permohonan Penundaan Pelaksanaan Lebih Lanjut Surat Keputusan Tergugat I sampai ada putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  4. Bahwa, mengingat Surat Keputusan TERGUGAT I tetap dilaksanakan, untuk meligitimasi perbutan-perbuatan sebagai suatu rencana, bahkan surat keputusan TERGUGAT I dijadikan dasar untuk menguasai tanah milik Penggugat, dimana membuat kerugian bagi PENGGUGAT, oleh karena tetap melakukan pembangunan diatas tanah milik PENGGUGAT;
  5. Bahwa, apabila Objek Sengketa tidak ditunda pelaksanaannya maka obyek sengketa akan digunakan oleh pihak pemegang obyek Keputusan Tata Usaha Negara yang mengatas-namakan miliknya untuk dilakukan jual beli ataupun tindakan-tindakan lain yang berakibat kerugian lebih lebih banyak yang diderita oleh PENGGUGAT.

PERMOHONAN :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dikemukakan diatas, selanjutnya Penggugat mohon kepada MAJELIS YANG MEMERIKSA PERKARA INI untuk perkenannya memutus perkara ini sebagai berikut :

## DALAM PERMOHONAN PENUNDAAN :

- Mengabulkan Permohonan penundaan pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung tanggal 31 Mei 2011, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Mei 2011 No. 00081/Cipayung/2011 seluas : 34.804 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) atas nama PT. Sayana Intergra Properti yang diterbitkan oleh Tergugat I, serta tindakan hukum lainnya, sampai ada putusan Pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap.;
- Memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung tanggal 31 Mei 2011, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Mei 2011 No. 00081/Cipayung/2011 seluas : 34.804 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) atas nama PT. Sayana Intergra Properti yang diterbitkan oleh Tergugat I, serta tindakan hukum lainnya, sampai ada putusan Pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap.

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat I berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung tanggal 31 Mei 2011, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Mei 2011 No. 00081/Cipayung/2011 seluas : 34.804 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) atas nama PT. Sayana Intergra Properti dengan segala akibat hukumnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Tergugat I berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung tanggal 31 Mei 2011, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Mei 2011 No. 00081/Cipayung/2011 seluas : 34.804 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) atas nama PT. Sayana Intergra Properti dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat II berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tanggal 30 Mei 2011 Nomor : 100/HGB/BPN.31/2011 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung kepada PT. Bina Kualita Tehnik dengan segala akibat hukumnya;
5. Mewajibkan Tergugat II untuk mencabut Surat Keputusan Tergugat II berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tanggal 30 Mei 2011 Nomor : 100/HGB/BPN.31/2011 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung kepada PT. Bina Kualita Tehnik dengan segala akibat hukumnya;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya berkara ini; Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 13 Oktober 2016, yang isinya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

Kompetensi Absolute;

1. bahwa objek gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah surat Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan pertanahan nasional Provinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN/31/2011 tanggal 30 mei 2011 tentang pemberian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak Guna bangunan atas nama perseroan Terbatas PT. Bina Kualkita Tehnik berkedudukan di Jakarta;

2. Bahwa Surat keputusan pada angka 1 diatas diterbitkan berdasarkan putusan No. 45/Pdt.G/2003/PN.JKT.TIM jo. No. 313/PDT/2006/PT.DKI putusan No. 62/G.TUN/2004/PTUN.JKT Jo. No. 233/B/2004/PT.TUN.JKT Putusan 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.TIM Jo No. 338/PDT/2006/PT.DKI Putusan No. 264/Pdt.Bth/2003/PN.JKT.TIM Putusan No. 111/Pdt.Bth/2003/Pn.Jkt.TIM. Putusan No. 212/Pdt.G/2003/PN.JKT.TIM;
3. bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 huruf e Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini:  
e. keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Provinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 mei 2011 tentang pemeberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. Bina Kualita Teknik berkedudukan di Jakarta tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara karena dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan perdata berupa putusan No. 45/Pdt.G/2003/PN.JKT.TIM jo. No. 313/PDT/2006/PT.DKI putusan No. 62/G.TUN/2004/PTUN.JKT Jo. No. 233/B/2004/PT.TUN.JKT Putusan 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.TIM Jo No. 338/PDT/2006/PT.DKI Putusan No. 264/Pdt.Bth/2003/PN.JKT.TIM Putusan No. 111/Pdt.Bth/2003/Pn.Jkt.TIM. Putusan No. 212/Pdt.G/2003/PN.JKT.TIM, melainkan dapat digugat di pengadilan Negeri/Umum dengan demikian maka Pengadilan Tata usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo;

Halaman 25 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pokokm Perkara;

A. Bahwa dalam gugatannya Pengugat mengemukakan dalil-dalil yang inmtinya antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Miot binti Miah yang memiliki bidang tanah Girik C 343 persil 21 S.III seluas 30.810. berdasarkan akta permohonan pertolongan pembagian harta peninggal No. 241/P3HP/1995/PAJT tanggal 22 Desember 1995 Pengadilan Agama Jakarta Timur dan surat keterangan waris tanggal 8 Agustus 2003, selanjutnya diatas tanah milik Penggugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna bangunan No. 385/Cipayung seluas 34,804 atas nama PT. Sayana Integra Priperti oleh Tergugat I dan tergugat II berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Propinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 Mei bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan objek sengketa kurang teliti atau kurang cermat karena tercatat tanah aquo berasal dari tanah Negara sedangkan kenyataannya tanah aquo merupakan tanah milik Penggugat Girik C 343 persil 21 S.III;

2. bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1990 PP No. 40 tahun 1996 PP No. 24 tahun 1997 Jo. PMNA/ka.BPN No. 3 Tahun 1997, PMNA/ka.BPN No. 3 tahun 1999 dan PMNA/ka.BPN No. 9 Tahun 1999;

B. Bahwa terhadap dalil gugtan Penggugat dimaksud dapat Tergugat I jelaskan berdasar data pada kantor pertanahan Jakarta Timur, sebagai berikut;

1. Bahwa sebelum diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis, yang dapat diuraikan sebagai berikut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penelitian data fisik yang kemudian dilanjutkan dengan pengukuran dilapangan (lokasi) sampai diterbitkan surat ukur No. 81/Cipayung/2011 tanggal 30 Mei 2011;
- b. Penelitian data yuridis yang kemudian diuraikan dituangkan dalam risalah panitia A No. 251/2011 tanggal 3 Mei 2011;
- c. Bahwa berdasarkan hasil penelitian data fisik dan yuridis tersebut diatas diteruskan ke Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta dengan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 30/HGB/BPN.31.75.2011 tanggal 11 Mei 2011;
- d. Bahwa di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta akan dilakukan penelitian/pemeriksaan terhadap berkas yang dikirimkan, apabila memenuhi syarat untuk diterbitkan surat keputusan maka akan diterbitkan surat keputusan dan apabila tidak memenuhi syarat maka akan diterbitkan surat keputusan;
- e. Bahwa terhadap surat kepala Kantor pertanahan kota Administrasi Jakarta Timur No. 30/HGB/BPN.31.75.2011 tanggal 11 Mei 2011 setelah diadakan penelitian/pemeriksaan dan telah memenuhi syarat untuk diterbitkan surat keputusan maka ditindak lanjuti dengan penerbitan surat keputusan Kepala Kantor Wilayah badan pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 Mei 2011 tentang pemberian hak guna Bangunan atas nama Perseroan terbatas PT. Bina Kualita Teknik berkedudukan di Jakarta atas tanah di kota Administrasi Jakarta Timur Kepala kantor Wilayah badan pertanahan nasional Provinsi DKI Jakarta;
- f. Bahwa didalam surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan nasional Provinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 Mei 2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. Bina Kualita Teknik berkdudukan di Jakarta atas tanah dikota administrasi Jakarta Timur kepala Kantor Wilayah badan pertanahan

Halaman 27 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Provinsi DKI Jakarta, yang dijadikan dasar penerbitan adalah Girik C No. 432 Blok S.III persil No. 21 seluas 30.000 M<sup>2</sup> dan Girik C No. 289 persil 21 Blok S.III seluas 4.931 M<sup>2</sup> dan bukan Girik C 343 persil 21 S.III seluas 30.810 M<sup>2</sup> sebagaimana dalil yang diajukan Penggugat;

2. bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung atas nama PT. Bina Kualita Teknik, kemudian dialihkan kepada PT. Sayana Integra Properti berdasarkan akta jual beli No. 856/2014 tanggal 11 Desember 2014 dan didaftarkan pada tanggal 22 Januari 2015;
3. bahwa dari hal-hal sebagaimana diuraikan diatas maka cukup jelas bahwa:
  - a. Proses penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung atas nama PT. Bina Kualita teknik yang dilakukan berdasarkan surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 Mei 2011 tentang pemberian hak guna Bangunan atas nama perseroan terbatas pt. Bina Kualita Teknik berkedudukan di Jakarta adalah tindaklanjut dari Putusan Pengadilan sebagaimana telah diuraikan diatas;
  - b. Bahwa proses baliknama sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung dari atas nama PT. Bina Kualita Teknik menjadi atas nama PT. Sayana Integra Properti telah dilakukan menurut ketentuan dan prosedur yang berlaku;
  - c. bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka proses penerbitan dan baliknama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung telah dilakukan menurut ketentuan prosedur yang berlaku sehingga sempurna sebagai produk Tata Usaha Negara dan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat dan tidak melanggar Undang-Undang No. 5 Tahun 1990, PP Np. 40 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA/ka.BPN No. 3 Tahun 1997, PMNA/ka.BPN No. 3 tahun 1999 dan PMNA/ka.BPN No. 9 Tahun 1999 sebagaimana yang didalilkan Penggugat;

Halaman 28 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Tergugat I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak;
2. Menyatakan penerbitan Surat Keputusan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung atas nama PT. Sayana Integra Properti sah menurut hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;
4. Atau apabila Ketua Majelis Hakim yang terhormt berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 6 Oktober 2016, yang isinya sebagai berikut;

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. KOMPETENSI ABSOLUTE

- a. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah terbitnya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/ 2011 tanggal 30-05-2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Kualita Teknik berkedudukan di Jakarta terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa dengan terbitnya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011, Penggugat merasa dirugikan dan sebagaimana dalil Penggugat halaman 4 mengakui sebagai pemilik tanah terperkara dengan dasar perkara No.198/Pdt.G/ 1996/PN.JKT.TIM yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara antara Nissin bin Senang (P - Ahli waris Miot binti Miah) melawan Ny. Djinah b Djiun (T.I), Departemen Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal pajak cq. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Utara / Timur (T.II) dan PT.Bina Kualita Teknik.
- c. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat II, selain putusan perkara No.198/Pdt.G/1996/PN.JKT.TIM, terdapat perkara No.45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim dengan para pihak Santoso B (P) melawan salah satunya adalah Ahli waris Miot binti Miah, yang amarnya Menyatakan pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara ahli waris Miot binti Miah dengan Santoso B adalah sah.
- d. Bahwa dengan dasar putusan perkara No.45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim, maka telah jelas kepemilikan tanah terperkara yang diakui Penggugat telah dialihkan oleh ahli waris Miot kepada Santoso B, namun Penggugat masih mendalilkan tanah terperkara adalah milik Penggugat.
- e. Bahwa dengan masih adanya dalil kepemilikan yang didalilkan oleh Penggugat, maka dengan demikian dalil gugatan Penggugat mengenai kepemilikan maka harus diuji terlebih dahulu mengenai keperdataannya / kepemilikannya di Pengadilan Negeri / Umum sehingga dapat diketahui secara jelas pemilik tanah aquo karena dalil sengketa kepemilikan kompetensi perkara perdata bukan Pengadilan Tata Usaha Negara hal mana diatur dalam Undang-Undang No.9

Halaman 30 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 62 ayat (1) menyatakan :

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

- 1) Pokok gugatan tersebut nyata-nyata tidak termasuk dalam wewenang Pengadilan.
  - f. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini menerima eksepsi Tergugat II dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. GUGATAN PENGGUGAT KADALUWARSA
- a. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Kualita Teknik berkedudukan di Jakarta terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
  - b. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 55 yang berbunyi :  
Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.
  - c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta

Halaman 31 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011, sejak Penggugat mengajukan gugatan ini maka gugatan Penggugat telah lewat jangka waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan undang-undang, sehingga gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa, untuk itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menerima eksepsi Tergugat II dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- d. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 angka 5 yang menyatakan Penggugat mengetahui perihal penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.100/HGB/ BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011 tanggal 19-05-2016 berdasarkan informasi dan tanda terima copy sertifikat No.385/Cipayung, dan sebagaimana dalil Penggugat atas tanah perkara yang telah terbit SHGB No.385/Cipayung adalah milik Penggugat yang diperoleh dari warisan Miot binti Miah berdasarkan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No.241/P3HP/1995/ PA.JT tanggal 22-12-1995, Pengadilan Agama Jakarta Timur dan Surat Keterangan Waris tanggal 08-08-2003.
- e. Bahwa dengan dasar sebagai ahli waris Miot binti Miah, Miot binti Miah sebagai pewaris akan memberitahukan kasus posisi mengenai tanahnya yang sebenarnya kepada Penggugat (Mengenai Ahli waris sebagaimana Putusan perkara No. 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim diketahui terdapat ahli waris lain), semenjak ditetapkan sebagai ahli waris berdasarkan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No.241/P3HP/1995/PA.JT tanggal 22 Deseber 1995,

Halaman 32 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Agama Jakarta Timur dan Surat Keterangan Waris tanggal 8 Agustus 2003 dan sudah pastinya akan menelusuri status tanahnya terus menerus dan tidak mendiamkan dan Tergugat II berpendirian sebelum jauh tahun 2016 terhadap tanah a quo yang telah diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011, sudah diketahui Penggugat sejak lama.

f. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa perkara ini menerima eksepsi Tergugat II dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### 3. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS MENGAJUKAN GUGATAN

a. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Kualita Teknik berkedudukan di Jakarta terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan diterbitkannya keputusan aquo, Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah terperkara yang telah diberikan HGB kepada PT. Bina Kualita Teknik.

b. Dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah terperkara tersebut yang diakui sebagai miliknya maka Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan, dapat dibuktikan dengan adanya Putusan perkara No.45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim yang

Halaman 33 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



telah berkekuatan hukum tetap, dimana tanah yang diakui Penggugat telah dialihkan oleh Ahli waris Miot b Miah kepada pihak lain dalam hal ini Santoso B, dimana dalam perkara aquo telah diputuskan tanah yang diakui Penggugat adalah milik Santoso B.

- c. Bahwa dengan demikian semenjak putusan Pengadilan aquo dimana Kentjana Sutjiawan diputus sebagai pemilik bidang tanah terperkara, maka tidak ada hubungan hukum lagi antara Penggugat dengan bidang tanah terperkara.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II mohon apa yang telah disampaikan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat II menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Kualita Teknik berkedudukan di Jakarta dengan alasan atau dasar sebagai berikut :
  - a. bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah sesuai hasil pengukuran kadasteral berdasarkan Peta Bidang Tanah tanggal 27 April 2011 Nomor 589/2011 NIB.09.04.08.05.05699, seluas 34.804 M2 (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur;
  - b. bahwa bidang tanah yang dimohon adalah tanah Milik Adat dikuasai pemohon sebagaimana hasil pemeriksaan tanah Kantor Pertanahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Administrasi Jakarta Timur yang diuraikan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 03 Mei 2011 Nomor 251/2011;

- c. bahwa Perseroan Terbatas "PT. BINA KUALITA TEKNIK" berkedudukan di Jakarta (pemohon) memiliki/menguasai bidang tanah yang dimohon sebagaimana diuraikan dalam kolom 5 Daftar Lampiran Surat Keputusan ini;
- d. bahwa tanah tersebut menjadi tanah yang jatuh kepada Negara setelah penguasaan sesuai Akta Jual Beli dari para pemilikan tanah Milik Adat kepada Perseroan Terbatas "PT. BINA KUALITA TEKNIK" berkedudukan di Jakarta sebagaimana diuraikan dalam kolom 5 Daftar Lampiran Surat Keputusan ini, sehingga tanah yang dimohon dapat dipertimbangkan untuk diberikan sesuatu hak sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 antara lain berbunyi setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara;
- e. bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta tanggal 24 Februari 2004 Nomor 514/-1.711.5, kepada P.T. BINA KUALITA TEKNIK, berkedudukan di Jakarta (Pemohon) diberikan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) untuk mempergunakan tanah seluas  $\pm$  122.412 M2 terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayang, Kecamatan Cipayang, Kota Administrasi Jakarta Timur untuk membangun perumahan beserta

Halaman 35 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitasnya, terhadap bidang tanah dengan peruntukan Penyempurnaan Hijau Taman (Pht) seluas  $\pm 3.072 \text{ m}^2$  dan peruntukan Marga Jalan (Mjl) seluas  $\pm 22.931 \text{ m}^2$  agar kepemilikan tanahnya diserahkan kepada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta berikut bangunan taman, saluran dan konstruksi jalan untuk dipergunakan bagi kepentingan umum. Sambil menunggu pelaksanaan tersebut Saudara wajib mengamankan aset dimaksud baik dari para penggarap maupun penghuni liar. Wajib mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah dibeli/ dibebaskan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan ketentuan/prosedur yang berlaku termasuk bidang tanah yang harus diserahkan kepada Pemerintah propinsi DKI Jakarta berdasarkan pertimbangan planologi;

- f. bahwa diatas bidang tanah yang dimohon terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur terdapat sebuah bangunan bedeng dan sebuah bangunan untuk pos jaga sebagaimana dijelaskan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 03 Mei 2011 Nomor 251/2011;
- g. bahwa berdasarkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah tanggal 29-04-2011 Nomor 471/PTPGT/TN/IV/2011, lokasi tanah yang dimohon dapat dipertimbangkan untuk diberi Hak Guna Bangunan karena rencana penggunaan dan pemanfaatan tanahnya sesuai Rencana Tata Ruang Wilayahnya yaitu Suka Fasilitas Umum tidak termasuk obyek Land Reform, tidak dalam sengketa dan dikuasai dengan diberi tanda batas yang jelas;
- h. bahwa Lurah sebagai salah satu Anggota Panitia A tidak menandatangani Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A dan Kantor

Halaman 36 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah bersurat ke Lurah tanggal 03-05-2011 Nomor 448/5-31.75/V/2011, mengenai alasan penolakan/ keberatan dimaksud dan hingga dilaksanakan sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A tidak hadir dan tidak ada yang diwakilkan oleh karena tidak ada jawaban dari pihak Kelurahan maka sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Pasal 6 Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A yang tidak ditandatangani oleh salah satu anggota, tidak mengurangi keabsahan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A;

i. Bahwa terhadap bidang tanah yang dimohon pernah menjadi obyek gugatan di pengadilan sebagai berikut :

## 1. PERKARA I

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor :  
220/JT/1983.G.

Antara :

Nyonya DJINAH binti JIUN (Penggugat)

Melawan :

1. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikotamadya Jakarta Timur  
cq. Lurah Cipayung (Tergugat I)
2. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikotamadya Jakarta Timur  
cq. Camat Pasar Rebo (Tergugat II)
3. Departemen Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Pajak  
cq. Kepala Kantor Inspeksi Ipeda Jakarta Utara/ Timur  
(Tergugat III)

Telah diputus tanggal 13 Pebruari 1985, Amar Putusan :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat III ;

DALAM PROVISI :

Halaman 37 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



1. Mengabulkan dalam provisi untuk sebagian ;
2. Memerintahkan untuk melaksanakan Sita Jaminan (CB) atas tanah warisan termaksud diatas sebagaimana dalam Sita Jaminan (CB) Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 24 Nopember 1985.
3. Menolak gugatan untuk selebihnya.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 220/JT/1983.G tanggal 23 Nopember 1983 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 220/JT/1983.G tanggal 24 Nopember 1983.
3. menguatkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 03-08-1983 Nomor 915/JT/1983.P, mengenai Penetapan Penggugat DJINAH binti DJIUN sebagai satu-satunya Ahli waris dari almarhum DJIUN bin BALOK yang sah menurut hukum.
4. Menyatakan tanah Hak Milik Adat yang tercantum dalam Girik C. Nomor 289 Persil Nomor 21 Blok S.III seluas 31.950 M2 dan Persil Nomor 20 B Blok D.II seluas 7.500 M<sup>2</sup> atas nama wajib pajak DJIUN bin BALOK yang terletak di Cipayung Rt.003/02, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur adalah sebagai harta peninggalan dari almarhum DJIUN bin BALOK dan Penggugat sebagai Ahli Waris satu-satunya yang sah menurut hukum berhak memiliki dan menguasai tanah peninggalan tersebut diatas.



5. Menyatakan tidak berlaku/ berharga :
  - Girik Letter C Nomor 431 tercatat atas nama DJILA LANFUR seluas 1200 M<sup>2</sup>.
  - Girik Letter C Nomor 433 tercatat atas nama GATUL binti BALOK seluas 2490 M<sup>2</sup>
  - Girik Letter C Nomor 434 tercatat atas nama RANIH bin BALOK seluas 2490 M<sup>2</sup>.
  - Girik Letter C Nomor 435 tercatat atas nama BAGOL bin SANIN seluas 520 M<sup>2</sup>.
6. Menghukum Para Tergugat untuk memutasikan Girik C.289 Atas Nama DJIUN bin BALOK Persil 21 S.III seluas 19.250 M<sup>2</sup> + 6.700 M<sup>2</sup> = 25.950 M<sup>2</sup> dan Persil Nomor 20 b Blok D.II seluas 7.500 M<sup>2</sup> kedalam Girik C. Nomor 432 atas nama DJINAH bin DJIUN.
7. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kembali surat Girik C. Nomor 432 atas nama DJINAH binti DJIUN setelah dirubah dan diperbaiki luas tanah dan persilnya kepada Penggugat.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat Banding dan Kasasi ataupun Verzet dari Pihak manapun juga sepanjang mengenai petitum Nomor 6 dan 7 kepada Penggugat.
9. Mrnghukum Para Tergugat untuk membayar ongkod perkara ini yang hingga kini dirancang sebesar Rp.137.225,- (seratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus dua puluh lima rupiah).
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Selanjutnya Lurah Cipayung dan Camat Pasar Rebo mengajukan Banding terdaftar register perkara Nomor 385/Pdt/1985/PT.DKI yang telah diputus tanggal 30 September 1985, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Tergugat I, II (Pembanding tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 13 Pebruari 1985 Nomor 220/JT/1983.G yang dimohonkan banding, sekedar mengenai amar Nomor 4,5,6 dan 7, sehingga amar Nomor 4,5,6 berbunyi;
- Menyatakan gugatan Penggugat/ Terbanding atas Girik C. Nomor 289, Girik C Nomor 431, Girik C. Nomor 433, Girik C. Nomor 434 dan Girik C. Nomor 435 serta permutasian ke Girik C. Nomor 432 tidak dapat diterima.

Sedangkan amar Nomor 7 berbunyi :

- Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kembali surat Girik C. Nomor 432 Persil 21 S.III seluas 6.000 M2 atas nama DJINAH binti DJIUN kepada Penggugat/ Terbanding.
- menguatkan putusan selebihnya.
- Menghukum Tergugat I, II,/ Pembanding dan Tergugat III (Turut Terbanding) untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding yang dianggar sebesar Rp.3.500 (tiga ribu lima ratus rupiah).

c. Atas diajukan Kasasi terdaftar dengan register perkara Nomor 601 K/Pdt/1986, telah diputus tanggal 31 Oktober 1987, Amar Putusan :

Halaman 40 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



**MENGADILI :**

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikotaamadya Jakarta Timur cq. Lurah Cipayung, 2. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikotaamadya Jakarta Timur cq. Camat Pasar Rebo dan Pemohon Kasasi II : Nyonya DJINAH binti DJIUN tersebut dengan perbaikan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 September 1985 Nomor 385/Pdt/1985/ PT.DKI yang telah memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 13 Pebruari 1985 Nomor 220/JT/1983.G sedemikian rupa, sehingga amarnya berbunyi seperti yang akan disebut dibawah ini :
- Menerima permohonan Banding dari Tergugat I, II/ Pemanding tersebut.

**DALAM EKSEPSI :**

Menolak Eksepsi Tergugat III

**DALAM PROVISI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Memerintahkan untuk melaksanakan Sita Jaminan (Conservaoir Beslag) atas tanah warisan termaksud diatas sebagaimana dalam Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 24 Nopember 1983.
3. Menolak gugatan untuk selebihnya.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Nomor 220/JT/1983.G tanggal 23 Nopember 1983 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 220/JT/1983.G tanggal 24 Nopember 1983.

3. Menyatakan tanah Hak Milik Adat yang tercantum dalam Girik C. Nomor 289 Persil Nomor 21 Blok S.III seluas 31.950 M<sup>2</sup> dan Persil Nomor 20 b. Blok D.II seluas 7.500 M<sup>2</sup> atas nama wajib pajak DJIUN bin BALOK yang terletak di Cipayung Rt.003/02, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur adalah sebagai harta peninggalan dari almarhum DJIUN bin BALOK dan Penggugat sebagai Ahli Waris satu-satunya yang sah menurut hukum berhak memiliki dan menguasai tanah peninggalan tersebut diatas.
4. Menyatakan gugatan Penggugat/ Terbanding atas Girik C. Nomor 289, Girik C. Nomor 431, Girik C. Nomor 433, Girik C. Nomor 434 dan Girik C. Nomor 435 serta permutasian ke Girik C. Nomor 432 tidak dapat diterima.
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kembali surat Girik C. Nomor 432 Persil Nomor 21 Blok S.III seluas 6.000 M<sup>2</sup> atas nama DJINAH binti DJIUN kepada Penggugat/ Terbanding.
6. Menghukum Tergugat I, II/ Pembanding dan Tergugat III (Turut Terbanding) untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat Banding yang dianggar Rp.3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah).
7. Menghukum Pemohon Kasasi I membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.20.000,- (dua puluh ribu rupiah)

Halaman 42 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



2. PERKARA II

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor

149/Pdt/G/1990/PN.Jkt. Tim

Antara :

Ir. J. HENDRO MULJONO (Penggugat

Melawan

1 DJI'IH bin DJINAH alias DJI'IH bin NADJER (Tergugat 1) ;

2 Ny. DJINAH binti DJIUN (Tergugat 2) ;

Telah diputus tanggal 2 Desember 1991, Amar Putusan :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat, bahwa gugatan kurang pihak ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir Rp.77.500,- (tujuh puluh ribu lima ratus rupiah) ;

b. Selanjutnya Ir. J. HENDRO MULJONO mengajukan

Banding dengan rol perkara Nomor 233/Pdt/1992/PT.DKI,

diputus tanggal 10 Pebruari 1994, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 2 Desember 1991 No. 149/Pdt/G/1990/PN.Jkt.Tim.

- Menghukun Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam tingkat banding yang hingga kini ditaksir Rp 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Selanjutnya Ir. J. HENDRO MULJONO mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan rol perkara Nomor 2310 K/Pdt/1995, diputus tanggal 29 April 1997, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Ir. J. HENDRO MULJONO;
- Menghukum pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

### 3. PERKARA III

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 10/Pdt.G/Bth/1990/Pn. Jkt.Tim

Antara :

Ir. J. HENDRO MULJONO (Pembantah)

Melawan

1. Ny. Djinah Binti Djiun (Terbantah I)
2. Lurah Cipayung (Terbantah II)
3. Camat Pasar Rebo (Terbantah III)
4. Kepala Kantor Ipeda Jakarta Utara/Timur (Terbantah IV)
5. Dji'ih Bin Djinah alias Dji'ih Bin Nadjer (Terbantah V)

Telah diputus tanggal 12 September 1991, Amar Putusan :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan Eksepsi Para Terbantah tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak tepat dan beralasan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima.
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp.161.000,- (seratus enam puluh satu ribu rupiah).

b. Selanjutnya Ir. J. HENDRO MULJONO mengajukan Banding dengan rol perkara Nomor 274/Pdt/1992/PT.DKI, diputus tanggal 10 Pebruari 1994, dengan Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Pemanding semula Pembantah ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 12 September 1991 No. 10/Pdt/Bth/1990/PN.Jkt.Tim.tersebut ;
- Menghukun Pemanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara ini dalam tingkat banding yang hingga kini ditaksir Rp 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah)

c. Atas putusan tersebut Ir. J. HENDRO MULJONO mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan rol perkara Nomor 683 K/Pdt/1996, diputus tanggal 11 Mei 1997  
Amar Putusan :

MENGADILI

- Menolak Permohonan Kasasi dari pemohon Kasasi Ir. J. HENDRO MULJONO.

#### 4. PERKARA IV

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 198/Pdt.G/1996/PN.JKT.TIM

Antara:

NISIN bin SENAN Cs. (Penggugat)

Halaman 45 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan

1. Ny. Djinah Binti Djiun (Tergugat I)
2. Departemen Keuangan RI CQ. Direktorat Jenderal Pajak  
Cq. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan  
Utara/Timur (Tergugat II)
3. P.T. BINA KUALITA TEKNIK (Tergugat)

Telah diputus tanggal 30 April 1997, Amar Putusan :

MENGADILI

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
  - Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas tanah milik adat Girik C. Nomor 343 Persil S.III seluas 30.810 M<sup>2</sup> atas nama almarhumah MIOT bin MIAH yang terletak di Cipayung Jakarta Timur ;
  - Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena salah membukukan tanah perkara ;
  - Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari mereka untuk mengosongkan tanah perkara dan menyerahkan kepada Penggugat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti ;
  - Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
  - Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.303.000,- (tiga ratus tiga ribu rupiah).
- b. Selanjutnya atas putusan tersebut P.T. BINA KUALITA TEKNIK mengajukan Banding dengan rol perkara Nomor 643/PDT/1997/PT.DKI telah diputus tanggal 26 Nopember 1997 Amar Putusan :

Halaman 46 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



MENGADILI

- Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pemanding/ Tergugat III tersebut.
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tanggal 30 April 1997 Nomor 198/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Tim yang dimohon banding.
- Menghukum Pemanding/Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah).

c. Selanjutnya P.T. BINA KUALITA TEKNIK mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan rol perkara Nomor 3769 K/Pdt/1998 yang diputus tanggal 09 Nopember 1999, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menolak permohonan Kasasi dari pemohon Kasasi P.T. BINA KUALITA TEKNIK.
- Menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 100.000,- ( seratus ribu rupiah ).

d. Bahwa atas putusan kasasi tersebut P.T. BINA KUALITA TEKNIK mengajukan Peninjauan Kembali dengan rol perkara Nomor 640 PK/Pdt/2000, telah diputus tanggal 14 Juni 2002, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali PT. BINA KUALITA TEKNIK tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

## 5. PERKARA V

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 233/Pdt.G/2002/PN.JKT.TIM.

Antara :

Ir. J. Hendro Moelyono sebagai penggugat ;

Melawan :

Ahli Waris almarhum MIOT Binti MIAH sebagai tergugat ;

Telah diputus tanggal 23 Mei 2003, Amar Putusan :

MENGADILI :

DALAM KONPENSI

TENTANG EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum penggugat konpensi membayar biaya perkara yang hinglah saat ini ditaksir sebesar Rp. 2.879.000,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).

2. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Advokat dan Pengacara H. MANSYUR DAHLAN, SH. & Rekan tanggal 01 September 2008 Nomor 080/MDR/IX/2008, perihal mencabut perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan regeister Nomor 233/Pdt.G/2002/ PN.Jkt.Tim.

## 6. PERKARA VI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor  
264/PDT.Bth/2003/PN. Jkt.Tim.

Antara :

Drs. Santoso Bratajaya sebagai Pembantah ;

Lawan :

1. PT. BINA KUALITA TEKNIK sebagai Terbantah ;
2. NISIN bin SENAN (Turut Terbantah I)
3. NY. NIMAT binti SENAN (Turut Terbantah II)
4. MAUN bin SENAN (Turut Terbantah III)
5. NY. NYAI binti SENAN (Turut Terbantah IV)
6. TOIN bin SENAN (Turut Terbantah V)
7. NY.ENO binti SENAN (Turut Terbantah VI)
8. NY. MINAH binti SENAN (Turut Terbantah VII)
9. SAMAH binti DALA (Turut Terbantah VIII)
10. MISAN bin DALA (Turut Terbantah IX)
11. BOIH bin DALA (Turut Terbantah X)
12. BASMAWATI bin DALA (Turut Terbantah XI)
13. NY. MARTINA WARMANSYAH, SH (Turut Terbantah XII)
14. PEMDA DKI JAKARTA cq. WALIKOTA JAKARTA TIMUR  
cq. LURAH CIPAYUNG (Turut Terbantah XIII)
15. Ir.J. HENDRO MOELJONO (Turut Terbantah XIV)
16. NY. DJINAH binti DJIUN (Turut Terbantah XV)

Amar Putusan antara lain :

MENGADILI :

- Menyatakan pembantah yang tidak benar ;
- Menyatakan bantahan pembantahan tidak dapat diterima ;



- Membebaskan biaya perkara kepada pembantah sebesar Rp. 1.649.000,- ( satu juta enam ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah )

b. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Konsultan Hukum dan Pengacara Ambar Dwi Astini, SH. & Rekan tanggal 01 September 2008 Nomor 029/ADR/IX/2008, perihal pencabutan Perkara Perdata regeister Nomor 264/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Tim.

7. PERKARA VII.

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 45/Pdt.G/2003/PN. Jkt.Tim.

Antara :

Drs. Santoso Bratajaya sebagai Penggugat

Melawan :

1. Ir. J. Hendro Moeljono sebagai Tergugat I ;
2. Ahli waris Almarhum Miot Binti Miah yaitu : Ny. Nimah Binti Senan, Maun Binti Senan, Toin bin Senan, Ny. Eno Binti Senan sebagai Tergugat II ;
3. Ny. Djinah Binti Djiun sebagai turut Tergugat I ;
4. Departemen Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Pajak cq. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur II sebagai Turut Tergugat II ;
5. P.T. BINA KUALITA TEKNIK sebagai Turut Tergugat III ;
6. Para ahli Waris Botong bin Samin, yaitu : Ny. Hj. Nopet, Imin bin Botong, Adun bin Botong, Ait bin Botong, Ahmad bin Botong, Iyah bin Botong, Neuk Tini binti Botong, Hayati binti Botong, sebagai Para Turut Tergugat IV ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Sudata Odjo Sumarna alias Sudata bin Odjo sebagai Turut Tergugat V ;
8. Baung bin Siminub sebagai Turut Tergugat VI;
9. Pungut binti Limen sebagai Tergugat VII ;
10. Bain binti Simin sebagai Tergugat VIII ;
11. Paul bin Milan sebagai Turut Tergugat IX ;
12. Lipit bin Simin sebagai Turut Tergugat X ;
13. Senan bin Naman sebagai Turut Tergugat XI ;
14. Para Ahli waris almarhum Taim bin Item, yaitu : Imah biniti Baim, Saji bin Taim sebagai Turut Tergugat XII ;
15. Saan bin Dobrek sebagai Turut Tergugat XIII.

Amar Putusan :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III ;

DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik atas tanah milik adat Girik Nomor C.343 Persil 21 S.III atas nama MIOT bin MIAH seluas ± 30.810 M2 yang terletak di Rt.003/006, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara dengan Masjid sebelah Timur dengan tanah TAIM bin ITEM/ SIMAN bin USIN, tanah DJINAH binti DJIUN, sebelah selatan dengan tanah SAMIN bin KOTONG, sebelah Barat tanah DJIUN bin BALOK/ DJENAH binti DJALIUN (Jalan Bina Marga).

Halaman 51 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



3. Menyatakan sah Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal 26 April 2000 antara Penggugat dengan ahli waris MIOT bin MIAH yaitu NISIN bin SENAN, Ny. NIMAH binti SENAN, MAUN bin SENAN, TOIN bin SENAN, Ny. ENO binti SENAN, Ny. MINAH binti SENAN, SAMAH binti DALA, MISAN bin DALA, BOIH bin DALA, RASMAWATI bin DALA.
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah milik adat Girik C. 343 Persil Nomor 21 S.III atas nama MIOT bin MIAH seluas ± 30.810 M2 yang terletak di Rt.003/006, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara dengan Masjid sebelah Timur dengan tanah TAIM bin ITEM/ SIMAN bin USIN, tanah DJINAH binti DJIUN, sebelah selatan dengan tanah SAMIN bin KOTONG, sebelah Barat tanah DJIUN bin BALOK/ DJENAH binti DJALIUN (Jalan Bina Marga).
5. Menyatakan penguasaan fisik tanah tersebut oleh Penggugat adalah sah menurut hukum.
6. Menghukum Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp.1.919.000,- (satu juta Sembilan ratus Sembilan belas ribu rupiah).

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekompensi seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ dan REKONPENSİ :

- Menghukum Penggugat Rekompensi membayar biaya sebesar nol rupiah.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Selanjutnya diajukan banding sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 313/PDT/2006/PT.DKI tanggal 01 Nopember 2006, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Pemanding/ Tergugat I;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 04 September 2003 Nomor 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding/ Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini, pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).

c. Selanjutnya atas putusan dimaksud dimohonkan Kasasi dengan rol perkara Nomor 1634 K/ Pdt/2008 telah diputus tanggal 27 Agustus 2009, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi I : P.T. BINA KUALITA TEKNIK dan Pemohon Kasasi II : Ir. J. HENDRO MOELJONO tersebut ;
- Menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

d. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Nurcholis, SH. & Rekan tanggal 01 September 2008 Nomor 045/NDR/IX/2008, perihal



Pencabutan Perkara Perdata regeister Nomor  
45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim.

8. PERKARA VIII

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor  
186/Pdt.G/2003/PN. JKT.TIM

Antara :

P.T. BINA KUALITA TEKNIK sebagai Penggugat

Melawan

1. NISIN bin SENAN sebagai Tergugat I
2. Ny. NIMAH binti SENAN sebagai Tergugat II
3. MAUN bin SENAN sebagai Tergugat III
4. Ny. NYAI binti SENAN sebagai Tergugat IV
5. TOIN bin SENAN sebagai Tergugat V
6. Ny. ENO binti SENAN sebagai Tergugat VI
7. Ny. MINAH binti SENAN sebagai Tergugat VII
8. SAMAH bin DALA sebagai Tergugat VIII
9. MISAN bin DALA sebagai Tergugat IX
10. BOIH bin DALA sebagai Tergugat X
11. RASMAWATI binti DAA sebagai Tergugat sebagai  
Tergugat XII
12. Ny. MARTINA WARMANSJAH, SH. sebagai Turut  
Tergugat I
13. PEMDA DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Timur cq.  
LurahCipayung sebagai Turut Tergugat II
14. Ir. J. HENDRO MOELJONO sebagai Turut Tergugat III
15. DJINAH binti DJIUN sebagai Turut Tergugat IV

Telah diputus tanggal 21 Desember 2004, Amar Putusan :

MENGADILI :



DALAM EKSEPSI :

Menyatakan Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X dan XI dan Turut Tergugat XII serta Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik atas tanah milik adat Girik C. Nomor 432 Persil Nomor 21 Blok S.III atas nama DJINAH Binti DJIUN seluas 39.450 M<sup>2</sup> yang terletak di Rt.003 Rw.02 sekarang berubah menjadi Rt.003/ Rw.06, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur sesuai dengan batas-batas tersebut dengan batas-batasnya : sebelah utara Jalan Masjid, sebelah timur tanah TAIM biun ITEM, NARUN bin DJARUN, SIMAN bin OESIN, sebelah selatan tanah SAMIN bin KATONG, sebelah barat tanah DJIUN bin BALOK ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut diatas sejak tahun 1991 sampai dengan saat ini ;
4. Menyatakan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas bidang tersebut pada Girik C.432 sesuai dengan batas-batas tersebut diatas sah dan berharga ;
5. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI dan Tergugat XII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah )



perbulan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menyatakan semua transaksi yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Pasar Rebo pada 30 Januari 1991 nomor 939.A sampai dengan 947. A antara pemilik tanah girik C. 432 Djinah binti Djiun dengan PT. BINA KUALITA TEKNIK adalah sah secara hukum dan harus dilindungi hukum;
  8. Menyatakan bahwa penguasaan secara fisik atas tanah Hak Milik Adat Girik C. 432 tersebut adalah milik Penggugat dan melarang setiap aktifitas yang bertujuan untuk mempergunakan dan menguasai tanah tersebut secara fisik baik oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI maupun XII.;
  9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I sampai dengan Tergugat XII serta siapa saja yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah tersebut diatas kepada Penggugat dalam keadaan kosong
  10. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
  11. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI serta Tergugat XII untuk membayar biaya perkara ini secara bersama-sama sebesar Rp.2.269.000,- (dua juta dua ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;
  12. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya.
- b. Bahwa atas putusan tersebut diajukan Banding sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

338/Pdt/2006/PT.DKI, telah diputus tanggal 09 Desember

2007, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding I/ Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI dan Pembanding II/ Tergugat XII, Pembanding III/ Turut Tergugat III, Pembanding IV/ Turut Tergugat IV ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Desember 2004 Nomor 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim. yang dimohonkan Banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Para Pembanding I/ Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, Pembanding II/ Tergugat XII, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan Pembanding III/ Turut Tergugat III ;
- Menyatakan perkara Nomor 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim ne bis in idem.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Terbanding/ Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berharga serta memerintahkan mengangkat Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 27 Oktober 2003 Nomor 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim jo. 22/CB/2003, Berita Acara Sita Jaminan tanggal 07

Halaman 57 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2003 Nomor 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim Jo.  
No.22/CB/2003, yang diletakkan atas tanah obyek  
sengketa perkara ini, Tanah Milik Adat Girik C 432 Persil  
21 Blok III atas nama Djinah binti Djiun, seluas 39.450 M<sup>2</sup>  
yang terletak di RT.003/RW.06, Kelurahan Cipayung,  
Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dengan batas-  
batasnya : sebelah utara jalan mesjid, sebelah timur tanah  
Taim bin Item, Narun bin Djarun, Siman bin Oesin, sebelah  
selatan tanah Samin bin Katong, sebelah barat tanah  
Djiun bin Balok;

## DALAM REKONPENSİ:

- Menyatakan gugatan Pembanding II/ Penggugat  
Rekompensi/ Tergugat XII Kompensi tidak dapat diterima.

## DALAM KONPENSİ dan REKONPENSİ :

- Menghukum Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat  
Rekompensi untuk membayar biaya perkara ini pada kedua  
tingkat peradilan yang dalam tingkat Banding sebesar  
Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).

- c. Selanjutnya P.T. BINA KUALITA TEKNIK mengajukan kasasi  
ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan rol perkara  
Nomor 1633 K/Pdt/2008, telah diputus tanggal 04 Agustus  
2009, Amar Putusan :

## MENGADILI :

- Menolak permohonan Kasasi dari pemohon kasasi I : P.T.  
BINA KUALITA TEKNIK dan Pemohon Kasasi II : Ir. J.  
HENDRO MOELJONO tersebut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

d. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Hukum Hesron Sitepu, SH. & Rekan tanggal 03 September 2009 Nomor 033/HSR/IX/09, perihal Pencabutan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim.

## 9. PERKARA IX

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 93/Pdt.G/2005/PN. Jkt.Tim.

Antara :

Ny. DJINAH binti DJIUN sebagai Penggugat

Melawan :

1. Ny. NURHAYATI Cs. (Tergugat).

2. Nyonya Hajjah Yulinar Idris, SH. Notaris di Jakarta (Turut Tergugat I)

3. Haji Gunung Tua Alamsyah Harahap, SH. Notaris di Jakarta (Turut Tergugat II)

Telah diputus tanggal 02 Mei 2006, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan batal Akta Kuasa Nomor 51 tanggal 26-04-1996 yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Yulinar Idris oleh Penggugat dari Tergugat yang ditanda tangani oleh PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah pemegang protokol HAMBIT MASEH, SH.
- Menyatakan batal Akta-Akta Notaris di Jakarta :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nomor 23 tanggal 08-08-1985 yang dibuat dihadapan  
Notaris Haji G.T. Alamsyah Harahap, SH;

2. Nomor 22 tanggal 08 Agustus 1985 yang dibuat  
dihadapan Notaris Haji G.T. Alamsyah Harahap, SH;

3. Nomor 21 tanggal 08 Agustus 1985 yang dibuat  
dihadapan Notaris Haji G.T. Alamsyah Harahap, SH;

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara  
sebesar Rp.824.000,- (delapan ratus dua puluh empat ribu  
rupiah).

b. Selanjutnya atas putusan tersebut diajukan Banding dengan  
rol perkara Nomor 57/Pdt/2008/PT.DKI, telah diputus tanggal  
23 April 2008, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula  
Tergugat ;

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur  
tanggal 02 Mei 2006 Nomor 93/PDTG/2005/PN.JKT.TIM,  
yang dimohonkan banding tersebut ;

- Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar biaya  
perkara dalam kedua tingkat banding sebesar  
Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).

## 10. PERKARA X

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor  
111/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Tim.

Antara :

Drs. SANTOSO BRATADJAJA (Pembantah)

Melawan :

1. P.T. BINA KUALITA TEKNIK (Turut Terbantah ).

Halaman 60 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. NISIN bin SENAN (Turut Terbantah I).
3. Ny. NIMAH binti SENAN (Turut Terbantah II).
4. MAUN bin SENAN (Turut Terbantah III).
5. Ny. NYAI binti SENAN (Turut Terbantah IV).
6. TOIN bin SENAN (Turut Terbantah V).
7. Ny. ENO binti SENAN (Turut Terbantah VI).
8. Ny. MINAH binti SENAN (Turut Terbantah VII).
9. SAMAH bin DALA (Turut Terbantah VIII).
10. MISAN bin DALA (Turut Terbantah IX).
11. BOIH bin DALA (Turut Terbantah X).
12. RASMAWATI binti DAA (Turut Terbantah XI).
13. Ny. MARTINA WARMANSJAH, SH. (Turut Terbantah XII).
14. PEMDA DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Timur cq. LurahCipayung (Turut Terbantah XIII).
15. Ir. J. HENDRO MOELJONO (Turut Terbantah XIV).
16. DJINAH binti DJIUN (Turut Terbantah XIV).

Telah diputus tanggal 05 Desember 2005, Amar Putusan :

MENGADILI :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Terbantah dan Turut Terbantah XIV
- Menyatakan bahwa bantahan Pembantah tidak dapat diterima

Dalam Rekompensi :

- Menyatakan bahwa Rekompensi dari Pembantah Rekompensi/Turut Terbantah XIV Kompensi, tidak dapat diterima bantahan Pembantah tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembatnah Rekonpensi/Turut Terbantah XIV  
Konpensi untuk membayar ongkos perkara sebesar NIHIL.

b. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Konsultan Hukum dan Pengacara Ambar Dwi Astini, SH. & Rekan tanggal 01 September 2008 Nomor 030/ADR/IX/2008, perihal Pencabutan Perkara Perdata regeister Nomor 111/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Tim.

## 11. PERKARA XI.

a. Penetapan Nomor :186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim jo. Nomor 22/CB/2003/PN. Jkt.Tim

Antara :

P.T. BINA KUALITA TEKNIK .....

Penggugat.

Lawan :

1. NISIN bin SENAN Cs. .... Tergugat I s/d.

Tergugat XI.

2. Drs. SANTOSO BRATADJAJA .....

Tergugat XII.

3. Ny. MARTINA WARMANSYAH, Notaris di Jakarta ...Turut

Tergugat I.

4. PEMDA DKI Jakarta ..... Turut

Tergugat II.

5. Ir. J. HENDRO MULYONO ..... Turut

Tergugat III.

6. DJINAH binti DJIUN ..... Turut

Tergugat IV.

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut diatas.

Halaman 62 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



2. Memerintahkan kepada Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah yaitu Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi Syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 197 HIR melakukan sita jaminan terhadap :

- Tanah Milik Adat Girik C.432 Persil 21 Blok S.III atas nama DJINAH binti DJIUN seluas 39.450 M2 yang terletak di Rt.003/06, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur sebelum mempunyai kekuatan hukum yang tetap adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Jalan Masjid
- Sebelah Timur : tanah TAIM bin ITEM, NARUN bin DJARUN, SIMAN bin OESIN.
- Sebelah Selatan : tanah SAMIN bin KATONG ;
- Sebelah Barat : tanah DJIUN bin BALOK

12. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Perdamaian tanggal 01 September 2008 Nomor 4 dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawan NG, SH.SE.MH. Notaris di Jakarta, dijelaskan bahwa 1. SANTOSO BRATADJAJA Pihak Pertama, 2. LIMAN BRATADJAJA Pihak Kedua, 3. Haji MANSYUR DAHLAN, SH.MH. Pihak Ketiga, 4. Doktorandus SAMUEL PURBA, Master of Bussiness Administration yang bertindak dalam jabatannya qq. Perseroan Terbatas P.T. BINA KUALITA TEKNIK berkedudukan di Jakarta Pihak Keempat, Para Pihak secara bersama-sama menyatakan telah melakukan perdamaian dengan Pihak Keempat dan mengakui seluruh kepemilikan Pihak Keempat yakni atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah Girik C. Nomor 432 Blok S.III Persil Nomor 21 seluas ± 30.000 M2 yang terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur serta mencabut dan mengesampingkan perkara-perkara Nomor 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim. jo. 313/PDT/2006/PT.DKI, perkara Nomor 62/G.TUN/ 2004/PT.TUN.JKT jo. Nomor 233/B/2004/PT.TUN.JKT., perkara Nomor 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim jo. Nomor 338/PDT/2006/PT.DKI, perkara Nomor 264/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Tim, perkara Nomor 111/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Tim, perkara Nomor 212/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim.

13. Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan dari Kepala Kepolisian Resor Metro Jakarta Timur Kepala satuan Reserse Kriminal selaku Penyidik tanggal 03 Januari 2011 Nomor S.TAP/01/V/2011/Res. Jaktim, memutuskan menghentikan penyidikan tindak pidana memberikan keterangan palsu kedalam Akta Autentik dan pemalsuan Surat serta penggelapan hak atas barang tidak bergerak, atas nama tersangka SAMUEL PURBA terhitung mulai tanggal Januari 2011 karena tidak cukup bukti.

14. Bahwa berdasarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan dari Kepala Kepolisian Resor Metro Jakarta Timur Kepala satuan Reserse Kriminal selaku Penyidik tanggal 03 Januari 2011 Nomor SPPP/01/S.39/V/2011/res.Jaktim, diperintahkan kepada 1. JUMADI, 2. SUKANDAR, 3. M. SILAEN selaku Penyidik untuk menghentikan penyidikan perkara tindak pidana memberikan keterangan palsu kedalam Akta Autentik dan pemalsuan Surat serta penggelapan hak atas barang tidak bergerak sebagaimana



dimaksud dalam Pasal 266 KUHP dan Pasal 263 KUHP dan Pasal 385 KUHP, atas nama tersangka SAMUEL PURBA.

15. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan Nomor 186/Pdt.G/2003/ PN.Jkt.Tim jo. Nomor 22/CB/2003, pada tanggal 28 Januari 2011, telah dilakukan pengangkatan sita jaminan terhadap Tanah Milik Adat Girik C.432 Persil 21 Blok S.III atas nama DJINAH binti DJIUN seluas 39.450 M2 yang terletak di Rt.003/06, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut

- Sebelah Utara : Jalan Masjid,
- Sebelah Timur : tanah TAIM bin ITEM, NARUN bin DJARUN, SIMAN bin OESIN
- Sebelah Selatan : tanah SAMIN bin KATONG
- Sebelah Barat : tanah DJIUN bin BALOK

16. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian dan Pelepasan Hak tanggal 15 Februari 2011 Nomor 05 yang dibuat dihadapan Bonardo Nasution, SH. Notaris di Jakarta, 1. ROSLINA SIRAIT yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa untuk dan atas nama SYARIEF HIDAYATULLOH S. (RAJAHUTA SIRAIT) Cs. disebut Pihak PERTAMA, 2. Doktorandus SAMUEL PURBA, Master of Administration yang bertindak dalam jabatannya qq. Perseroan Terbatas P.T. BINA KUALITA TEKNIK berkedudukan di Jakarta disebut Pihak KEDUA, Pihak PERTAMA menyatakan telah berdamai atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 161/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim jo. Nomor 226/Pdt/1990/PT.DKI jjs. 2368 K/Pdt/1991 serta melepaskan haknya kepada Pihak KEDUA atas sebidang tanah Girik C. Nomor 289 Persil Nomor 21 Blok S.III seluas 4.931 M<sup>2</sup>.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian dan Pelepasan Hak tanggal 11 Maret 2011 Nomor 06 dibuat dihadapan Bonardo Nasution, SH. Notaris di Jakarta, 1. Nyonya NURHAYATI disebut Pihak PERTAMA, telah melakukan perdamaian atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 93 /Pdt.G /2005 /PN.Jkt.Tim jo. Nomor 57/Pdt/2008/PT.DKI serta melepaskan haknya atas sebidang tanah Girik C. Nomor 432 seluas 39.500 M2 kepada Doktorandus SAMUEL PURBA, Master of Administration yang bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. BINA KUALITA TEKNIK berkedudukan di Jakarta (pemohon).

18. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian dan Pelepasan Hak tanggal 11 Maret 2011 Nomor 07 yang dibuat dihadapan Bonardo Nasution, SH. Notaris di Jakarta, 1. Nyonya NURHAYATI menyatakan telah melakukan perdamaian atas perkara Nomor 93/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Tim serta melepaskan haknya atas sebidang tanah Girik C. Nomor 289 Persil Nomor 21 Blok D.III seluas 31.950 M2 dan Persil Nomor 20B Blok D.III seluas 7.500 M2 kepada Doktorandus SAMUEL PURBA, Master of Administration yang bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Perseroan Terbatas P.T. BINA KUALITA TEKNIK berkedudukan di Jakarta (pemohon).

h. bahwa bidang tanah yang dimohon telah menjadi obyek yang terkena Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), namun belum dibayar oleh pemohon dan berdasarkan Surat Edaran dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 9 Juli 2004 Nomor 500-1757 dijelaskan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang terutang dibayar pada saat dilakukannya

Halaman 66 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan;

j. bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dibuat diatas kertas bermaterai cukup tanggal -- Maret 2011, Drs. SAMUEL PURBA, MBA qq.PT. BINA KUALITA TEKNIK menyatakan tanah terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, sampai saat ini sungguh-sungguh miliknya, tidak dikenakan suatu sitaan, tidak tersangkut sebagai tanggungan sesuatu piutang atau tidak diberati dengan beban-beban lainnya, tidak dalam sengketa dengan pihak lain, baik sengketa terhadap subyek pemegang hak, obyek hak, tanda-tanda batas atau tanaman/bangunan yang ada diatas tanah tersebut. Apabila dikemudian ternyata pernyataan ini tidak benar maka dianggap memberikan keterangan palsu pada pemerintah, sesuai pasal 242 KUH Pidana Ayat 1,2 dan 3 bertanggung jawab serta bersedia ditindak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan menyatakan melepaskan hak atas tanah tersebut dan Surat Keputusan Penetapan haknya/sertipikatnya dinyatakan batal karena hukum;

k. bahwa Perseroan Terbatas "PT. BINA KUALITA TEKNIK" berkedudukan di Jakarta adalah merupakan Badan Hukum Indonesia sebagaimana dijelaskan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. BINA KUALITA TEKNIK tanggal 30 Desember 2002 Nomor 10 yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusi Republik Indonesia tanggal 5 Juni 2003 Nomor : C-1250 HT.01.04.TH.2002;

l. bahwa permohonan tersebut telah diusulkan untuk dikabulkan diberikan Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu selama 30 (tiga puluh) tahun sebagaimana surat Kepala Kantor Pertanahan Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Timur Nomor 38/HGB/BPN.31.75. 2010  
tanggal 5 Juli 2010;

m. bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan Hak Guna Bangunan dimaksud dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan;

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat didalam menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No.100/HGB/BPN.31/ 2011 tanggal 30-05-2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Kualita Teknik berkedudukan di Jakarta terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayang, Kecamatan Cipayang, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tidak melanggar ketentuan peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik.

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

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima ekspesi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal 22 Desember 2016, telah diterima Surat Permohonan Intervensi tertanggal 22 Desember 2016, dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Sayana Integra Properti yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 22 Desember 2016, dengan Register Perkara Nomor : 175/G/2016/PTUN-JKT/INTERVENSI ;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil sikap dengan Putusan Sela Nomor : 175/G/2016/PTUN-JKT, pada tanggal 6 Oktober 2016, yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi dan menetapkan PT. Sayana Integra Properti sebagai pihak dalam perkara Nomor : 175/G/2016/PTUN-JKT dan didudukan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 13 Oktober 2016 atas kesempatan diberikan kepada Tergugat II Intervensi untuk menanggapi Gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

## A. DALAMEKSEPSI:

1. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN TELAH DALUWARSA (LEWAT WAKTU), KARENA PADA TANGGAL 22 FEBRUARI 2016 PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI ADANYA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (HGB) NOMOR 385/CIPAYUNG DAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI JAKARTA NO. 100/HGB/BPN.31/2011, SEDANGKAN GUGATAN A QUO BARU DIAJUKAN PADA TANGGAL 2 AGUSTUS 2016 ;

Bahwa ditolak dalil gugatan a quo yang menyatakan gugatan a quo PENGGUGAT masih dalam tenggang waktu yang ditentukan, yaitu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui Surat Keputusan a quo sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 69 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena :

Penggugat dalam gugatan aquo tidak menyampaikan fakta yang sebenarnya (menyembunyikan fakta) bahwa sebelum gugatan aquo diajukan, di tahun 2015 Penggugat telah mengajukan Gugatan Perkara Perdata Nomor 222/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. di Pengadilan Negeri Jakarta Timur antara Penggugat (SAMAN) yang juga diwakili oleh Kuasa Hukum AMBAR DWI ASTINI, S.H. & Rekan (kuasa hukum yang sama dalam perkara a quo) melawan :

1. PARA AHLI WARIS LIMAN BRATADJAJA., .....  
TERGUGAT I;
2. DRS. SANTOSO BRATADJAJA., .....  
TERGUGAT II;
3. DRS. SAMUEL PURBA, MBA., .....  
TERGUGAT III;
4. PT. BINA KUALITA TEHNIK., .....  
TERGUGAT IV;
5. PT. GAPURA PRIMA GROUP., .....  
TERGUGAT V;
6. BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, SH. SE. MH., .....  
TERGUGAT VI;
7. BONARDO NASUTION, SH., .....  
TERGUGAT VII;
8. PEMERINTAH RI. Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq.  
KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI  
JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI  
JAKARTA TIMUR., TERGUGAT VIII;
9. PEMERINTAH RI. Cq. KEMENTERIAN DALAM NEGERI, GUBERNUR  
KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA Cq. WALIKOTA

Halaman 70 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR Cq. CAMAT CIPAYUNG Cq. LURAH  
CIPAYUNG., TERGUGAT IX;

dimana dalam perkara tersebut keberadaan :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 385/Cipayung yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Mei 2011 Nomor 00081/Cipayung/2011 seluas 34.804 M<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) ;
2. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Kualita Teknik; telah DIUNGKAP DAN DISEBUTKAN BERKALI-KALI selama persidangan yaitu dalam Jawaban/Eksepsi/Bantahan Para Tergugat yang secara resmi diserahkan di persidangan kepada Majelis Hakim dan Para Pihak yang berperkara termasuk Penggugat pada tanggal 22 Pebruari 2016 dan Duplik Para Tergugat yang secara resmi diserahkan di persidangan kepada Para Pihak yang berperkara termasuk Penggugat a quo pada tanggal 24 Maret 2016 yang secara tegas dan jelas disebutkan secara tertulis serta telah diketahui oleh Penggugat, yaitu :

1. Pada halaman 99 Jawaban/Eksepsi/Bantahan Para Tergugat (Para Ahli Waris LIMAN BRATADJAJA/Tergugat I dan DRS. SANTOSO BRATADJAJA/Tergugat II) butir C.5.2. dan C.5.3. yang menyebutkan/mendalilkan :

*“C.5.2. “Bahwa atas permohonan Tergugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi ternyata Tergugat VI Rekonvensi/Tergugat VIII Konvensi pada tanggal 30 Mei 2011 menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 ...”*

*“C.5.3. “Bahwa Tergugat VI Rekonvensi/Tergugat VIII Konvensi pada tanggal 31 May 2011 menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan*

Halaman 71 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Nomor 385 atas nama Perseroan Terbatas PT BINA KUALITA TEHNIK berkedudukan di Jakarta sebagai diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00081/Cipayung/2011 tanggal 30 Mei 2011 seluas 34804 M<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi);”*

(Bukti T II Intervensi – 1 dan 2)

2. Pada halaman 104 Jawaban/Eksepsi/Bantahan Para Tergugat (Para Ahli Waris LIMAN BRATADJAJA/Tergugat I dan DRS. SANTOSO BRATADJAJA/Tergugat II) butir C.5.7. dan C.5.8. yang menyebutkan/mendalilkan :

*“C.5.7. “Bahwa Tergugat VI Rekonvensi/Tergugat VIII Konvensi menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385 atas nama Perseroan Terbatas PT BINA KUALITA TEHNIK berkedudukan di Jakarta sebagai diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00081/Cipayung/2011 tanggal 30 Mei 2011 seluas 34804 M<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi)...”*

*“C.5.8. “Bahwa penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385 atas nama Perseroan Terbatas PT BINA KUALITA TEHNIK ...”*

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, sesungguhnya Penggugat Pada tanggal 22 Februari 2016, yaitu pada saat acara sidang Penyerahan Jawaban/Eksepsi/Bantahan dalam perkara perdata tersebut diatas telah mengetahui adanya:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 385/Cipayung yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Mei 2011 Nomor 00081/Cipayung/2011 seluas 34.804 M<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama: PT. Bina Kualita Teknik;

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mengingat PENGGUGAT baru mendaftarkan gugatan A quo pada tanggal 2 Agustus 2016, maka menurut hukum Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan A quo telah DALUWARSA (LEWAT WAKTU), yaitu melebihi waktu 90 (sembilan puluh hari) hari sejak diketahui Surat Keputusan A quo sebagaimana Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

MAKA MOHON MAJELIS HAKIM MENYATAKAN GUGATAN A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONT VAN KELIJKE VERKLARD).

2. PENGGUGAT TIDAK PUNYA KAPASITAS HUKUM/LEGAL STANDING MENGAJUKAN GUGATAN A QUO DAN GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) ;

- 1) Bahwa dalam Gugatan A Quo, halaman 7 butir 7 Penggugat menyatakan bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dari warisan almarhum Miot binti Miah, karena Penggugat adalah merupakan salah satu ahli waris dari Miot binti Miah berdasarkan Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan nomor : 241/P3HP/1995/PA.JT tanggal 22-12-1995 Pengadilan Agama Jakarta Timur dan Surat Keterangan Waris tanggal 8 Agustus 2003;
- 2) Bahwa hal tersebut bertentangan dengan posita gugatan Penggugat halaman 4 butir 1 dan halaman 5 butir 3 yang menyatakan "bahwa Penggugat adalah Pemilik atas sebidang tanah girik C 343 Persil 21 S.III atas nama Miot bin Miah ...";

Halaman 73 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Bahwa dengan demikian mengingat Penggugat mengaku sebagai salah satu ahli waris Miot bin Miah, maka menurut hukum Penggugat tidak dapat bertindak seorang diri mengajukan gugatan a quo, melainkan harus menyertakan seluruh ahli waris lainnya. Penggugat tidak berkapasitas hukum dan atau tidak mempunyai legal standing serta tidak memenuhi syarat formil untuk mengajukan gugatan ini, karena bukan ahli waris tunggal, karenanya gugatan ini harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NIET ONT VANKELIJKE VERKLART) vide Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI :

- Nomor 2438/K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 : "Gugatan harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara" ;
- Nomor 431/K/Sip/1973 tanggal 9 Mei 1974 : "Dengan meninggalnya Penggugat asli dan tidak adanya persetujuan dari seluruh ahli warisnya untuk melanjutkan gugatan semula, maka gugatan harus dinyatakan gugur." ;
- Nomor 4 K/up/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut : "Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara" ;

Bahwa selain itu, tidak satupun dalam posita gugatan yang menyebutkan siapa-siapa sebagai ahli waris dari almarhum Miot bin Miah, dengan demikian Penggugat bertindak seolah-olah dirinya mewakili para ahli waris lainnya atau ahli waris tunggal, karenanya Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan a quo.

Bahwa selain itu, dengan tidak disertakannya para ahli waris lainnya dalam gugatan, menyebabkan gugatan a quo kurang pihak (Plurium Litis Consortium),

**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

karena menurut hukum seluruh ahli waris harus ikut mengajukan gugatan atau setidaknya para ahli waris lainnya memberikan kuasa kepada Penggugat.

BERDASARKAN HAL TERSEBUT, MAKA MENURUT HUKUM GUGATAN INI HARUS DINYATAKAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONT VANKELIJKE VERKLART).

Bahwa Legal Standing adalah adaptasi dari istilah personae in judicio yang artinya adalah hak untuk mengajukan gugatan atau permohonan di depan pengadilan. Ahli Hukum, M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan bahwa : “yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil”.

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, MAKA MENURUT HUKUM GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONT VANKELIJKE VERKLART).

Bahwa selain itu kurangnya pihak tersebut (ahli waris lainnya tidak ikut menggugat) juga telah dibuktikan dengan telah diputusnya Gugatan Perkara Perdata Nomor:222/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Tim. tersebut di atas pada tanggal 25 Agustus 2016 antara Penggugat (SAMAN) yang juga diwakili oleh Kuasa Hukum AMBAR DWI ASTINI, S.H. & Rekan (kuasa hukum yang sama dalam perkara a quo) dimana Putusan Perkara tersebut menyatakan bahwa GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONT VANKELIJKE VERKLART), dengan pertimbangan hukum karena Penggugat tidak menarik ahli waris Miot binti Miah yang telah menjual tanah terperkara menjadi pihak maka gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak.

(Bukti T II Intervensi – 3)

## B. DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar hal-hal yang disampaikan dalam Eksepsi dianggap pula termasuk bagian yang tidak terpisah dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui tentang kebenarannya ;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh kepemilikan tanah Sertipikat HGB No. 385/Cipayung tersebut secara sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dari PT. SUMBER DAYA NUSAPHALA berdasarkan Akta Jual Beli No. 856/2014 tanggal 11 Desember 2014 dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur pada tanggal 22 Januari 2015 serta menguasai secara penuh fisik tanah dimaksud dan diberi tanda pagar/batas-batas yang jelas, dimana sebelumnya PT. SUMBER DAYA NUSAPHALA memperoleh tanah tersebut dari PT. BINA KUALITA TEKNIK (Pemegang Hak yang Pertama kali) berdasarkan Akta Jual Beli No. 30/2012 tanggal 20 November 2012. (Bukti T II Intervensi – 4).

OLEH KARENA ITU TERGUGAT II INTERVENSI ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN WAJIB DILINDUNGI OLEH HUKUM, vide :

- Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/SIP/1980 : *“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”*
- vide Putusan Mahkamah Agung No. 1876 K/Pdt/2005.
- vide Putusan Mahkamah Agung No. 350 /K/SIP/1968.

4. Bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan sependapat dengan jawaban Tergugat I dan II, karenanya mempunyai tanggapan yang sama dan mengadopsi jawaban Tergugat I dan II.
5. Bahwa Tergugat II menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kualita Teknik, berkedudukan di Jakarta dengan alasan atau dasar sebagai berikut :

- a. Bahwa pemohon mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah sesuai hasil pengukuran kadasteral berdasarkan Peta Bidang Tanah tanggal 27 April 2011 Nomor 589/2011 NIB.09.04.08.05.05699, seluas 34.804 M2 (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur;
- b. Bahwa bidang tanah yang dimohon adalah tanah milik adat dikuasai pemohon sebagaimana hasil pemeriksaan tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yang diuraikan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 03 Mei 2011 Nomor 251/2011;
- c. Bahwa Perseroan Terbatas "PT. BINA KUALITA TEKNIK" berkedudukan di Jakarta (Pemohon) memiliki/menguasai bidang tanah yang dimohon sebagaimana diuraikan dalam kolom 5 Daftar Lampiran Surat Keputusan ini;
- d. Bahwa tanah tersebut menjadi tanah yang jatuh kepada Negara setelah penguasaan sesuai Akta Jual Beli dari para pemilikan tanah milik Adat kepada Perseroan Terbatas "PT. BINA KUALITA TEKNIK" berkedudukan di Jakarta sebagaimana diuraikan dalam kolom 5 Daftar Lampiran Surat Keputusan ini, sehingga tanah yang dimohon dapat dipertimbangkan untuk diberikan sesuatu hak sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 antara lain berbunyi setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh

Halaman 77 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara;

- e. Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta tanggal 24 Februari 2004 Nomor 514/-1.711.5, kepada PT. BINA KUALITA TEKNIK berkedudukan di Jakarta (Pemohon) diberikan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) untuk mempergunakan tanah seluas ± 122.412 M2 terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur untuk membangun perumahan beserta fasilitasnya, terhadap bidang tanah dengan peruntukan Penyempurnaan Hijau Taman (Pnt) seluas ± 3.072 M2 dan peruntukan Marga Jalan (Mjl) seluas ± 22.931 M2 agar pemilihan tanahnya diserahkan kepada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta berikut bangunan taman, saluran dan konstruksi jalan untuk dipergunakan bagi kepentingan umum. Sambil menunggu pelaksanaan tersebut Saudara wajib mengamankan aset dimaksud baik dari Penggarap maupun Penghuni Liar. Wajib mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah dibeli/dibebaskan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan ketentuan / prosedur yang berlaku termasuk bidang tanah yang harus diserahkan kepada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta berdasarkan pertimbangan planologi.
- f. Bahwa diatas bidang tanah yang dimohon terletak di jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, terdapat sebuah bangunan bedeng dan sebuah bangunan untuk pos jaga sebagaimana dijelaskan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 03 Mei 2011 Nomor: 251/2011;
- g. Bahwa berdasarkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah tanggal 29-04-2011 Nomor: 471/PTPGT/TN/IV/2011, lokasi tanah yang dimohon

Halaman 78 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



dapat dipertimbangkan untuk diberi Hak Guna Bangunan karena rencana penggunaan dan pemanfaatan tanahnya sesuai Rencana Tata Ruang Wilayahnya yaitu Suka Fasilitas Umum tidak termasuk obyek Land Reform, tidak dalam sengketa dan dikuasai dengan diberi tanda batas yang jelas;

h. Bahwa Lurah sebagai salah satu Anggota Panitia A tidak menandatangani Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah bersurat ke Lurah tanggal 30-05-2011 Nomor : 448/5-31.75/V/2011, mengenai alasan penolakan/keberatan dimaksud dan hingga dilaksanakan sidang Panitia Pemeriksaan Tanah A tidak hadir dan tidak ada yang diwakilkan oleh karena tidak ada jawaban dari pihak Kelurahan maka sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007 Pasal 6 Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A yang tidak ditandatangani oleh salah satu anggota, tidak mengurangi keabsahan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A.

i. Bahwa terhadap bidang tanah yang dimohon pernah menjadi obyek gugatan di pengadilan sebagai berikut :

## 1. PERKARA I

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 220/JT/1983.G.

Antara:

Nyonya DJINAH binti JIUN (Penggugat)

Melawan :

1. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikotamadya Jakarta Timur cq.

Lurah Cipayung (Tergugat I)

2. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikotamadya Jakarta Timur cq.

Camat Pasar Rebo (Tergugat II)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Departemen Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Pajak cq.  
Kepala Kantor Inspeksi Ipeda Jakarta Utara/Timur (Tergugat III)

Telah diputus tanggal 13 Pebruari 1985,

Amar Putusan :

**DALAM EKSEPSI :**

Menolak Eksepsi Tergugat III;

**DALAM PROVISI :**

1. Mengabulkan dalam provisi untuk sebagian ;
2. Memerintahkan untuk melaksanakan Sita Jaminan (CB) atas tanah warisan termaksud diatas sebagaimana dalam Sita Jaminan (CB) Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 24 Nopember 1985.
3. Menolak gugatan untuk selebihnya.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor: 220/JT/1983.G tanggal 23 Nopember 1983 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 220/JT/1983.G tanggal 23 Nopember 1983.
3. menguatkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 03-08-1983 Nomor 915/JT/1983.P, mengenai Penetapan Penggugat DJINAH binti DJIUN sebagai satu-satunya Ahli Waris dari almarhum DJIUN bin BALOK yang sah menurut hukum.
4. Menyatakan tanah Hak Milik Adat yang tercantum dalam Girik C. Nomor 289 Persil Nomor 21 Blok S.III seluas 31.950 M2 dan Persil Nomor 20 B Blok D.II seluas 7.500 M2 atas nama wajib

Halaman 80 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pajak DJIUN bin BALOK yang terletak di Cipayung Rt.003/02, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur adalah sebagai harta peninggalan dari almarhum DJIUN bin BALOK dan Penggugat sebagai Ahli Waris satu-satunya yang sah menurut hukum berhak memiliki dan menguasai tanah peninggalan tersebut di atas.

5. Menyatakan tidak berlaku/berharga:

- Girik Letter C Nomor 431 tercatat atas nama: DJILA LANFUR seluas 1200 M2.
- Girik Letter C Nomor 433 tercatat atas nama: GATUL binti BALOK seluas 2490 M2.
- Girik Letter C Nomor 434 tercatat atas nama: RANIH bin BALOK seluas 2490 M2.
- Girik Letter C Nomor 435 tercatat atas nama: BAGOL bin SANIN seluas 520 M2.

6. Menghukum Para Tergugat untuk memutasikan Girik C.289 atas nama DJIUN bin BALOK Persil 21 S.III seluas 19.250 M2 + 6.700 M2 = 25.950 M2 dan Persil Nomor 20 b Blok D.II seluas 7.500 M2 ke dalam Girik C. Nomor 432 atas nama DJINAH bin DJIUN.

7. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kembali surat Girik C. Nomor 432 atas nama DJINAH binti DJIUN setelah dirubah dan diperbaiki luas tanah dan persilnya kepada Penggugat.

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat Banding dan Kasasi ataupun verzet dari Pihak manapun juga sepanjang mengenai petitum Nomor 6 dan 7 kepada Penggugat.



9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini yang hingga kini dirancang sebesar Rp. 137.225,- (seratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh lima rupiah).

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

b. Selanjutnya Lurah Cipayung dan Camat Pasar Rebo mengajukan Banding terdaftar register perkara Nomor 385/Pdt/1985/PT.DKI yang telah diputus tanggal 30 September 1985, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Tergugat I, II (Pembanding tersebut);
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 13 Pebruari 1985 Nomor 220/JT/1983.G yang dimohonkan banding, sekedar mengenai amar Nomor 4, 5, 6 dan 7, sehingga amar Nomor 4, 5, 6 berbunyi :
- Menyatakan gugatan Penggugat / Terbanding atas Girik C. Nomor 289, Girik C. Nomor 431, Girik C. Nomor 433, Girik C. Nomor 434 dan Girik C. Nomor 435 serta permutasian ke Girik C. Nomor 432 tidak dapat diterima.

Sedangkan amar nomor 7 berbunyi :

- Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kembali surat Girik C. Nomor 432 Persil 21 S.III seluas 6.000 M2 atas nama DJINAH binti DJIUN kepada Penggugat/Terbanding.
- menguatkan putusan selebihnya.
- Menghukum Tergugat I, II,/ Pembanding dan Tergugat III (Turut Terbanding) untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding yang dianggar sebesar Rp. 3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Atas diajukan Kasasi terdaftar dengan register perkara Nomor 601 K/Pdt/1986, telah diputus tanggal 31 Oktober 1987, Amar Putusan

MENGADILI :

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikotamadya Jakarta Timur cq. Lurah Cipayung, 2. Pemerintah DKI Jakarta cq. Walikotamadya Jakarta Timur cq. Camat Pasar Rebo dan Pemohon Kasasi II : Nyonya DJINAH binti DJIUN tersebut dengan perbaikan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 September 1985 Nomor 385/Pdt/1985/PT.DKI yang telah memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 13 Pebruari 1985 Nomor 220/JT/1983.G sedemikian rupa, sehingga amarnya berbunyi seperti yang akan disebut dibawah ini :
- Menerima permohonan Banding dari Tergugat I, II/Pembanding tersebut.

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat III

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Memerintahkan untuk melaksanakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah warisan termaksud diatas sebagaimana dalam Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 24 Nopember 1983.
3. Menolak gugatan untuk selebihnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan

Halaman 83 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Nomor: 220/JT/1983.G tanggal 23 Nopember 1983 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 220/JT/1983.G tanggal 24 Nopember 1983.

3. Menyatakan tanah Hak Milik Adat yang tercantum dalam Girik C. Nomor 289 Persil Nomor 21 Blok S.III seluas 31.950 M2 dan Persil Nomor 20 b. Blok D.II seluas 7.500 M2 atas nama wajib pajak DJIUN bin BALOK yang terletak di Cipayung Rt.003/02, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur adalah sebagai harta peninggalan almarhum DJIUN bin BALOK dan Penggugat sebagai Ahli Waris satu-satunya yang sah menurut hukum berhak memiliki dan menguasai tanah peninggalan tersebut diatas.
4. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding atas Girik C. Nomor: 289, Girik C. Nomor: 431, Girik C. Nomor: 433, Girik C. Nomor: 434 dan Girik C. Nomor: 435 serta permutasian ke Girik C. Nomor: 432 tidak dapat diterima.
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kembali surat Girik C. Nomor 432 Persil Nomor 21 Blok S. III seluas 6.000 M2 atas nama DJINAH binti DJIUN kepada Penggugat/Terbanding.
6. Menghukum Tergugat I, II/Pembanding dan Tergugat III (Turut Terbanding) untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding yang dianggar Rp. 3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah).
7. Menghukum Pemohon Kasasi I membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah).

## 2. PERKARA II

- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 149/Pdt/G/1990/PN.Jkt.Tim

Halaman 84 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Antara :

Ir. J. HENDRO MULJONO (Penggugat)

Melawan

1. DJ'I'H bin DJINAH alias DJ'I'H bin NADJER (Tergugat I) ;
2. Ny. DJINAH binti DJIUN (Tergugat 2) ;

Telah diputus tanggal 2 Desember 1991, Amar Putusan :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat, bahwa gugatan kurang pihak ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir Rp. 77.500,- (tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ;

b. Selanjutnya Ir. J. HENDRO MULJONO mengajukan Banding dengan rol perkara Nomor:233/Pdt/1992/PT.DKI, diputus tanggal 10 Pebruari 1994, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 2 Desember 1991 No: 149/Pdt/G/1990/PN.Jkt.Tim, ;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam tingkat banding yang hingga kini ditaksir Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) ;

c. Selanjutnya Ir. J. HENDRO MULJONO mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan rol perkara Nomor: 2310 K/Pdt/1995, diputus tanggal 29 April 1997, Amar Putusan :

Halaman 85 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



MENGADILI :

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Ir. J.

HENDRO MULJONO;

- Menghukum pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

3. PERKARA III

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor:

10/Pdt.G/Bth/1990/Pn.Jkt.Tim

Antara :

Ir. J. HENDRO MULJONO (Pembantah)

Melawan

1. Ny. Djinah binti Djiun (Terbantah I)
2. Lurah Cipayung (Terbantah II)
3. Camat Pasar Rebo (Terbantah III)
4. Kepala Kantor Ipeda Jakarta Utara/Timur (Terbantah IV)
5. Dji'ih Bin Djinah alias Dji'ih Bin Nadjer (Terbantah V)

Telah diputus tanggal 12 September 1991, Amar Putusan:

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan Eksepsi Para Terbantah tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak tepat dan beralasan.
- Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima.
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp. 161.000,- (seratus enam puluh satu ribu rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Selanjutnya Ir. J. HENDRO MULJONO mengajukan Banding dengan rol perkara Nomor: 274/Pdt/1992/PT.DKI, diputus tanggal 10 Pebruari 1994, dengan Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Pembantah ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 12 September 1991 Nomor: 10/Pdt.G/Bth/1990/Pn.Jkt.Tim tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara ini dalam tingkat banding yang hingga kini ditaksir Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) ;

- c. Atas Putusan tersebut Ir. J. HENDRO MULJONO mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan rol perkara Nomor: 683 K/Pdt/1996, diputus tanggal 11 Mei 1997  
Amar Putusan :

MENGADILI

- Menolak Permohonan Kasasi dari pemohon Kasasi Ir. J. HENDRO MULJONO.

#### 4. PERKARA IV

- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nmor:

198/Pdt.G/1996/PN.JKT.TIM Antara :

NISIN bin SENAN Cs. (Penggugat)

Melawan

1. Ny. Djinah Binti Djiun (Tergugat I)
2. Departemen Keuangan RI CQ. Direktorat Jenderal Pajak Cq. Kantor Palayanan Pajak Bumi dan Bangunan Utara/Timur (Tergugat II)

Halaman 87 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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



3. PT. BINA KUALITA TEKNIK (Tergugat)

Telah diputus tanggal 30 April 1997, Amar Putusan :

MENGADILI

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas tanah milik adat Girik C Nomor 343 Persil S.III seluas 30.810 M<sup>2</sup> atas nama almarhumah MIOT bin MIAH yang terletak di Cipayang Jakarta Timur ;
- Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena salah membukukan tanah terperkara ;
- Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari mereka untuk mengosongkan tanah terperkara dan menyerahkan kepada Penggugat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
- Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 303.000,- (tiga ratus tiga ribu rupiah).

b. Selanjutnya atas putusan tersebut PT. BINA KUALITA TEKNIK

mengajukan Banding dengan rol perkara Nomor:

643/PDT/1997/PT.DKI telah diputus tanggal 26 Nopember 1997

Amar Putusan:

MENGADILI

- Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pemanding/ Tergugat III tersebut.
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tanggal 30 April 1997 Nomor 198/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Tim yang dimohon banding.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding/Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah).

c. Selanjutnya PT. BINA KUALITA TEKNIK mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan rol perkara Nomor:

3769 K/Pdt/1998 yang diputus tanggal 09 Nopember 1999, Amar

Putusan :

MENGADILI :

- Menolak permohonan Kasasi dari pemohon Kasasi PT. BINA KUALITA TEKNIK.
- Menghukum pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah).

d. Bahwa atas putusan Kasasi tersebut PT. BINA KUALITA TEKNIK mengajukan Peninjauan kembali dengan rol perkara Nomor 640 PK/Pdt/200, telah diputus tanggal 14 Juni 2002, Amar Putusan:

MENGADILI :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali PT. BINA KUALITA TEKNIK tersebut ;
- Menghukum pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

## 5. PERKARA V

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 233/Pdt.G/2002/PN.JKT.TIM. Antara :

Ir. J. Hendro Moelyono sebagai penggugat ;

Melawan

Halaman 89 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



Ahli Waris almarhum MIOT Binti MIAH sebagai tergugat ;

Telah diputus tanggal 23 Mei 2003, Amar Putusan :

MENGADILI :

DALAM KONPENSI

TENTANG EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum penggugat konpensi membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 2.879.000,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).

2. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Advokat dan Pengacara H.

MANSYUR DAHLAN, SH. & Rekan tanggal 01 September 2008

Nomor 080/MDR/IX/2008, perihal mencabut perkara di Pengadilan

Negeri Jakarta Timur dengan regeister Nomor 233/Pdt.G/2002/

PN.Jkt.Tim.

#### 6. PERKARA VI

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor

264/PDT.Bth/2003/PN.Jkt.Tim. Antara :

Drs. Santoso Bratajaya sebagai Pembantah ;

Lawan :

1. PT. BINA KUALITA TEKNIK Sebagai Terbantah ;

2. NISIN bin SENAN (Turut Terbantah I)

3. NY. NIMAT binti SENAN (Turut Terbantah II)

4. MAUN bin SENAN (Turut Terbantah III)

5. NY. NYAI binti SENAN (Turut Terbantah IV)

6. TOIN bin SENAN (Turut Terbantah V)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. NY. ENO binti SENAN (Turut Terbantah VI)
8. NY. MINAH binti SENAN (Turut Terbantah VII)
9. SAMAH binti DALA (Turut Terbantah VIII)
10. MISAN bin DALA (Turut Terbantah IX)
11. BOIH bin DALA (Turut Terbantah X)
12. BASMAWATI bin DALA (Turut Terbantah XI)
13. NY. MARTINA WARMANSYAH, SH (Turut Terbantah XII)
14. PEMDA DKI JAKARTA cq. WALIKOTA JAKARTA TIMUR cq. LURAHCIPAYUNG (Turut Terbantah XIII)
15. Ir. J. HENDRO MOELJONO (Turut Terbantah XIV)
16. NY. DJINAH binti DJIUN (Turut Terbantah XV)

Amar Putusan antara lain:

MENGADILI:

- Menyatakan pembantah yang tidak benar ;
- Menyatakan bantahan pembantahan tidak dapat diterima ;
- Membebankan biaya perkara kepada pembantah sebesar Rp. 1.649.000,- (satu juta enam ratus empat puluh sembilan ribu rupiah)

- b. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Konsultan hukum dan Pengacara Ambar Dwi Astini, SH. & Rekan tanggal 01 September 2008 Nomor 029/ADR/IX/2008, perihal pencabutan Perkara Perdata register Nomor 264/Pdt/Bth/203/PN.Jkt.Tim.

## 7. PERKARA VII

- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 45/Pdt.G/2003/PN. Jkt.Tim.

Antara :

Drs. Santoso Bratajaya sebagai Penggugat

Melawan:

Halaman 91 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Ir. J. Hendro Moeljono sebagai Tergugat I ;
2. Ahli Waris Almarhum Miot Binti Miah yaitu: Ny. Nimah Binti Senan, Maun Binti Senan, Toin Bin Senan, Ny.Eno Binti Senan sebagai Tergugat II ;
3. Ny.Djinh Binti Djiun sebagai turut Tergugat I ;
4. Departemen Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Pajak cq. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur II sebagai Tergugat II ;
5. PT. BINA KUALITA TEKNIK sebagai Turut Tergugat III ;
6. Para ahli waris Botong bin Samin, yaitu: Ny. Hj. Nopet, Imin bin Botong, Adun bin Botong, Ait bin Botong, Ahmad bin Botong, Iyah bin Botong, Neuk Tini binti Botong, Hayati binti Botong, sebagai Para Turut Tergugat IV ;
7. Sudata Odjo Sumarna alias Sudata bin Odjo sebagai Turut Tergugat V ;
8. Baung bin Siminub sebagai Turut Tergugat VI ;
9. Pungut binti Limen sebagai Tergugat VII ;
10. Bain binti Simin sebagai Turut Tergugat VIII ;
11. Paul bin Milan sebagai Turut Tergugat IX ;
12. Lipit bin Simin sebagai Turut Tergugat X ;
13. Senan bin Naman sebagai Turut Tergugat XI
14. Para Ahli Waris almarhum Taim bin Item yaitu : Imah Binti Baim, Saji bin Taim sebagai Turut Tergugat XII ;
15. Saan bin Dobrek sebagai Turut Tergugat XIII.

Amar Putusan:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 92 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III ;

## DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya :
2. Menyatakan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik atas tanah milik adat Girik Nomor C.343 Persil 21 S.III atas nama MIOT bin MIAH seluas  $\pm 30.810 M^2$  yang terletak di RT. 003/006, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara dengan Masjid sebelah Timur dengan tanah TAIM bin ITEM/SIMAN bin USIN, tanah DJINAH binti DJIUN, sebelah Selatan dengan tanah SAMIN bin KOTONG, sebelah Barat tanah DJIUN bin BALOK/DJENAH binti DJALIUN (Jalan Bina Marga).
3. Menyatakan sah Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal 26 April 2000 antara Penggugat dengan ahli waris MIOT bin MIAH yaitu NISIN bin SENAN, Ny. NIMAH binti SENAN, SAMAN binti DALA, MISAN bin DALA, BOIH bin DALA, RASMAWATI bin DALA.
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah milik adat Girik C. 343 Persil Nomor 21 S.III atas nama MIOT bin MIAH seluas  $\pm 30.810 M^2$  yang terletak di RT. 003/006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut sebelah Utara dengan Masjid sebelah Timur dengan tanah TAIM bin ITEM/SAMIN bin USIN, tanah DJINAH binti DJIUN bin BALOK/DJENAH binti DJALIUN (Jalan Bina Marga).

Halaman 93 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan penguasaan fisik tanah tersebut oleh Penggugat adalah sah menurut hukum.

6. Menghukum Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggap sebesar Rp.1.919.000,- (satu juta sembilan ratus sembilan belas ribu Rupiah).

## DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;

## DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Rekonpensi membayar biaya sebesar nol Rupiah.

b. Selanjutnya diajukan banding sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta nomor 313/PDT/2006/PT.DKI tanggal 01 Nopember 2006, Amar Putusan :

## MENGADILI

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Pemanding/Tergugat I ;

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 04 September 2003 Nomor 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;

- Menghukum Pemanding ITergugat I untuk membayar biaya perkara ini, pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu Rupiah).

c. Selanjutnya atas putusan dimaksud dimohonkan Kasasi dengan rol perkara Nomor 1634 K/Pdt/2008 telah diputus tanggal 27 Agustus 2009, Amar Putusan :

## MENGADILI :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : PT. BINA KUALITA TEKNIK dan Pemohon Kasasi II : Ir. J. HENDRO MOELJONO tersebut ;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah).

d. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Nurcholis, SH. & Rekan tanggal 01 September 2008 Nomor 045/NDR/IX/2008, perihal Pencabutan Perkara Perdata register Nomor 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim.

## 8. PERKARA VIII

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 186/Pdt.G/2003/PN.JKT.TIM

Antara:

PT. BINA KUALITA TEKNIK sebagai Penggugat

Melawan

1. NISIN bin SENAN sebagai Tergugat I
2. Ny.NIMAH binti SENAN sebagai Tergugat II
3. MAUN bin SENAN sebagai Tergugat III
4. Ny.NYAI binti SENAN sebagai Tergugat IV
5. TOIN bin SENAN sebagai Tergugat V
6. Ny.ENO binti SENAN sebagai Tergugat VI
7. Ny.MINAH binti SENAN sebagai Tergugat VII
8. SAMAH bin DALA sebagai Tergugat VIII
9. MISAN bin DALA sebagai Tergugat IX
10. BOIH bin DALA sebagai Tergugat X
11. RASMAWATI binti DAA sebagai Tergugat XII
12. Ny.MARTINA WARMANSJAH, SH. sebagai Turut Tergugat

Halaman 95 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. PEMDA DKI Jakarta cq Walikota Jakarta Timur cq. Lurah  
Cipayung sebagai Turut Tergugat II

14. Ir. J. HENDRO MOELJONO sebagai Turut Tergugat III

15. DJINAH binti DJIUN sebagai Turut Tergugat IV

Telah diputus tanggal 21 Desember 2004, Amar Putusan:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, X dan XI  
dan Turut Tergugat XII serta Turut Tergugat II dan Turut  
Tergugat III tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang bertitikad baik atas tanah milik adat Girik C. Nomor 432 Persil Nomor 21 Blok S.III atas nama DJINAH binti DJIUN seluas 39.450 M<sup>2</sup> yang terletak di RT. 003 RW. 02 sekarang berubah menjadi RT.003/RW.006, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur sesuai dengan batas-batas tersebut dengan batas-batasnya : sebelahny Utara Jalan Masjid, sebelah Timur tanah TAIM bin ITEM, NARUN bin DJARUN, SIMAN bin OESIN sebelah Selatan tanah SAMIN bin KATONG, sebelah Barat tanah DJIUN bin BALOK ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut diatas sejak tahun 1991 sampai dengan saat ini ;
4. Menyatakan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas bidang tersebut pada Girik C.432 sesuai dengan batas-batas tersebut diatas sah dan berharga ;

Halaman 96 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT

**Disclaimer**

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



5. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI dan Tergugat XII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) perbulan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan semua transaksi yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Pasar Rebo pada 30 Januari 1991 nomor 939.A sampai dengan 947.A antara pemilik tanah girik C.432 Djinah binti Djiun dengan PT. BINA KUALITA TEKNIK adalah sah secara hukum dan harus dilindungi hukum ;
8. Menyatakan bahwa penguasaan secara fisik atas tanah Hak Milik Adat Girik C. 432 tersebut adalah milik Penggugat dan melarang setiap aktifitas yang bertujuan untuk mempergunakan dan menguasai tanah tersebut secara fisik baik oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI maupun Tergugat XII.;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I sampai dengan Tergugat XII serta siapa saja yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah tersebut diatas kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
10. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
11. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI serta Tergugat XII untuk membayar biaya perkara ini secara bersama-sama sebesar Rp. 2.269.000,- (dua juta dua ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;



12. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya.

b. Bahwa atas putusan tersebut diajukan Banding sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 338/Pdt/2006/PT.DKI, telah diputus tanggal 09 Desember 2007, Amar Putusan :

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Para Pemanding I/Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI dan Pemanding II/Tergugat XII, Pemanding III/Turut Tergugat III, Pemanding IV/Turut Tergugat IV ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Desember 2004 Nomor: 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim, yang dimohonkan Banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Para Pemanding I/Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, Pemanding II/Tergugat XII, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan Pemanding III/Turut Tergugat III ;
- Menyatakan perkara Nomor: 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim ne bis in idem.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berharga serta memerintahkan mengangkat Sita Jaminan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 27 Oktober 2003 Nomor 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 22/CB/2003,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim jo. 22/CB/2003, yang diletakkan atas tanah obyek sengketa perkara ini, Tanah Milik Adat Girik C 432 Persil 21 Blok III atas nama Djinah binti Djiun, seluas 39.450 M<sup>2</sup> yang terletak di RT.003/RW.06, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dengan batas-batasnya : sebelah utara jalan mesjid, sebelah timur tanah Taim bin Item, Narun bin Djarun, Siman bin Oesin, sebelah selatan tanah Samin bin Katong, sebelah barat tanah Djiun bin Balok;

## DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan Pembanding II/Penggugat Rekonpensi/Tergugat XII Konpensi tidak dapat diterima

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Terbanding/Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat Banding sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).

c. Selanjutnya PT. BINA KUALITA TEKNIK mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan rol perkara Nomor:1633 K/Pdt/2008, telah diputus tanggal 04 Agustus 2009, Amar Putusan :

## MENGADILI:

- Menolak permohonan Kasasi dari pemohon Kasasi I: PT. BINA KUALITA TEKNIK dan Pemohon Kasasi II : Ir. J. HENDRO MOELJONO tersebut.
- Menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).



d. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Hukum Hesron Sitepu, SH & Rekan tanggal 03 September 2009 Nomor: 033/HSR/IX/09, perihal Pencabutan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Timur nomor:186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim.

9. PERKARA IX

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 93/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Tim.

Antara:

Ny.DJINAH binti DJIUN sebagai Penggugat

Melawan:

1. Ny.NURHAYATI Cs. (Tergugat)
2. Nyonya Hajjah Yuniar Idris, SH. Notaris di Jakarta (Turut Tergugat I)
3. Haji Gunung Tua Alamsyah Harahap, SH. Notaris di Jakarta (Turut Tergugat II)

Telah diputus tanggal 02 Mei 2006, Amar Putusan :

MENGADILI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan batal AKta Kuasa Nomor 51 tanggal 26-04-1996 yang di buat dihadapan Notaris Hj. Yulinar Idris oleh Penggugat dari Tergugat yang ditanda tangani oleh PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah pemegang protokol HAMBIT MASEH, SH.
- Menyatakan batal Akta-Akta Notaris di Jakarta :
  1. Nomor 23 tanggal 08-08-1985 yang dibuat dihadapan Notaris Haji G.T. Alamsyah Harahap, SH;
  2. Nomor 22 tanggal 08 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan Notaris Haji G.T. Alamsyah Harahap, SH;



3. Nomor 21 tanggal 08 Agustus 1985 yang dibuat dihadapan

Notaris Haji G.T. Alamsyah Harahap, SH;

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 824.000,- (delapan ratus dua puluh empat ribu rupiah).

b. Selanjutnya atas putusan tersebut diajukan Banding dengan rol perkara Nomor 57/Pdt/2008/PT.DKI, telah diputus tanggal 23 April 2008, Amar Putusan :

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 02 Mei 2006 Nomor 93/PDTG/2005/PN.JKT.TIM, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat banding sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).

#### 10. PERKARA X

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 111/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Tim.

Antara:

Drs. SANTOSO BRATADJAJA (Pembantah)

Melawan:

1. PT. BINA KUALITA TEKNIK (Turut Terbantah).
2. NISIN bin SENAN (Turut Terbantah I).
3. Ny.NIMAH binti SENAN (Turut Terbantah II).
4. MAUN bin SENAN (Turut Terbantah III).
5. Ny.NYAI binti SENAN (Turut Terbantah IV).
6. TOIN bin SENAN (Turut Terbantah V).



7. Ny.ENO binti SENAN (Turut Terbantah VI).
8. Ny.MINAH binti SENAN (Turut Terbantah VII).
9. SAMAH bin DALA (Turut Terbantah VIII).
10. MISAN bin DALA (Turut Terbantah IX).
11. BOIH bin DALA (Turut Terbantah X).
12. RASMAWATI binti DAA (Turut Terbantah XI).
13. Ny.MARTINA WARMANSJAH, SH. (Turut Terbantah X).
14. PEMDA DKI JAKARTA cq. Walikota Jakarta Timur cq. LURAH CIPAYUNG (Turut Terbantah XI).
15. Ir. J. HENDRO MOELJONO (Turut Terbantah XIV).
16. DJINAH binti DJIUN (Turut Terbantah XV).

Telah diputus tanggal 05 Desember 2005, Amar Putusan:

MENGADILI :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Terbantah dan Turut Terbantah XIV
- Menyatakan bahwa bantahan Pembantah tidak dapat diterima

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan bahwa Rekonpensi dari Pembantah Rekonpensi/Turut Terbantah XIV Kompensi, tidak dapat diterima bantahan Pembantah tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembantah Rekonpensi/Turut Terbantah XIV Kompensi untuk membayar ongkos perkara sebesar NIHIL.

- b. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Konsultan Hukum dan Pengacara Ambar Dwi Astini, SH. & Rekan tanggal 01 September 2008 Nomor 030/ADR/ IX/ 2008, perihal Pencabutan Perkara Perdata register Nomor 111/Pdt.G/ 2005/ PN.Jkt.Tim.



11. PERKARA XI

a. Penetapan Nomor:186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim jo. Nomor 22/CB/2003.PN. Jkt.Tim

Antara :

PT. BINA KUALITA TEKNIK ... Penggugat

Lawan :

1. NISIN bin SENAN Cs. ... Tergugat I s/d Tergugat XI.

2. Drs. SANTOSO BRATADJAJA ... Tergugat XII.

3. Ny. MARTINA WARMANSYAH, Notaris di Jakarta ... Turut Tergugat I

4. PEMDA DKI Jakarta ... Turut Tergugat II.

5. IR. J. HENDRO MULYONO ... Turut Tergugat III.

6. DJINAH binti DJIUN ... Turut Tergugat IV.

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas.

2. Memerintahkan kepada Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah yaitu Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 197 HIR melakukan sita jaminan terhadap :

- Tanah Milik Adat Girik C.432 Persil 21 Blok S.III atas nama DJINAH binti DJIUN seluas 39.450 M2 yang terletak di Rt.003/Rw.06, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur sebelum mempunyai kekuatan hukum yang tetap adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Masjid



- Sebelah Timur : tanah TAIM bin ITEM, NARUN bin DJARUN, SIMAN bin OESIN.
- Sebelah Selatan : tanah SAMIN bin KATONG.
- Sebelah Barat : tanah DJIUN bin BALOK.

12. Bahwa BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN PERDAMAIAN TANGGAL 01 SEPTEMBER 2008 NOMOR 4 DIBUAT DIHADAPAN BUNTARIO TIGRIS DARMAWAN NG, SH., SE., MH. NOTARIS di Jakarta, dijelaskan bahwa 1. SANTOSO BRATADJAJA Pihak Pertama, 2. LIMAN BRATADJAJA Pihak Kedua, 3. Haji MANSYUR DAHLAN, SH.MH. Pihak Ketiga, 4. Doktorandus SAMUEL PURBA, Master of Business Administration yang bertindak dalam jabatannya qq. Perseroan Terbatas PT. BINA KUALITA TEKNIK berkedudukan di Jakarta Pihak Keempat, Para Pihak secara bersama-sama menyatakan telah melakukan perdamaian dengan Pihak Keempat yakni atas sebidang tanah Girik C. Nomor: 432 Blok S. III Persil Nomor 21 seluas ± 30.000 M2 yang terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur serta mencabut dan mengesampingkan perkara-perkara Nomor:45 /Pdt.G /2003/PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 313/Pdt /2006/PT.DKI, perkara Nomor: 62/G.TUN/ 2004/ PT.TUN . JKT jo. Nomor: 233/ B/2004 /PT.TUN.JKT., perkara Nomor: 186/Pdt.G/ 2003/ PN.Jkt.Tim jo. Nomor: 338 /PDT/2006/PT.DKI, perkara Nomor: 264/Pdt.Bht /2003 /PN.Jkt.Tim, perkara Nomor: 111 /Pdt.Bht/2003/PN.Jkt.Tim, perkara Nomor: 212 /Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim.

13. Bahwa berdasarkan Surat Ketetapan dari Kepala Kepolisian Resor Metro Jakarta Timur Kepala Satuan Reserse Kriminal selaku Penyidik tanggal 03 Januari 2011 Nomor S.TAP/01/I/2011/Res.Jaktim, memutuskan menghentikan



penyidikan tindak pidana memberikan keterangan palsu ke dalam Akta Autentik dan pemalsuan Surat serta penggelapan hak atas barang tidak bergerak, atas nama tersangka SAMUEL PURBA terhitung mulai tanggal Januari 2011 karena tidak cukup bukti.

14. Bahwa berdasarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan dari Kepala Kepolisian Resor Metro Jakarta Timur Kepala Satuan Reserse Kriminal selaku Penyidik tanggal 03 Januari 2011 Nomor SPPP/01/S.39/I/2011 res. Jaktim, diperintahkan kepada 1. JUMADI, 2. SUKANDAR, 3. M. SILAEN selaku Penyidik untuk menghentikan penyidikan perkara tindak pidana memberikan keterangan palsu kedalam akta autentik dan pemalsuan Surat serta penggelapan hak atas barang tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP dan Pasal 263 KUHP dan Pasal 385 KUHP, atas nama tersangka SAMUEL PURBA.

15. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan Nomor: 186/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim jo. Nomor 22/CB/2003, pada tanggal 28 Januari 2011, telah dilakukan pengangkatan sita jaminan terhadap Tanah Milik Adat Girik C. 432 Persil 21 Blok S. III atas nama: DJINAH binti DJIUN seluas: 39.450 M2 yang terletak di Rt.003/06, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Masjid,
- Sebelah Timur : tanah TAIM bin ITEM, NARUN bin DJARUN,  
SIMAN Bin OESIN
- Sebelah Selatan : tanah SAMIN bin KATONG.
- Sebelah Barat : tanah DJIUN bin BALOK.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian dan Pelepasan Hak tanggal 15 Februari 2011 Nomor 05 yang dibuat dihadapan Bonardo Nasution, SH. Notaris di Jakarta, 1. ROSLINA SIRAIT yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa untuk dan atas nama SYARIEF HIDAYATULLOH S. (RAJAHUTA SIRAIT) Cs. disebut PIHAK PERTAMA, 2. Doktorandus SAMUEL PURBA, Master of Business Administration yang bertindak dalam jabatannya qq. Perseroan Terbatas PT. BINA KUALITA TEKNIK berkedudukan di Jakarta disebut PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA menyatakan telah berdamai atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 161/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim jo. Nomor 226/Pdt/1990/PT.DKI jis. Nomor: 2368 K/Pdt/1991 serta melepaskan haknya kepada PIHAK KEDUA atas sebidang tanah Girik C. Nomor: 289 Persil Nomor: 21 Blok S. III seluas: 4.931 M2.
17. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian dan Pelepasan Hak tanggal 11 Maret 2011 Nomor 06 dibuat dihadapan Bonardo Nasution, SH., Notaris di Jakarta, 1. Nyonya NURHAYATI disebut Pihak PERTAMA, telah melakukan perdamaian atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 93/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Tim jo. Nomor 57/Pdt.G/2008/PT.DKI serta melepaskan haknya atas sebidang tanah Girik C. Nomor: 432 seluas: 39.500 M2 kepada Doktorandus SAMUEL PURBA, Master of Business Administration yang bertindak dalam jabatannya qq. Perseroan Terbatas PT. BINA KUALITA TEKNIK berkedudukan di Jakarta (pemohon).
18. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian dan Pelepasan Hak tanggal 11 Maret 2011 Nomor 07 dibuat dihadapan Bonardo Nasution, SH., Notaris di Jakarta, 1. Nyonya NURHAYATI menyatakan telah melakukan perdamaian atas perkara Nomor:

Halaman 106 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

93/Pdt.G/2005/PN.JKT.TIM serta melepaskan haknya atas sebidang tanah Girik C. Nomor: 289 Persil Nomor: 21 Blok D. III seluas: 31.500 M2 dan Persil Nomor: 20B Blok D. III 7.500 M2 kepada Doktorandus SAMUEL PURBA, Master of Business Administration yang bertindak dalam jabatannya qq. Perseroan Terbatas PT. BINA KUALITA TEKNIK berkedudukan di Jakarta (pemohon).

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat didalam menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30-05-2011 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Kualita Teknik berkedudukan di Jakarta terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tidak melanggar ketentuan peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik.
7. Bahwa selain itu Penggugat (SAMAN) walau telah terbit Surat Ketetapan dari Kepala Kepolisian Resor Metro Jakarta Timur Kepala Satuan Reserse Kriminal selaku Penyidik tanggal 03 Januari 2011 Nomor S.TAP/01/I/2011/Res.Jaktim, memutuskan menghentikan penyidikan, ternyata juga pernah berupaya kembali mengulangi membuat Laporan /Pengaduan di Polda Metro Jaya terhadap Sdr. Samuel Purba, MBA (Direktur PT. Bina Kualita Teknik) yang pada pokoknya terkait dengan persoalan asal-usul dokumen-dokumen dan keberadaan tanah yang saat ini telah terbit SHGB No:385/Cipayung, akan tetapi Laporan /Pengaduan Penggugat tersebut juga telah dihentikan penyidikannya, karena tidak ada bukti-bukti yang cukup berdasarkan Surat Perintah Penghentian

Halaman 107 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyidikan (SP3) nomor: SPPP/556/VII/2015/Ditreskrimum tanggal 8 Juli 2015

dan Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan (SKP2) nomor:

S.Tap/556/VII/2015/Ditreskrimum tanggal 8 Juli 2015 (Bukti T II Intervensi – 5) ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karenanya TERGUGAT II INTERVENSI mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NIET ONT VANKELIJKE VERKLART).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penerbitan Surat Keputusan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No: 385/Cipayung atas nama: PT. Sayana Integra Properti sah menurut hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Jawaban Tergugat II Intervensi Pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 27 Oktober 2016, dan atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 10 Nopember 2016, yang untuk singkatnya putusan ini, selengkapnya Replik dan Duplik tersebut cukup menunjuk dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, serta diberi tanda Bukti P-1 s/d Bukti P-16, adalah sebagai berikut :

1. Bukti P – 1: Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan Nomor : 241/P3HP/1995/PA.JT tanggal 22 Desember 1995. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P – 2: Surat Tanda Terima gotokopi Sertipikat Hak Guna bangunan No. 385/Cipayung atas nama PT. Sayana Integra Properti tanggal 19 Mei 2016. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P – 3: Girik C 343 persil 21 S.III luas : 30.810 m2 atas nama MIOT BINTI MIAH (fotokopi dari fotokopi);
4. Bukti P – 4: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 20-4-1997 No.198/Pdt.G/1996/-PN.Jkt.Tim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti P – 5: Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26-11-1997 No.643/PDT/1997. (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti P – 6: Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18-11-1999 No.3769K/PDT/1998 . (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti P – 7: Berita Acara Penyerahan tanggal 26 April 2000 No.10/2000 eks/PN.Jkt.Tim. jo No.198/PDT.G/1996/PN.Jkt.Tim. (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti P – 8: Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 17-04-2000 No. 10/2000 eks/PN.Jkt.Tim. jo No.198 /PDT.G /1996 /PN.Jkt.Tim. (fotokopi dari fotokopi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti P – 9: Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi tanggal 12 April 2000 No.10/2000 eks/PN.Jkt.Tim. jo No.198/PDT.G/1996/PN.Jkt.Tim. (fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti P – 10: Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 17-04-2000 No. 10/2000 eks/PN.Jkt.Tim. jo No.198 /PDT.G /1996 /PN.Jkt.Tim. (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti P – 11: Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 14-06-2002 No.640 PK/PDT/2000 (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti P – 12: Buku Rincian Kelurahan Cipayung, Jakarta Timur( fotokopi sesuai dengan legalisir);
13. Bukti P – 13: Surat Nota Dinas tanggal 13 Januari 2004 dari Walikota Madya Jakarta Timur. (fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti P – 14: Surat Nomor :012/MDR/VIII/1996 tanggal 28 Agustus 1996 perihal mohon pemblokiran tanah milik adat, girik c.289 persil 21 S.III. seluas : 31.950 m2 a.n. wajib pajak Djiun B. Balok yang terletak di kelurahan Cipayung, Jakarta Timur. (fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti P – 15: Surat Nomor :S.0465/WPJ.10/KI.3206/1989 tanggal 9 Februari 1989.(fotokopi sesuai legalisir);
16. Bukti P – 16: Peta Bidang Tanah No.920/PPT/JT/2005 tanggal 26 – 5 – 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur atas permintaan Pemeriksaan Setempat (PS) oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, serta diberi tanda Bukti T-1, adalah sebagai berikut;

1. Bukti T – 1 Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung atas nama Perseoran Terbatas PT. Sayana Integra Properti. (fotokopi sesuai dengan aslinya);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, serta diberi tanda Bukti T2-1 s/d Bukti T2-2, adalah sebagai berikut;

1. Bukti T.II-1.1 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tanggal 30-05-2011 No.100/HGB/BPN.31/2011 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bina Kualita Teknik berkedudukan di Jakarta terletak di Jalan Bina Marga, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.(fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bukti T.II-1.2 : Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tanggal 30-05-2011 No.100/HGB/BPN.31/ 2011. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, serta telah diberi tanda Bukti T II Intervensi -1 sampai dengan Bukti T II Intervensi - 8, adalah sebagai berikut :

1. Bukti T II Intervensi -1 : Eksepsi / Bantahan Para Tergugat I dan Tergugat II Dalam Gugatan Perkara Perdata Nomor 222/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. Serta Gugatan Rekonvensi tanggal 22 Pebruari 2016. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

2. Bukti T II Intervensi -2 : Duplik Para Tergugat I dan Tergugat II Atas Replik Penggugat Dalam Gugatan Perkara Perdata Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

222/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. Serta Gugatan  
Rekonvensi tanggal 24 Maret 2016(fotokopi sesuai  
dengan aslinya);

3. Bukti T II Intervensi -3 : Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor  
222/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. tanggal 25 Agustus  
2016. (fotokopi sesuai dengan salinan resmi);

4. Bukti T II Intervensi -4 : Akta Jual Beli No. 856/2014 tanggal 11 Desember  
2014, yang dibuat dihadapan OCTARIENA HARUM  
WULAN, SH., MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah  
Kota Administrasi Jakarta Timur. (fotokopi sesuai  
dengan aslinya);

5. Bukti T II Intervensi -5 : Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan (SKP2)  
nomor : S.Tap/556/VI/2015/Ditreskrimum, tanggal 8  
Juli 2015 atas Laporan Polisi nomor :  
LP/2073/K/VI/2005/SPK Unit I, tanggal 20 Juni 2005  
atas nama Pelapor Saman. (fotokopi sesuai dengan  
aslinya);

6. Bukti T II Intervensi -6 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 385/Cipayung  
atas nama PT. SAYANA INTEGRA PROPERTI,  
berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Pusat.  
(fotokopi sesuai dengan aslinya);

7. Bukti T II Intervensi -7 : Surat Tugas tanggal 2 Juli 2015 dari PT. Sayana  
integra Properti kepada Sdr. Nyamin.(fotokopi sesuai  
legalisir);

8. Bukti T II Intervensi -8 : Surat perpanjangan masa tugas dari PT. Sayana  
Integra Properti kepada Sdr. Nyamin. fotokopi sesuai  
legalisir);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini Pihak Penggugat, Pihak Tergugat I, Pihak Tergugat II dan pihak Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi ataupun Ahli meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 24 Januari 2017, sedangkan pihak Tergugat I, pihak Tergugat II dan pihak Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Kesimpulan, untuk mempersingkat uraian putusan ini, Kesimpulan tersebut cukup ditunjuk dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini, dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan mereka tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon Putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan pada duduknya sengketa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam sengketa *in casu* (*object van geschil*) adalah:

1. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Cipayung tanggal 31 Mei 2011, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Mei 2011 No: 00081/Cipayung 2011 seluas 34.804 M2 (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) atas nama PT. Sayana Intergra Property yang diterbitkan Tergugat I;
2. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa Surat Keputusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 Mei 2011 atas nama PT. Bina

Kualita Tehnik yang diterbitkan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut guna melindungi kepentingan pihak ketiga sebagai pihak yang dituju oleh obyek sengketa maka sesuai ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sebagai pelaksanaan asas *dominus litis*, Majelis Hakim telah mengabulkan Permohonan Intervensi tertanggal 22 September 2016 dari PT. Sayana Integra Properti melalui kuasa hukumnya, dengan putusan sela Nomor: 175/G/2016/PTUN-JKT tanggal 6 Oktober 2016 yang dalam amar putusan sela diantaranya menetapkan PT. Sayana Integra Properti sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 175/G/2016/PTUN-JKT;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 13 Oktober 2016, Tergugat II mengajukan jawabannya tertanggal 6 Oktober 2016 Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan jawabannya tertanggal 13 Oktober 2016 yang masing masing jawaban tersebut terdiri dari eksepsi dan pokok sengketa, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsinya terlebih dahulu sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

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

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat termasuk dalam kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II pada pokoknya adalah sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kompetensi Absolut;
2. Gugatan Penggugat Kadaluwarsa;
3. Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Tenggang waktu mengajukan gugatan telah daluwarsa (lewat waktu), karena pada tanggal 22 Pebruari 2016 Penggugat telah mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 385/Cipayung dan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta No: 100/HGB/BPN.31/2011 sedangkan gugatan a quo baru diajukan pada tanggal 2 Agustus 2016;
2. Penggugat tidak punya kapasitas hukum/legal standing mengajukan gugatan a quo dan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Concorcium*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut telah dibantah oleh Penggugat dalam Repliknya tertanggal 27 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah termasuk dalam katagori eksepsi kewenangan absolut dan eksepsi lain, sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa secara normatif eksepsi terhadap kewenangan absolut dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatan wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, hal ini bermakna pemutusan terhadap permasalahan kewenangan absolut pengadilan dapat dijatuhkan setiap saat termasuk dalam putusan akhir bersama dengan pokok sengketa, atas dasar pertimbangan tersebut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Majelis Hakim mengambil sikap terhadap eksepsi kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II diputus bersamaan dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengenai kompetensi absolut pengadilan, terlebih dahulu akan dipertimbangkan terhadap eksepsi ketiga Tergugat II dan eksepsi kedua Tergugat II Intervensi yaitu eksepsi mengenai Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan: "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi*";

Menimbang, bahwa penjelasan Pasal 53 ayat (1) menyebutkan bahwa hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan diperbolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa frasa "*merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara*" di dalam rumusan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dihubungkan dengan penjelasan Pasal 53 ayat (1) tersebut, menunjukkan bahwa bolehnya orang atau badan hukum menggugat suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus ada suatu kepentingan yang dirugikan secara langsung sebagai akibat dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara; hal mana juga telah dikemukakan oleh Indroharto dalam doktrinnya dengan menyatakan bahwa seorang Penggugat itu harus dapat menunjukkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu merugikan dirinya secara langsung;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 beserta penjelasannya dan doktrin Indroharto dihubungkan dengan adagium *point d'intered point d'action* (bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses), maka dalam suatu sengketa Tata Usaha Negara, adanya unsur kepentingan dan kerugian secara langsung adalah merupakan keharusan yang harus ada dan dimiliki oleh orang atau badan hukum perdata untuk dapat menggunakan hak menggugat suatu Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga tanpa ada suatu kepentingan yang dirugikan secara langsung atas keluarnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara, orang atau badan hukum perdata tersebut tidak diperbolehkan berproses dengan mengajukan suatu gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian kepentingan secara normatif dan asas serta doktrin sebagaimana terurai tersebut di atas, maka dalam sengketa *a quo* yang harus dibuktikan terlebih dahulu pada diri Penggugat adalah apakah Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan dengan dikeluarkannya objek sengketa 1 oleh Tergugat I dan obyek sengketa 2 oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat Indroharto tersebut, Majelis Hakim berpendapat ada dua kriteria yang dapat dijadikan tolak ukur untuk menentukan adanya kepentingan Penggugat yaitu:

- a. Bahwa Penggugat adalah orang atau Badan Hukum Perdata yang menguasai tanah akan tetapi atas tanah tersebut diterbitkan keputusan berupa surat pemberian hak guna bangunan atas nama orang lain atau badan hukum perdata (obyek sengketa 2);
- b. Bahwa Penggugat, dalam hal ini orang atau badan hukum perdata tidak menguasai tanah, akan tetapi yang bersangkutan mempunyai surat-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat yang berhubungan dengan tanah yang telah diterbitkan Keputusan  
Tata Usaha Negara (obyek sengketa 1);

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. seluas 30.810 M2 tertulis atas nama Miot bintang Miah yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah dilaksanakan eksekusi pengosongan dan eksekusi penyerahan berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut:

- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 April 1997 No: 198/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Tim;
- Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Nopember 1997 No: 643/Pdt/1997/PT.DKI;
- Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Nopember 1999 No: 3769 K/Pdt/1998;
- Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 Juni 2002 No: 640 PK/PDT/2000;
- Berita Acara pelaksanaan Sita Eksekusi tanggal 12 April 2000 Nomor 10/2000.Eks/PN.Jkt.Tim;
- Berita Acara Penyerahan tanggal 26 April 2000 No: 10/2000.Eks/PN.Jkt.Tim jo. No. 198/Pdt.G/1996/PN. Jkt.Tim;

dan diatas lokasi tersebut telah diterbitkan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalil Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat II sebagaimana termuat dalam Jawaban Tergugat bagian eksepsi ketiga dengan menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah terperkara yang telah diberikan HGB kepada PT. Bina Kualita



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tehnik dapat dibuktikan dengan adanya Putusan perkara Nomor: 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana tanah yang diakui Penggugat telah dialihkan oleh Ahli Waris Miot bin Miah kepada pihak lain dalam hal ini Santoso B, dimana dalam perkara a quo telah diputuskan tanah yang diakui Penggugat adalah milik Santoso B;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi juga telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dengan alasan bahwa Penggugat tidak dapat bertindak seorang diri mengajukan gugatan *a quo* melainkan harus menyertakan seluruh ahli waris lainnya. Penggugat tidak berkapasitas hukum dan atau tidak mempunyai legal standing serta tidak memenuhi syarat formil untuk mengajukan gugatan ini, karena bukanlah ahli waris tunggal;

Menimbang, bahwa berdasar dalil pembenar dan dalil bantahan masing-masing pihak dalam sengketa a quo, maka guna membuktikan ada tidaknya kepentingan yang dirugikan pada diri Penggugat dengan dikeluarkannya objek sengketa kesatu oleh Tergugat I dan objek sengketa kedua oleh Tergugat II Majelis Hakim mendasarkan pada bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam persidangan;

Menimbang, bahwa memang benar berdasar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 April 1997 No: 198/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Nopember 1997 No: 643/Pdt/1997/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Nopember 1999 No: 3769 K/Pdt/1998 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 Juni 2002 No: 640 PK/PDT/2000 (bukti P-4, P-5, P-6, dan P-11) sebidang tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. seluas 30.810 M2 tertulis atas nama Miot binti Miah yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur adalah milik ahli waris Miot binti Miah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwanamun demikian berdasarkan bukti TII-1 berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Ibukota Jakarta Nomor 100/HGB/BPN.31/2011 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas "PT. Bina Kualita Teknik" berkedudukan di Jakarta atas tanah di Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 30 Mei 2011 (objek sengketa 2) diperoleh fakta hukum bahwa selain terdapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 April 1997 No: 198/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Nopember 1997 No: 643/Pdt/1997/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Nopember 1999 No: 3769 K/Pdt/1998 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 Juni 2002 No: 640 PK/PDT/2000 (bukti P-4, P-5, P-6, dan P-11) sebagaimana dalil Penggugat, telah pula terdapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 313/PDT/2006/PT.DKI tanggal 01 Nopember 2006 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1634 K/Pdt/2008 telah diputus tanggal 27 Agustus 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap dengan para pihak Drs. Santoso Bratajaya sebagai Penggugat dengan Tergugat diantaranya adalah Ahli waris Almarhum Miot binti Miah yaitu: Ny. Nimah binti Senan, Maun binti Senan, Toin binti Senan, Ny. Eno binti Senan yang berkedudukan sebagai Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim sebagaimana terurai dalam objek sengketa 2 bahwa perkara perdata tersebut telah diputus yang mana dalam putusan kompetensi telah secara terang dan jelas berbunyi:

#### DALAM KONPENS:

1. Mengabulkan gugatan seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat sebagai pembeli beritikad baik atas tanah milik adat Girik Nomor.343 Persil 21 S. III atas nama MIOT bin MIAH seluas ±



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30.810 M2 yang terletak di RT.003/006, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara dengan Masjid sebelah Timur dengan tanah TAIM bin ITEM/SIMAN bin USIN, tanah DJINAH binti DJIUN, sebelah Selatan dengan tanah SAMIN bin KOTONG, sebelah Barat dengan DJIUN bin BALOK/DJENAH binti DJALIUN (Jalan Bina Marga);

3. Menyatakan sah pengikatan jual beli dan kuasa tanggal 26 April 2000 antara Penggugat dengan ahli waris MIOT bin MIAH yaitu NISIN bin SENAN, Ny. NIMAH binti SENAN, MAUN bin SENAN, TOIN bin SENAN, Ny. ENO binti SENAN, Ny. MINAH binti SENAN, SAMAH binti DALA, MISAN bin DALA, BOIH bin DALA, RASMAWATI bin DALA;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah milik adat Girik C. 343 Persil Nomor 21 S. III atas nama MIOT bin MIAH seluas  $\pm$  30.810 M2 yang terletak di RT.003/006, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara dengan Masjid sebelah Timur dengan tanah TAIM bin ITEM/SIMAN bin USIN, tanah DJINAH binti DJIUN, sebelah Selatan dengan tanah SAMIN bin KOTONG, sebelah Barat dengan DJIUN bin BALOK/DJENAH binti DJALIUN (Jalan Bina Marga);
5. Menyatakan penguasaan fisik tanah tersebut oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp. 1.919.000,- (satu juta sembilan ratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim tersebut telah dimintakan pemeriksaan di tingkat banding dan telah pula diputus oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dibawah register perkara Nomor 313/PDT/2006/PT.DKI tanggal 01 Nopember 2006 dengan amar putusan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 04



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2000 Nomor: 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim, dan selanjutnya telah pula dimintakan pemeriksaan ditingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI dan telah pula diputus dibawah register Perkara Nomor 1634 K/Pdt/2008 pada tanggal 27 Agustus 2009 dengan amar putusan menolak permohonan Kasasi dari pemohon Kasasi I: PT. BINA KUALITA TEHNIK (Turut Tergugat III) dan Pemohon Kasasi II: Ir. J. HENDRO MOELJONO (Tergugat I);

Menimbang, bahwa dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 313/PDT/2006/PT.DKI tanggal 01 Nopember 2006 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1634 K/Pdt/2008 tanggal 27 Agustus 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sebagaimana tersebut dalam objek sengketa 2, diperoleh fakta bahwa Ahli waris Almarhum Miot bin Miah yaitu: Ny. Nimah binti Senan, Maun binti Senan, Toin binti Senan, Ny.Eno binti Senan yang berkedudukan sebagai Tergugat II telah secara sah melakukan pengikatan jual beli dan kuasa tanggal 26 April 2000 Kepada Drs. Santoso Bratajaya dan menyatakan bahwa Drs. Santoso Bratajaya sebagai pemilik sah atas tanah milik adat Girik C. 343 Persil Nomor 21 S. III atas nama MIOT bin MIAH seluas ± 30.810 M2 yang terletak di RT.003/006, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasar bukti T II Intervensi-3 berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 222/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 25 Agustus 2016 diperoleh fakta hukum yang lain, bahwa Penggugat *in casu* SAMAN telah mengajukan gugatan perdata kepada Liman Bratadaja (Tergugat I), Drs. Santoso Bratadaja (Tergugat II), Drs. Samuel Purba, MBA (Tergugat III), PT. Bina Kualita Tehnik (Tergugat IV), PT. Gapura Prima Grup (Tergugat V), Buntario Tigris Darmawan NG, SH, SE, MH (Tergugat VI), Bonardo Nasution (Tergugat VII), Pemerintah RI cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Tergugat VIII), Pemerintah RI. Cq Kementerian Dalam Negeri, Cq. Gubernur Kepala Daerah

Halaman 122 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT

#### Disclaimer

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

Halaman 122



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus Ibukota Jakarta Cq. Walikota Administrasi Jakarta Timur Cq. Camat  
Cipayung, Cq. Lurah Cipayung (Tergugat IX);

Menimbang, bahwa dalam Putusan perkara Nomor  
222/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 25 Agustus 2016(bukti T II Intervensi-3) pada  
halaman 139 secara jelas disebutkan:

*“Menimbang, bahwa di Persidangan Tergugat I, Tergugat II  
telah mengajukan surat bukti berupa surat pernyataan tanggal 12 Juni  
2008 dari Ahli Waris dari Miat binti Miah masing-masing:*

1. *H. Niman bt Mimin* alamat Kelurahan Cipayung RT.003/Rw.03  
Kecamatan Cipayung Jakarta Timur;
2. *Maun bin Senan* alamat Kelurahan Cipayung RT.06/Rw.03  
Kecamatan Cipayung Jakarta Timur;
3. *Tion bin Senan* alamat Kelurahan Cipayung RT.007/Rw.03  
Kecamatan Cipayung Jakarta Timur;
4. *Eno binti Senan* alamat Kelurahan Cipayung RT.002/Rw.003  
Kecamatan Cipayung Jakarta Timur;
5. *Minah* alamat Kelurahan Cipayung RT.004/Rw.003 Kecamatan  
Cipayung Jakarta Timur;
6. *Sunarto* alamat Kelurahan Cipayung RT.007/Rw.03 Kecamatan  
Cipayung Jakarta Timur;
7. *Samah Dola* alamat Kelurahan Kelapa Dua Wetan RT.003/Rw.02  
Kecamatan Ciracas Jakarta Timur;
8. *Lamin bin Misin* alamat Kelurahan Cipayung RT.007/Rw.03  
Kecamatan Cipayung Jakarta Timur;
9. *Minah* alamat Kelurahan Cipayung RT.007/Rw.03 Kecamatan  
Cipayung Jakarta Timur;
10. *Samin dengan* alamat Kelurahan Cilangkap RT.002/Rw.001  
Kecamatan Cipayung Jakarta Timur;

*Bahwa Surat Pernyataan tersebut menerangkan bahwa para  
ahli waris Miot Binti Miah telah menjual tanah warisan Miot binti Miah  
girik C 343 persil 21 Blok S III seluas 30.810 M2 kepada Liman  
Bratadaja.*

*Menimbang, bahwa tanah yang dituangkan dalam surat  
pernyataan tanggal 12 Juni 2008 oleh para ahli waris Miot binti Miah  
tersebut adalah tanah yang menjadi obyek gugatan a quo;*

*Menimbang, bahwa meskipun bukti tersebut adalah fotocopy  
surat pernyataan tanpa disertai aslinya di persidangan akan tetapi  
Penggugat tidak menyangkal bukti Tergugat I, II tersebut;*

Menimbang, bahwa dengan mencermati Putusan Pengadilan Negeri  
Jakarta Timur Nomor: 45/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Tim jo. Putusan Pengadilan Tinggi  
Jakarta Nomor 313/PDT/2006/PT.DKI tanggal 01 Nopember 2006 jo. Putusan  
Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1634 K/Pdt/2008 tanggal 27 Agustus 2009  
yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sebagaimana terurai dalam objek

Halaman 123 dari 128 halaman Putusan No.175/G/2016/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa 2 dan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 222/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tersebut diatas terdapat fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa tanah warisan Miot binti Miah sebagaimana tersebut dalam Girik C 343 persil 21 Blok S III seluas 30.810 M2 telah dijual oleh ahli warisnya kepada Drs. Santoso Bratajaya dan/atau Liman Bratadajaja;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan asal hak bekas hak milik adat yang mendasari terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 385/Cipayung tanggal 31 Mei 2011, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Mei 2011 No: 00081/Cipayung 2011 seluas 34.804 M2 (tiga puluh empat ribu delapan ratus empat meter persegi) terakhir tercatat atas nama PT. Sayana Intergra Property (objek sengketa 1) sebagaimana disebutkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa Surat Keputusan Nomor: 100/HGB/BPN.31/2011 tanggal 30 Mei 2011 atas nama PT. Bina Kualita Teknik *in casu* objek sengketa 2 (bukti TII-1) dapat diketahui bahwa keputusan pemberian Hak Guna Bangunan Nomor 385/Cipayung tanggal 31 Mei 2011 berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang berasal dari pelepasan tanah milik adat dengan Girik C Nomor 432 Persil Nomor 21 Blok S.III atas nama DJINAH Binti DJIUN, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa antara dalil Penggugat yang menyatakan pemilik atas sebidang tanah hak milik adat girik C 343 persil 21 S.III. seluas 30.810 M2 tertulis atas nama Miot binti Miah yang terletak di Jl. Raya Bina Marga dahulu RT.003/RW.002 sekarang RT.003/RW.006 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Wilayah Kotamadya Jakarta Timur dan menggugat objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 adalah tidak berdasar hukum karena terdapat alas hak yang berbeda;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan fakta hukum sebagaimana telah terurai di atas dan dengan mendasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1)

#### 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

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 beserta penjelasannya dan doktrin Indroharto dihubungkan dengan adagium *point d'interred point d'action*, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sebagai ahli waris Miot binti Miah tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan tanah Girik C 343 persil 21 Blok S III seluas ±30.810 M2 tersebut karena secara hukum telah dijual kepada Drs. Santoso Bratajaya dan/atau Liman Bratadjaja, sehingga dengan demikian Penggugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan atas keluarnya kedua objek sengketa *in litis*;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah Girik C 343 persil 21 Blok S III seluas ±30.810 M2 maka dengan demikian eksepsi Tergugat II dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan adalah eksepsi yang berdasar hukum dan patut dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menerima surat permohonan mengenai Pemeriksaan Setempat yang diajukan oleh kuasa Penggugat tertanggal 24 Februari 2017 diluar persidangan melalui bagian persuratan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan diterima Majelis Hakim pada Tanggal 25 Januari 2017;

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut oleh karena pada persidangan tanggal 24 Januari 2017 dengan acara Kesimpulan dan sebelum diterima Kesimpulan, kuasa Penggugat tidak mengajukan permohonan apa-apa sehingga disepakati agenda sidang selanjutnya adalah pembacaan putusan, dengan demikian permohonan pemeriksaan setempat yang diajukan melalui bagian persuratan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas oleh karena eksepsi Tergugat II dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan berdasar hukum dan patut dinyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima, maka terhadap eksepsi-eksepsi selebihnya yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK SENGKETA;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan berdasar hukum diterima, maka terhadap permohonan penundaan dan pokok sengketa dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak tanpa mempertimbangkan lebih lanjut eksistensi dari Keputusan Tata Usaha Negara *in litis*;

Menimbang, bahwa selanjutnya merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, khususnya rumusan pleno kamar tata usaha Negara menyebutkan "Sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh pihak yang kemudian terbukti tidak memiliki "kepentingan" diputus dengan amar putusan "menolak gugatan";

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Penggugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan dengan keluarnya kedua objek sengketa *in litis* oleh Tergugat II dan tergugat II Intervensi, maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak berkepentingan untuk mengajukan sengketa *a quo* dan oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasar ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 maka kepada Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam sengketa *a quo*, dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap bukti-bukti yang tidak relevan tidak ikut dipertimbangkan tetapi tetap sah dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

DALAM PENUNDAAN:

- Menolak permohonan penundaan yang dimohonkan oleh Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II dan Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak mempunyai kualitas mengajukan gugatan;

DALAM POKOK SENGKETA

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 567.000.- (lima ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin tanggal 6 Februari 2017 oleh kami OENOEEN PRATIWI, S.H.,M.H. selaku Ketua Majelis, M. ARIEF PRATOMO, S.H.,M.H. dan BAIQ YULIANI, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 7 Februari 2017 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh YUSUF AMIN, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat II Intervensi tanpa di hadirinya oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II maupun kuasanya;

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

OENOEEN PRATWI, S.H.,M.H.

I. M. ARIEF PRATOMO, S.H.,M.H.

II. BAIQ YULIANI, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

YUSUF AMIN, S.H.

## RINCIAN BIAYA PERKARA :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000.-
2. Alat Tulis Kantor	Rp. 125.000.-
3. Materai Putusan Sela	Rp. 6.000.-
4. Redaksi	Rp. 5.000.-
5. Materai Putusan	Rp. 6.000.-
6. Redaksi	Rp. 5.000.-
7. Panggilan	Rp. 390.000.-+
J u m l a h.....	Rp. 567.000.-

(lima ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)