



**PUTUSAN**

Nomor : 79/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 seperti tersebut di bawah ini dalam sengketa antara :

1. **ZAHRONAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Tempat Tinggal Ujung Harapan, RT.021/007, Desa Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi. Selanjutnya disebut **PENGGUGAT I**;

2. **IWAN RAHMAT**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat Tinggal Ujung Harapan, RT.021/007, Desa Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi. Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus dengan hak substitusi kepada **BAMBANG SISWANTO, S.H., M.H., KHRESNA GUNTARTO, S.H.**, semuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada *Law Firm BAMBANG, NICO & PARTNERS* ("BNP") beralamat kantor di Gedung Menara Kuningan, Lt. 1-K, Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7, Kav. 5 Jakarta Selatan 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Februari 2016. Bahwa Penggugat I dan

Hal 1 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



Penggugat II secara bersama-sama disebut sebagai

**PARA PENGGUGAT;**

L a w a n

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI**

**JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr.

Sumarno Pulogebang, Jakarta Timur. Dengan ini

memberi Kuasa kepada :

1. FRANSISKO V. PEREIRA, S.H., M.Hum;
2. ALFIAH SUSILOWATI;
3. DWI ASTUTI, S. SiT;
4. DIDI MUJAHARI, A.Md.;
5. ARIES AFRIAN ZAIN, S.H.;
6. IWAN NOVIANTO, S.E.;

Kesemuanya memilih alamat pada Kantor

Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, Jalan

Dr. Sumarno Pulogebang, Kecamatan Cakung,

Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Nomor : 978/SK-31.75/V/2016, tanggal 9 Mei 2016.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT;**

**II. DANA PENSUN BANK MANDIRI TIGA d/h YAYASAN DANA**

**PENSUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA,**

berdomisili di Jakarta dan beralamat Gedung Bank

Mandiri Lantai 3, Jalan Mampang Prapatan Raya,

No. 61, Jakarta 12790, Indonesia, dalam hal ini

diwakili oleh Yanto Subroto dan Ali Farmadi masing-

masing selaku Direktur Utama dan Direktur memberi

Kuasa kepada :

1. Drs. ZAIRIN NOOR, S.H., M.Hum;

Hal 2 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. SUNARDI, S.H., M.H;

Keduanya adalah Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum ASAS Law Firm, beralamat di Perumahan Graha Indah, Blok B, 6 No. 8, Kelurahan Jati Mekar, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :

06/DPBMT/INV/2016, tertanggal 8 Juni 2016,

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

**INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut :

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 79/PEN-DIS/2016/PTUN - JKT., tanggal 18 April 2016 tentang Lolos Dismissal;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 79/PEN-MH/2016/PTUN - JKT., tanggal 18 April 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara tersebut;
- Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 79/G/2016/PTUN – JKT., tanggal 18 April 2016;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 79/PEN-PP/2016/PTUN-JKT, tertanggal 19 April 2016, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 79/PEN-HS/2016/ PTUN-JKT, tertanggal 3 Mei 2016, tentang Penetapan Hari Persidangan;

Hal 3 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



- Telah membaca surat-surat bukti Para pihak dan mendengarkan Keterangan Saksi Pihak Penggugat, serta keterangan-keterangan Para Pihak di persidangan;
- Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan dalam perkara ini ;

#### TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 April 2016, yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 18 April 2016, dengan Register Perkara Nomor : 79/G/2016/PTUN-JKT dan telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan pada tanggal 3 Mei 2016, dengan mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### I. OBJEK GUGATAN (*Objectum Litis*).

1. Bahwa dalam Gugatan ini yang menjadi objek gugatan (*objectum litis*) adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh TERGUGAT selaku Pejabat Tata Usaha Negara berupa:

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur, Gambar Situasi Nomor 2041/1991, tanggal 26 Juni 1991, Luas 127.226 M2 atas nama YAYASAN DANA Pensiun BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, dicatat tanggal 09 Juli 1991, yang diterbitkan TERGUGAT, sebatas tanah milik PENGGUGAT seluas 15.770 M2 berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.147/Gapuramuka, Surat Ukur No.426/1973, atas nama ENTANG SUPARMAN, yang terletak di Desa Gapuramuka,

Hal 4 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



Bekasi, Jawa Barat dan sekarang masuk Kelurahan Cakung  
Timur, Jakarta Timur;

Untuk selanjutnya disebut sebagai "**OBJEK GUGATAN TUN**"

## II. TENGGANG WAKTU

2. Bahwa gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN ("**UU No.5/1986**") atas dasar bahwa PENGGUGAT baru mengetahui sertifikat yang menjadi Objek Gugatan Tata Usaha Negara yaitu melalui surat TERGUGAT Nomor **18777.31.75/II/2016**, Perihal : **Permohonan Penjelasan Hak Milik No. 147/Gapura Muka**, tanggal **19 Februari 2016**. Dengan demikian, Gugatan PENGGUGAT adalah sah untuk diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, karena masih belum melewati tenggang waktu 90 hari sejak keputusan TUN diketahui merugikan kepentingan hukum PENGGUGAT sebagaimana dimaksud Pasal 55 UU No.5/1986 jo. Romawi V Angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung No.2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("**SEMA No.2/1991**") yang menjelaskan sebagai berikut:

- **Romawi V Angka 3 SEMA No.2/1991:**

*"Bagi mereka yang tidak setuju oleh suatu keputusan tata usaha negara tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut,"*

Hal 5 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



Bahwa mengingat pengajuan Gugatan ini belum melewati tenggat waktu, maka Gugatan yang diajukan PENGGUGAT kepada PTUN Jakarta adalah sah secara hukum dan dapat diterima.

### III. KEPENTINGAN PENGGUGAT

#### A. Latar Belakang Kepentingan Hukum Penggugat

3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Cikarang Nomor : 01/P3HP/2007/PA.Ckr. tanggal 15 Mei 2007, Para Penggugat merupakan Ahli Waris dari Entang Suparman selaku pemilik dari Sertipikat Hak Milik No.147/Gapuramuka, seluas 15. 770 M2, Surat Ukur No.426/1973, yang terletak di Desa Gapuramuka, Bekasi, Jawa Barat dan sekarang masuk Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur;
4. Bahwa tanah tersebut dikuasai terus menerus oleh orang tua PARA PENGGUGAT (ic. ENTANG SUPARMAN) dan selama hidupnya Alm. ENTANG SUPARMAN ataupun PARA PENGGUGAT belum pernah melakukan peralihan kepada siapapun atas Sertipikat Hak Milik No.147/Gapuramuka, Surat Ukur No.426/1973, yang terletak di Desa Gapuramuka, Bekasi, Jawa Barat dan sekarang masuk Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur;
5. Bahwa pada tanggal **19 Februari 2016**, PARA PENGGUGAT dikejutkan dengan adanya keberadaan OBJEK GUGATAN TUN atas nama YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA yang dikeluarkan oleh TERGUGAT yang diantaranya adalah termasuk Sertipikat Hak Milik No.147/ Gapuramuka, luas tanah 15. 770 M2, Surat Ukur No.426/1973 tanggal 16 Mei 1975, yang terletak di Desa Gapuramuka, Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur;

Hal 6 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



6. Bahwa TERGUGAT menjelaskan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur, Luas 127.226 M2, atas nama YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, diterbitkan tanggal 09 Juli 1991 (ic. OBJEK GUGATAN) sebagaimana tercatat dalam lampiran SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 April 1991 No.314/HGB/BPN/1991 berasal dari tanah bekas Hak Milik antara lain: Hak Milik No.81, 147, 148, 173, 174, 175, 176, 292, 297, 298, 299, 309, 310, 311, 317, 321, 322, 323, 325, 333, 335, 396, 397, 507/Gaputra Muka dan bekas Hak Milik No.172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 280/Cakung berdasarkan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Akta Pelapasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Muhani Salim, S.H., Notaris di Jakarta tanggal 18 Desember 1989 No.125;
7. Bahwa dengan ditemukan OBJEK GUGATAN TUN yang dikeluarkan oleh TERGUGAT yang di dalamnya adalah termasuk bagian atau luas atas tanah sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik No.147/ Gapuramuka, luas tanah 15.770 M2, Surat Ukur No.426/1973 tanggal 16 Mei 1975, yang terletak di Desa Gapuramuka, Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur, jelas-jelas merugikan kepentingan dan hak dari PARA PENGGUGAT atas tanah tersebut;
8. Bahwa sebagai pihak yang berkepentingan, baik PARA PENGUGAT maupun orang tua PARA PENGGUGAT sama sekali tidak mengetahui adanya proses-proses penyelidikan maupun penetapan batas-batas dan dasar, riwayat ataupun

Hal 7 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



penerbitan hak guna bangunan sehubungan dengan dikeluarkannya OBJEK GUGATAN TUN oleh TERGUGAT;

**B.Penggugat Mempunyai Kepentingan Yang Sah Untuk Menggugat (*Point De' Interet, Point D' Action*)**

9. Bahwa PENGGUGAT mempunyai hak dan kepentingan yang sah menurut hukum untuk mengajukan Gugatan TUN ini terhadap Objek Gugatan TUN berdasarkan Pasal 53 Ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("**UU No.9/2004**") sebagaimana dijelaskan berikut ini (kutipan):

*"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 rehabilitasi."*

10. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1 Angka 10 Undang-undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("**UU No.51/2009**") menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut (kutipan) :

*"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah,*

Hal 8 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



*sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Dengan demikian, menjadi jelas dan terang, bahwa hanya orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subjek hukum yang telah dirugikan berdasarkan dikeluarkannya Objek Gugatan TUN oleh badan/ pejabat Tata Usaha Negara saja yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;

11. Bahwa dalam Gugatan TUN ini PARA PENGGUGAT merupakan warga negara Indonesia. Oleh sebab itu, Gugatan PARA PENGGUGAT beralasan hukum dan memenuhi syarat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
12. Bahwa berdasarkan OBJEK GUGATAN, perbuatan TERGUGAT dengan mengeluarkan Objek Gugatan TUN, jelas dan nyata telah mengakibatkan kerugian terhadap PARA PENGGUGAT, karena tidak pernah melakukan penyelidikan atas riwayat tanah dalam mengeluarkan OBJEK GUGATAN TUN yang sesungguhnya dimiliki oleh PARA PENGGUGAT, sehingga dapat dianggap melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ("AAUPB");

### **C. Kerugian Penggugat**

13. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah subyek hukum yang kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya keputusan



tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 UU No.9/2004, antara lain:

- (i) PARA PENGGUGAT sebagai warga negara Indonesia merasa dirugikan karena TIDAK MENDAPATKAN PERLINDUNGAN DAN JAMINAN terhadap kepemilikan atas tanah Sertipikat Hak Milik No.147/Gapuramuka, luas tanah 15.770 M2, Surat Ukur No.426/1973 tanggal 16 Mei 1975, yang terletak di Desa Gapuramuka, Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur.
- (ii) Bahwa Hak PARA PENGGUGAT sebagai pemilik tanah dilanggar dengan dikeluarkannya OBJEK GUGATAN TUN;
- (iii) Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka PARA PENGGUGAT sah untuk bertindak selaku PARA PENGGUGAT guna mengajukan gugatan a quo kepada TERGUGAT yang telah mengeluarkan keputusan tata usaha negara yang menjadi objek gugatan TUN yang membawa akibat hukum merugikan kepentingan PARA PENGGUGAT sesuai dengan asas point de interest dan point de action atau yang mempunyai kepentingan yang dapat bertindak sebagai penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 53 Ayat (1) UU No.9/2004;

14. Bahwa hak hukum PARA PENGGUGAT untuk mempersoalkan OBJEK GUGATAN TUN yang dikeluarkan oleh TERGUGAT adalah sesuai dan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 53 Ayat (1) UU No.9/2004;

15. Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 1 Angka 3 UU No.5/1986 dijelaskan apa saja yang menjadi unsur-unsur dari Keputusan Tata Usaha Negara yang selanjutnya dikorelasikan dengan OBJEK GUGATAN TUN sebagaimana dijelaskan berikut ini:

Hal 10 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



- (i) OBJEK GUGATAN TUN yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah suatu penetapan yang jelas dan nyata secara substansi dan isinya diwujudkan secara tertulis;
- (ii) OBJEK GUGATAN TUN jelas dan nyata dikehendaki agar dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, yang dalam hal ini adalah TERGUGAT, selaku organ administrasi Negara, yakni Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur;
- (iii) Bahwa OBJEK GUGATAN TUN jelas dan nyata berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang mendalilkan ketentuan-ketentuan pada peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, serta peraturan pelaksanaannya sehingga menimbulkan hak dan kewajiban terhadap TERGUGAT;
- (iv) Objek Gugatan TUN jelas dan nyata bersifat konkret, individual dan final, yakni (i) konkret karena terkait semata-mata dengan dikeluarkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur luas 127.226 M2 atas nama YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, dicatat tanggal 09 Juli 1991 sebatas mengenai bagian yang termasuk hak Sertipikat Hak Milik No.147/ Gapuramuka, luas tanah 15. 770 M2, Surat Ukur No.426/1973 tanggal 16 Mei 1975, yang terletak di Desa Gapuramuka, Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur;
- (ii) individual karena OBJEK GUGATAN TUN hanya ditujukan untuk YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA dan bukan untuk umum; serta (iii) final karena berdasarkan Objek Gugatan bisa dikeluarkan tanpa memerlukan persetujuan siapapun lagi;

Hal 11 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



- (v) Bahwa dikeluarkannya OBJEK GUGATAN TUN menjadi jelas dan nyata, menimbulkan akibat hukum bagi PARA PENGGUGAT;

#### IV. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

##### A. Perbuatan TERGUGAT Mengeluarkan Objek Gugatan TUN Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku di Bidang Pertanahan.

16. Bahwa tindakan TERGUGAT mengeluarkan OBJEK GUGATAN TUN adalah bertentangan dengan **Pasal 9 Ayat (2) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria ("UU No.5/1960")** yang menjelaskan sebagai berikut:

*"Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya."*

17. Bahwa tindakan TERGUGAT mengeluarkan OBJEK GUGATAN TUN adalah bertentangan dengan **Pasal 24, Pasal 25 dan Pasal 26 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

##### **Pasal 24**

- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia

Hal 12 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



*Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.*

- 2) *Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:*
- a) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;*
  - b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.*

**Pasal 25**

- 1) *Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.*

Hal 13 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



- 2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

**Pasal 26**

- 1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- 2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- 3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- 4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.



**B.Perbuatan TERGUGAT Mengeluarkan Objek Gugatan TUN Bertentangan dengan AAUPB**

18. Bahwa menurut Prof. Dr. Philipus M Hadjon, SH, dalam bukunya "*Pengantar Hukum Administrasi Negara*" menyatakan sebagai berikut (kutipan) :

*"Secara praktek keputusan yang didasarkan pada kewenangan terikat (gebonden beschikking) selain harus diuji dengan peraturan perundang-undangan, juga harus diuji dengan AAUPB. Dalam suatu kasus bisa terjadi keputusan yang didasarkan pada kewenangan terikat (gebonden beschikking) setelah diuji dengan peraturan perundang-undangan tidak bertentangan akan tetapi setelah diuji dengan AAUPB ternyata bertentangan."*

19. Bahwa pada dasarnya definisi jenis-jenis dari AUPB diatur dan/atau dinyatakan dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Huruf b UU No.9/2004. Adapun Asas-asas yang dilanggar TERGUGAT yang menolak mengeluarkan Objek TUN ini adalah :

- asas kepastian hukum;
- asas tertib penyelenggaraan negara;
- asas keterbukaan; dan
- asas profesionalitas;

Asas-asas tersebut di atas adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme. ("**UU No.28/1999**").

20. Lebih lanjut terkait dengan Gugatan TUN ini, tindakan dari TERGUGAT yang menerbitkan Objek Gugatan TUN tersebut,

Hal 15 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



secara jelas dan nyata telah membuktikan adanya pelanggaran terhadap AAUPB, yaitu **Tindakan TERGUGAT**

**Bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum;**

21. Berdasarkan Penjelasan Pasal 3 Angka 1 Undang-undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme ("**UU No.28/1999**") jelas mengatur dan memberikan definisi Asas Kepastian Hukum sebagai berikut (kutipan):

*"Yang dimaksud dengan "Asas Kepastian Hukum" adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara."*

22. Bahwa tindakan TERGUGAT mengeluarkan OBJEK GUGATAN TUN adalah bertentangan dengan Pasal 24, Pasal 25 dan Pasal 26 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga mengakibatkan terjadinya ketidakpastian hukum, karena OBJEK GUGATAN TUN bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tersebut;

23. Bahwa tindakan **TERGUGAT mengeluarkan OBJEK GUGATAN TUN adalah bertentangan dengan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara.** Berdasarkan Penjelasan Pasal 3 Angka 2 UU No.28/1999 jelas mengatur dan memberikan definisi Asas Tertib Penyelenggaraan Negara sebagai berikut (kutipan):

*"Yang dimaksud dengan "Asas Tertib Penyelenggaraan Negara" adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara."*



24. Bahwa tindakan TERGUGAT mengeluarkan OBJEK GUGATAN TUN jelas dan nyata merupakan suatu tindakan yang mengabaikan asas tertib penyelenggaraan negara, karena dapat berakibat pada hilang dan terganggunya keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara di bidang administrasi pertanahan;

25. Bahwa tindakan **TERGUGAT mengeluarkan OBJEK GUGATAN TUN adalah bertentangan dengan Asas Keterbukaan**. Berdasarkan Penjelasan Pasal 3 Angka 4 UU No.28/1999 jelas mengatur dan memberikan definisi Asas Keterbukaan sebagai berikut (kutipan) :

*“Yang dimaksud dengan "Asas Keterbukaan" adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara.”*

26. Bahwa tindakan TERGUGAT mengeluarkan OBJEK GUGATAN TUN jelas dan nyata merupakan pelanggaran terhadap Asas Keterbukaan. Sebab, sikap TERGUGAT jelas dan nyata adalah tidak membuka diri terhadap hak PARA PENGGUGAT selaku masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara di bidang administrasi pertanahan.

27. Bahwa tindakan **TERGUGAT mengeluarkan OBJEK GUGATAN TUN adalah bertentangan dengan Asas Profesionalitas**. Berdasarkan Penjelasan Pasal 3 Angka 6 UU



No.28/1999 jelas mengatur dan memberikan definisi Asas Profesionalitas sebagai berikut (kutipan):

*"Yang dimaksud dengan "Asas Profesionalitas" adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

28. Bahwa tindakan TERGUGAT mengeluarkan OBJEK GUGATAN TUN, jelas dan nyata merupakan pelanggaran terhadap Asas Profesionalitas. Bahwa tindakan-tindakan TERGUGAT yang melakukan pengabaian atas hak-hak PARA PENGGUGAT secara nyata sesuai ketentuan hukum yang berlaku telah menunjukkan TERGUGAT tidak profesional.

Maka kami memohon kepada Yang Mulia Ketua PTUN Jakarta cq Majelis Hakim TUN yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur, atas nama YAYASAN DANA PENSUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, Gambar Situasi Nomor 2041/1991, tanggal 26 Juni 1991, Luas 127.226 M2, atas nama YAYASAN DANA PENSUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA sebatas hak atas tanah yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No.147/ Gapuramuka, luas tanah 15. 770 M2, Surat Ukur No.426/1973 tanggal 16 Mei 1975, yang terletak di Desa Gapuramuka, Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur;

29. Bahwa atas perbuatan serta pelanggaran hukum yang dilakukan Tergugat tersebut diatas kami juga memohon kepada Yang Mulia Ketua PTUN Jakarta cq Majelis Hakim TUN yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut dan mencoret dari register buku

Hal 18 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur, atas nama YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, Gambar Situasi Nomor 2041/1991, tanggal 26 Juni 1991, Luas 127.226 M2 sebatas hak atas tanah yang berasal dari Sertipikat Hak Milik No.147/ Gapuramuka, luas tanah 15.770 M2, Surat Ukur No.426/1973 tanggal 16 Mei 1975, yang terletak di Desa Gapuramuka, Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur;

Berdasarkan dalil-dalil, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum sebagaimana Para Penggugat uraikan di atas, jelaslah bahwa tindakan Tergugat mengeluarkan Objek Gugatan TUN (*objectum litis*), adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan AAUPB untuk itu sudah memenuhi Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b UU No. 9/2004.

#### V. TUNTUTAN (*PETITUM*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka bersama ini PENGGUGAT menyampaikan permohonan-permohonan dan tuntutan-tuntutan kepada Yang Terhormat Ketua PTUN Jakarta cq Majelis Hakim TUN yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk mengabulkan Gugatan ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur, atas nama YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, Gambar Situasi Nomor 2041/1991, tanggal 26 Juni 1991, Luas 127.226 M2, dicatat tanggal 09 Juli 1991, sebatas tanah milik PENGGUGAT seluas 15.770 M2 berdasarkan Sertipikat Hak

Hal 19 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No.147/Gapuramuka, Surat Ukur No.426/1973, atas nama ENTANG SUPARMAN, yang terletak di Desa Gapuramuka, Bekasi, Jawa Barat dan sekarang masuk Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur;

3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur, atas nama YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, Gambar Situasi Nomor 2041/1991, tanggal 26 Juni 1991, Luas 127.226 M2, dicatat tanggal 09 Juli 1991, sebatas tanah milik PENGGUGAT seluas 15.770 M2 berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.147/Gapuramuka, Surat Ukur No.426/1973, atas nama ENTANG SUPARMAN, yang terletak di Desa Gapuramuka, Bekasi, Jawa Barat dan sekarang masuk Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur;

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 26 Mei 2016 dengan mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI.

A. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat tentang Tenggang Waktu/Daluarsa, mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa para Penggugat baru mengetahui adanya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cakung Timur, atas nama YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA,

Hal 20 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jakarta, pada saat menerima Surat Penjelasan dari Tergugat, tertanggal 19 Februari 2016 No. 187/7.31.75/II/2016, perihal :Permohonan penjelasan Hak Milik No. 147/Gapuramuka, yang menjelaskan sebagai berikut :

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur, luas 127.226 M2, atas nama YAYASAN DANA Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia diterbitkan tanggal 09 Juli 1991 (ic. Objek Gugatan), sebagaimana tercatat dalam lampiran SK Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 April 1991 No. 314/HGB/BPN/1991, berasal dari tanah bekas Hak Milik antara lain : Hak Milik No. 81, 147, 148, 173, 174, 175, 176, 292, 297, 298, 299, 309, 310, 311, 322, 323, 325, 333, 396, 397, 507/Gapura Muka dan bekas Hak Milik No. 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 265, 266, 267, 168, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 280/Cakung berdasarkan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Akta Pelepasan Hak atas tanah yang dibuat dihadapan Muhani Salim, S.H., Notaris di Jakarta tanggal 18 Desember 1989 No. 125;

B. Tanggapan Tergugat tentang Tenggang Waktu/Daluarsa, sebagai berikut :

1. Bahwa para Penggugat pada tanggal 12 Desember 2014, mengirimkan surat kepada Tergugat, perihal : Mohon dimediasikan terhadap permasalahan tanah Sertipikat Hak Milik No. 147/Gapuramuka, atas nama Entang Bin

Hal 21 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suparman, luas 15.770, terletak di kp. Buaran, Kec. Cakung Timur, Kota Jakarta Timur;

2. Bahwa permohonan para Penggugat tersebut, Tergugat telah melakukan upaya penyelesaian dengan melakukan Mediasi terhadap permasalahan dimaksud, dan Tergugat telah memberitahukan hasil penyelesaian permasalahan dimaksud, dan Tergugat telah memberitahukan hasil penyelesaian permasalahan tersebut dalam Surat Pemberitahuan No. 683/600-31.75/V/2015 tanggal 08-05-2015, yang ditujukan kepada para Penggugat, yang intinya bahwa pada Mediasi II (lanjutan) pada tanggal 02 April 2015, para pihak menyatakan tidak ada kesempatan dan akan mengajukan gugatan ke Pengadilan;

3. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan tersebut di atas, maka sudah sangat jelas para Penggugat sudah mengetahui objek gugatan a quo tersebut bukan melalui Surat tergugat No. 177.31.75/II/2016, tanggal 19-02-2016, Perihal : Permohonan penjelasan Hak Milik No. 147/Gapuramuka, yang didalilkan Penggugat, melainkan sudah mengetahui sejak surat pemberitahuan No. 683/600-31.73/V/2015 tanggal 08-05-2015 tersebut diterima/diketahuinya, maka jika dihitung sejak tanggal 08 Mei 2015 sampai dengan 18 April 2016, maka jangka waktu gugatan yang diajukan telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari, dengan demikian dalil gugatan para Penggugat telah melewati tenggang waktu/Daluarsa, karena menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2014, Gugatan

Hal 22 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka dalil gugatan para Penggugat tidak benar dan harus di tolak;

## DALAM POKOK PERKARA.

### A. Mengenai Dalil Gugatan Penggugat.

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengemukakan dalil-dalil, antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guana Bangunan No. 8/Cakung Timur, atas nama YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, luas 127.226 m<sup>2</sup>, terletak d/a di Desa Gapuramuka, Bekasi, sekarang menjadi Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, tanpa diketahui oleh Penggugat, tanpa adanya proses penyeleidikan riwayat tanah maupun penetapan batas-batas tanah, sampai penerbitan Sertipikat Hak Guna bangunan No.8/Cakung Timur, objek gugatan a quo, sehingga menurut Penggugat, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUBP);
2. Bahwa Penggugat menguraikan pasal-pasal peraturan hukum dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), namun tidak menunjukkan kesalahan yang mana, yang dalam bentuk seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat;

Hal 23 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



B. Mengenai Tanggapan Tergugat :

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut di atas dapat

Tergugatanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9/Cakung Timur atas nama YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, diterbitkan tanggal 09 Juli 1991, diuraikan dalam Gambar Situasi No. 2041/1991 tanggal 26-06-1991, luas 127.226 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Cakumng Timur, Kecamatan Cakung, ota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional No.314/HGB/BPN/1991 tanggal 24-04-1991, berakhir haknya tanggal 19-05-2021, berasal dari tanah bekas Hak Milik No. 81, 147, 148, 173, 174, 175, 176, 292, 297, 298, 299, 309, 310, 311, 322, 323, 325, 333, 396, 397, 507/Gapura Muka dan bekas Hak Milik No. 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 265, 266, 267, 168, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 280/Cakung dan bekas Hak Milik No. 223, 47, 25, 26, 27, 30, 31/Cakung Timur, dan bekas Hak Guna Bangunan No. 8/Gapuramuka dan bekas Eig no. 5974 seb.;
2. Bahwa sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur, berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 147/Gapuramuka;
3. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 147/Gapuramuka, didahului dengan terlebih dahulu dilakukan penelitian data dan penetapan batas dengan adanya pengukuran dengan batas-batas bidang tanah sesuai yangditujukan oleh pemohon, dan waktu pengukuran dilapangan/dilokasi tidak ada pihak-pihak yang mengajukan

Hal 24 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan sehingga diterbitkan Gambar Situasi No. 426/1973,  
luas 15.770 m<sup>2</sup>;

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan UUPA Jo. PMPA No. 2/1962,  
diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 147/Gapuramuka, atas  
nama Buang Bin Bakir, diterbitkan pada tanggal 16-05-1973,  
berasal dari bekas milik adat Girik C No. 789 persil No. 2, 3,  
Sawahh Kelas III, Surat Keterangan Desa Gapuramuka No.  
2117/Gm/1973 tanggal 20-01-1973;

5. Bahwa kemudian berdasarkan SK. Kep.Badan Pertanahan  
Nasional No. 314/HGB/PBN/1991 tanggal 24-04-1991,  
Sertipikat Hak Milik No. 147/Gapuramuka bersama-sama  
dengan Hak Milik No. 148/Gapuramuka, diberikan Hak Guna  
Bangunan No. 8/Cakung Timur, luas 127.226 m<sup>2</sup>, nama  
YAYASAN DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR  
INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, tercatat pada tanggal  
09-07-1991, dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan  
Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999;

6. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan tersebut di atas, maka  
diterbitkanlah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung  
Timur, luas 127.226 m<sup>2</sup> atas nama YAYASAN DANA  
PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, berkedudukan  
di Jakarta, yang diterbitkan pada tanggal 09 Juli 1999, diuraikan  
dalam Gambar Situasi tanggal 26-06-1991 No. 2041/1991,  
terletak di jalan terletak di Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan  
Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI- Jakarta, sebagai  
bukti kepemilikan hak atas yang kuat, sebagaimana yang  
dimaksud dalam ketentuan Pasal 69 Peraturan Menteri Negara

Hal 25 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/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

Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Jo. Pasal 32 Peraturan  
Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

7. Bahwa mengenai petitem Penggugat untuk membatalkan Hak  
Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur atas nama YAYASAN  
DANA PENSIUN BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA,  
berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 147/Gapuramuka, harus  
ditolak karena ternyata dalil Penggugat tidak terbukti;

8. Bahwa dari hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka dalil  
Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melanggar Azas-  
Azas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya azas  
kepastian hukum, azas profesionalitas, azas keterbukaan dan  
profesional, ternyata tidak terbukti dan oleh karenanya harus  
ditolak;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka  
Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang  
memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan  
memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI .

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau  
setidak-tidaknya ditolak;
- Menyatakan Penerbitan Sertipikat Hak Guan Bangunan No.  
8/Cakung Timur, atas nama YAYASAN DANA PENSIUN  
BANK EKSPOR IMPOR INDONESIA, berkedudukan di  
Jakarta, sah menurut hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul  
dalam perkara a quo;

Hal 26 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut telah masuk permohonan intervensi tertanggal 8 Juni 2016 dari DANA Pensiun Bank Mandiri Tiga d/h Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia, beralamat di Gedung Bank Mandiri Lantai 3, Jalan Mampang Prapatan Raya No. 61, Jakarta 12790, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Yanto Subroto dan Ali Farmadi masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur, memberi kuasa kepada Drs. Zairin Noor, S.H., M.Hum dan Sunardi, S.H., M.H., masing-masing Warga Negara Indonesia, Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum ASAS Law Firm, beralamat di Perumahan Graha Indah, Blok B. 6 No. 8, Kelurahan Jati Mekar, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, dan terhadap permohonan intervensi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 79/G/2016/PTUN – JKT. tanggal 16 Juni 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan DANA Pensiun Bank Mandiri Tiga (Pemohon Intervensi) untuk masuk sebagai pihak dalam Sengketa Tata Usaha Negara Nomor :79/G/2016/PTUN-JKT. ;
2. Mendudukkan DANA Pensiun Bank Mandiri Tiga (Pemohon Intervensi) sebagai Tergugat II Intervensi dalam Sengketa Tata Usaha Negara Nomor : 79/G/2016/PTUN-JKT. ;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan Jawaban tertanggal 20 Juni 2016 dengan mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I, DALAM EKSEPSI

### A. Gugatan telah lewat waktu atau daluarsa.

Hal 27 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat mengatakan baru mengetahui adanya keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cakung Timur atas nama Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia pada saat menerima surat penjelasan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur pada tanggal 19 Pebruari 2016, berdasarkan surat No.187/7.31.75/II/2016, adalah tidak benar, faktanya penggugat sudah mengetahui jauh sebelum keputusan a quo tersebut dan penggugat pada tanggal 12 Desember 2014 sudah mengirim surat ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur mohon diadakan mediasi dengan Dana Pensiun Bank Mandiri Tiga;
2. Bahwa terhadap permohonan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menghadiri mediasi sebanyak 3 (tiga) kali yaitu :
  - a. Undangan Mediasi tanggal 12 Pebruari 2015 berdasarkan surat undangan No.712/002-31.75.600/II/2015, (Bukti TII-1);
  - b. Undangan Mediasi II tanggal 11 Maret 2015 berdasarkan surat undangan No.1179/002-31.75.600/III/2015 (Bukti TII-2);
  - c. Undangan II (Mediasi Lanjutan) tanggal 02 April 2015 berdasarkan surat undangan No.1340/002-31.75.600/IV/2015 (Bukti TII-3) ;
3. Bahwa selain itu Penggugat melalui kuasanya A.Syarifudin sudah melaporkan Tergugat II Intervensi ke Polda Metro Jaya dengan Nomor laporan : LP/1783/V/2015/PMJ/Ditreskrimum pada tanggal 10 Mei 2015 yang mana

Hal 28 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/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)



laporan ini berhubungan dengan keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cakung Timur, dengan demikian penggugat sudah mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cakung Timur.(Bukti TII-4);

4. Bahwa setelah Polda Metro Jaya melakukan penyidikan atas laporan Penggugat tersebut, ternyata tidak cukup bukti sehingga Polda Metro Jaya mengeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) Nomor: SPPP/264/II/2016/ Dit.Reskrim tanggal 23 Pebruari 2016 (Bukti TII-5);
5. Bahwa berdasarkan bantahan yang dikemukakan Tergugat II Intervensi a quo di atas maka jelas Para Penggugat mengajukan gugatan yang telah lewat waktu atau daluarsa;

**B. Obyek Gugatan sudah tidak ada secara hukum.**

1. Bahwa Para Penggugat menyatakan obyek gugatan Tata Usaha Negara adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cakung Timur, Gambar Situasi No.2041/1991 tanggal 26 Juni 1881, luas 127.226 M2 atas nama Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia, berkedudukan di Jakarta, dicatat tanggal 09 Juli 1991;
2. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cakung Timur atas nama Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia, saat ini secara hukum sudah tidak berlaku, karena sudah dipecah menjadi 721 Sertipikat dan sebanyak 521 sertipikat sudah dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain, hal mana tertera pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.309/Pdt.G/2013/ PN.Jkt.Tim tanggal 6 Maret 2014 (Bukti TII-6);

Hal 29 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



3. Bahwa Obyek sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Para Penggugat tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa jawaban yang dimuat dalam bagian Eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dengan yang ada dalam Pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak semua dalil-dalil Gugatan Para Penggugat seluruhnya kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa penolakan gugatan oleh Tergugat II Intervensi adalah: bahwa pada pokoknya Gugatan Para Penggugat adalah mengenai obyek gugatan Tata Usaha Negara berupa sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cakung Timur atas nama Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang kemudian obyek gugatan secara hukum sudah tidak ada yang mana hal ini terbukti dari obyek gugatan ini sudah dipecah menjadi 721 sertipikat dan sebanyak 521 sertipikat sudah dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain (Bukti TII-7);
4. Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cakung Timur adalah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24-April-1991 Nomor 314/HGB/BPN/91 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia, Jakarta (Bukti TII-8);

Hal 30 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



5. Bahwa berdasarkan Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 3624/-1.711.5 tanggal 20 September 1990 Tergugat II Intervensi memperoleh izin penggunaan tanah guna membangun perumahan beserta fasilitas lainnya, dengan kewajiban membangun dan membiayai prasarana kota dan bangunan-bangunan sosial serta bangunan-bangunan untuk kepentingan umum lainnya yang ditentukan oleh Pemerintah DKI Jakarta (Bukti TII-9);
6. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Kerja sama Pembangunan Perumahan "Taman Pulo Gebang" dengan Akta Notaris Muhani Salim SH.No.15 tanggal 10 Pebruari 1992 Tergugat II Intervensi bekerja sama dengan PT.Gubah Nusa Semesta membangun Perumahan Taman Pulo Gebang dan selah selesai pembangunannya pada tahun 2000 (Bukti TII-10);
7. Bahwa bangunan-bangunan untuk kepentingan sosial dan bangunan-bangunan untuk kepentingan umum yang ditentukan oleh Pemerintah DKI Jakarta telah diserahkan terimakan oleh Tergugat II Intervensi kepada Pemerintah DKI Jakarta (Bukti TII-11);
8. Bahwa proses penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cakung Timur atas nama Yasayan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia, kemudian sertipikat a quo di pecah menjadi 721 sertipikat Hak Guna Bangunan telah dilakukan sesuai prosedur dan tahap-tahapannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai pula dengan Asas-asas Pemerintahan yang baik;
9. Bahwa dengan demikian Para Penggugat yang mengajukan gugatan terhadap obyek gugatan Tata Usaha Negara adalah

Hal 31 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



sama sekali tidak beralasan secara hukum, sehingga dengan demikian gugatan yang tidak berdasar ini harus ditolak;

Berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan diatas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan jawaban Tergugat II Intervensi diterima untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau kurang pihak;

**DALAM POKOK PERKARA.**

Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya,  
atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat telah mengajukan repliknya pada persidangan masing-masing tanggal 2 Juni 2016 dan tanggal 27 Juni 2016. Atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 16 Juni 2016 dan tanggal 29 Juni 2016, yang untuk lengkapnya Replik dan Duplik tersebut tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang telah difotokopi dan bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya atau fotokopinya serta telah diberi tanda Bukti P - 1 sampai dengan Bukti P - 15 sebagai berikut :

1. Bukti P - 1 : Putusan Pengadilan Agama Cikarang Nomor : 01/P3HP/2007/PA.Ckr, tanggal 15 Mei 2007, (fotocopy dari fotocopy legalisir);
2. Bukti P - 2 : Akta Jual Beli Nomor : 36/III/BKS/1975, tanggal 18 Maret 1975 yang dibuat Ny. S. Kamariah Suparno, S.H., (fotocopy dari fotocopy legalisir);
3. Bukti P - 3 : Akta Penegasan Jual Beli Nomor : 26, tertanggal 31 Agustus 2007, yang dibuat dihadapan Notaris Naning Retnosari, S.H., (fotocopy sesuai dengan asli) ;
4. Bukti P - 4 : Surat Keterangan Notaris Naning Retnosari, S.H. Nomor : 01/XI/NOT/2015, tanggal 27 November 2015, (fotocopy sesuai dengan asli);
5. Bukti P - 5 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, tanggal 19 Februari 2016, Nomor : 187/7.31.75/II/2016, perihal Permohonan Penjelasan Hak Milik No. 147/Gapura Muka, (sesuai dengan asli);
6. Bukti P - 6 : Surat Pernyataan tertanggal 02 Agustus 2016, yang dibuat dan ditandatangani Zahronah dan Iwan Rahmat (ic. Para Penggugat), (sesuai dengan asli);
7. Bukti P - 7 : Surat Somasi dan Tanda terima Surat Somasi Ref. No. 8.2/BNP/2016, tertanggal 02 Agustus 2016, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan

Hal 33 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



Kota Administrasi Jakarta Timur (Tergugat),

(fotocopy dengan tanda terima asli);

8. Bukti P - 8 : Kartu Tanda Penduduk a/n. Zahronah (ic. Penggugat I), (Fotocopy sesuai dengan asli);
9. Bukti P - 9 : Kartu Tanda Penduduk a/n. Iwan Rahmat (ic. Penggugat II), (Fotocopy sesuai dengan asli);
10. Bukti P - 10 : Surat Pernyataan tertanggal 08 Agustus 2016, yang dibuat dan ditandatangani Zahronah (ic. Penggugat I), (Fotocopy sesuai dengan asli);
11. Bukti P - 11 : Surat Pernyataan tertanggal 08 Agustus 2016, yang dibuat dan ditandatangani Iwan Rahmat (ic. Penggugat II), (Fotocopy sesuai dengan asli);
12. Bukti P - 12 : Somasi II dan Tanda Terima Surat Somasi II Ref. No : 8.8/BNP/2016, tertanggal 10 Agustus 2016, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Tergugat), (Fotocopy dengan tanda terima asli);
13. Bukti P - 13 : Kartu Keluarga Zahronah (ic. Penggugat I), (Fotocopy sesuai dengan asli);
14. Bukti P - 14 : Print Out Website TIKI Online Service, Tracking Penerima Surat T-4 dengan Nomor Resi/Kode Barcode : 030015960530 (ic. Bukti T-5) yang ditujukan oleh Tergugat kepada Penggugat, tanggal 08 Mei 2015, yang telah diterima oleh Anti pada tanggal 22 Mei 2015, (hasil print out);
15. Bukti P - 15 : Laporan Polisi Nomor : LP/826/VIII/2016/Bareskrim, tanggal 12 Agustus 2016, dengan Terlapor Ir. Gunawan (Kepala Kantor Pertanahan

Hal 34 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/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

Kota Administrasi Jakarta Timur/Tergugat),

(fotocopy sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat juga telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang telah difotokopi dan bermaterai cukup dan telah cocokkan dengan aslinya atau fotokopinya serta telah diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T – 5 sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Milik No. 147/Gapuramuka, diterbitkan pada tanggal 16 Mei 1973, atas nama Buang Bin Bakir, luas 15.770 M2, berasal dari Tanah Bekas Milik Adat Girik C. No. 789 Persil No. 2, 3 Sawah Kl. III,(fotocopy sesuai dengan asli);
2. Bukti T – 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur Sisa, diterbitkan pada tanggal 09 Juli 1991, atas nama Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia, berkedudukan di Jakarta, luas 127.226 M2, berasal dari Tanah Bekas Milik No. 81, 147, 148, 173, 174, 175, 176, 292, 297, 298, 299, 309, 310, 311, 322, 323, 325, 333, 396, 397, 507/Gapura Muka dan bekas hak milik No. 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 265, 266, 267, 168, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 280/Cakung dan bekas hak milik No. 23, 47, 25, 26, 27, 30, 31/Cakung Timur, dan bekas hak guna bangunan No. 8/Gapuramuka dan bekas Eig Nop. 5974 seb, (fotocopy sesuai dengan asli);

Hal 35 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T – 3 : Surat dari Jahronah dan Iwan Rahmat tanggal 12 Desember 2014, perihal Mohon Mediasikan, (fotocopy sesuai dengan asli);
4. Bukti T – 4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tentang Pemberitahuan No. 683/600-31.75/V/2015, tanggal 08-05-2015, perihal Mohon Mediasikan, (fotocopy sesuai dengan asli);
5. Bukti T – 5 : Bukti Pengiriman Surat Jasa pengiriman TIKI Kode Barcode 030015960531, (fotocopy sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang telah difotokopi dan bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya serta telah diberi tanda Bukti TII - 1 sampai dengan Bukti TII – 14 sebagai berikut:

1. Bukti TII – 1 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 712/002-31.75.600/II/2015, tanggal 12 Pebruari 2015, Hal Undangan Mediasi yang Pertama, (sesuai dengan fotokopi dengan tanda tangan dan stempel asli);
2. Bukti TII – 2 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 1179/002-31.75.600/III/2015, tanggal 11 Maret 2015, Hal Undangan Mediasi yang Ke-II, (sesuai dengan fotokopi dengan tanda tangan dan stempel asli);
3. Bukti TII – 3 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 1340/002-31.75.600/IV/2015,

Hal 36 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



tanggal 2 April 2015, Hal Undangan Mediasi yang Ke-II (Mediasi Lanjutan), (sesuai dengan fotokopi dengan tanda tangan dan stempel asli);

4. Bukti TII – 4 : Surat Laporan Polisi No. LP/1783/V/2015/ Ditrekskrimun tanggal 10 Mei 2015, (sesuai dengan asli);
5. Bukti TII – 5 : Surat Penghentian Penyidikan (SP3) No. SPPP/264/II/2016 tanggal 23 Pebruari 2016, (sesuai dengan asli);
6. Bukti TII – 6 : Putusan pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 309/Pdt. G/2013/PN.Jkt.Tim tanggal 6 Maret 2014, , (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti TII – 7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Cakung Timur, (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti TII – 8 : Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 314/HGB/BPN/91, tanggal 24-April-1991, (fotocopy dari fotocopy);
9. Bukti TII – 9 : Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 3624/-1.711.5, tanggal 20 September 1990,(sesuai dengan asli);
10. Bukti TII – 10 : Akta Notaris Muhani Salim, S.H., No. 15, tanggal 10 Pebruari 1992, (sesuai dengan asli);
11. Bukti TII – 11 : Berita Acara serah Terima No. 2147/1.778.53, tanggal 3 April 1995, (sesuai dengan fotokopi yang dileser);
12. Bukti TII – 12 : Surat dari kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 683/600-

Hal 37 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



31.75/V/2015, tanggal 08 Mei 2015, (sesuai dengan asli);

13. Bukti TII – 13 : Akta Notaris Muhani Salim, S.H., No. 125 tanggal 18 Desember 1989, (sesuai dengan asli);

14. Bukti TII – 14 : Surat dari Badan Pertanahan Nasional, Nomor 045.4-923-Settama.2, tanggal 1-Mei-2006, (fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Para Penggugat di persidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu A. SYARIFUDIN, KARTINI dan ACHMAD SYAIFUDIN, yang masing-masing di bawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi A. SYARIFUDIN:

- Bahwa Saksi kenal dengan ibu Zahronah dan Iwan Rahmat sejak tahun 2014;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan saudara dengan ibu Zahronah dan Iwan rahmat;
- Bahwa Saksi kenal dengan ibu Zahronah dan Iwan Rahmat, karena waktu itu ibu Zahronah datang kepada saya minta tolong untuk diuruskan tanahnya yang sekarang jadi objek sengketa ;
- Bahwa saat itu Saksi mengatakan akan mencoba menelusuri, karena ingin tahu surat-surat tanahnya tersebut sudah sampai dimana;
- Bahwa pada saat itu Saksi diminta bantuan untuk mengurus tanahnya, Saksi belum tahu objek tanah yang disengketakan, hanya tahu lokasi daerahnya;
- Bahwa Saksi pertama taunya karena ibu Zahronah menunjukan surat Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama, Surat Akte

Hal 38 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penegasan Jual-Beli, Surat Keterangan dari Notaris Naning Retnosari, S.H. yang menyatakan bahwa dia adalah protokol Notaris/PPAT dari Ny. Hj. Kamariah Suparwo, S.H. di Bekasi;

- Bahwa yang saksi lakukan pada saat menerima surat-surat tersebut adalah saksi ke BPN menanyakan tanah tersebut keadaannya seperti apa dan menanyakan tentang Sertipikat No . 147 sudah sejauh mana;
- Bahwa Saksi menanyakan sekitar tahun 2014, dan tidak ada jawaban dari BPN Timur;
- Bahwa Saksi ke BPN sudah ada 20 kali, kemudian BPN menawarkan mediasi, kemudian ada surat panggilan untuk mediasi, Surat panggilanya ada;
- Bahwa setahu Saksi sertipikat Nomor : 147 itu atas nama Entang Suparman;
- Bahwa di BPN Saksi bertemu dengan pak Gandi di Bagian Sengketa ;
- Bahwa Saksi membenarkan Bukti P-1, P-2, dan P-5 diperlihatkan Kuasa Penggugat;
- Bahwa benar Saksi ada menerima undangan dari BPN Timur, isinya, intinya untuk mediasi, untuk bertemu dengan pihak Bank Mandiri;
- Bahwa Saksi membenarkan bahwa surat-surat TII.Intv-2 dan TII.Intv- 3 tersebut pernah diterima;
- Bahwa, Saksi ditelepon oleh pegawai BPN Timur menyampaikan bahwa ada undangan, jadi Saksi langsung ke Kantor BPN mengambil undangannya;
- Bahwa, Saksi menghadiri undangannya yang pertama dan yang ketiga;

Hal 39 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah menghadiri undangan tersebut hasilnya tidak ada, hanya mendengarkan keterangan dari Bank Mandiri saja;
- Bahwa saksi membantah bukti T-3 dan T-4 dan menyatakan tidak pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi objek ini masuk diwilayah Kelurahan Cakung Timur, tahunya dari dokumen-dokumen dan cerita ibu Zahronah dan Iwan Rahmat;
- Bahwa posisi disini adalah karena saksi diberi Kuasa oleh Bu Zahronah dan Iwan Rahmat;
- Bahwa setahu Saksi, sekarang di atas tanah objek sengketa ada plang tinggi tertulis nama Bank Mandiri;
- Bahwa selaku kuasa untuk menyelesaikan masalah sertipikat No. 147 sudah mempertanyakan masalahnya sudah sampai dimana, dan BPN tidak pernah menjawab apapun tentang sertipikat No. 147 ini ;
- Bahwa setahu Saksi tentang sertipikat No. 147 yang dikelola oleh pihak Bank Mandiri itu milik kita, dan sekarang sudah dipecah menjadi beberapa sertipikat;
- Bahwa tanah yang dimaksud oleh ibu Zaronah dan Iwan Rahmat sama dengan tanah yang dikuasai oleh pihak Bank Mandiri, Korelasinya ada, karena sebelum saksi datang mediasi terlebih dahulu minta keterangan dan informasi pada ibu Zahronah dan Iwan Rahmat, ada pernyataan bahwa mereka tidak pernah menjual kepada siapapun;
- Bahwa waktu mediasi yang hadir adalah Saksi dan ibu Zahronah dan H. Masturi, pihak dari Bank Mandiri bercerita, bahwa tanah itu sertipikatnya sudah dipecah-pecah dan sudah ada rumah di

Hal 40 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/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

atasnya, dan menjelaskan bahwa sertipikat No. 8 sudah dipecah menjadi beberapa sertipikat;

- Bahwa kesimpulan dari hasil mediasi tidak ada, sementara hasil kesimpulan itulah yang saya minta, tapi belum ada sampai sekarang;
- Bahwa setahu Saksi di rumah bu Zahronah tidak ada yang namanya Anti;
- Bahwa Saksi membantah bukti T-5, P-14 dan menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam surat itu tidak ada di rumah bu Zahronah;
- Bahwa Saksi membenarkan, bahwa surat laporan ke polisi tersebut dibuat oleh Saksi;
- Bahwa Saksi membuat surat laporan ke polisi, yang dilaporkan adalah pimpinan BPN Jakarta Timur;
- Bahwa Tanah objek sengketa itu dikuasai oleh Bank Mandiri sekarang sudah dipagar, ada plang tulisannya “Dilarang Masuk Tanah Milik Bank Mandiri “;
- Bahwa tindakan Saksi mengirimkan surat kepada Kantor BPN Jakarta Timur hanya untuk mendapatkan penjelasan tentang masalah sebenarnya, karena setelah mediasi Saksi tidak mendapatkan penjelasan apa-apa terkait Sertipikat No. 147;
- Bahwa Bu Zahronah pernah cerita bahwa pernah sekitar tahun 1991-1992, sertipikat asli ada pada suaminya, katanya pernah ada yang mau beli;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan ahli waris Buang bin Bakir, dan mengklarifikasi dengan ahli waris Buang bin Bakir dan menyatakan bahwa tidak pernah menjual tanah tersebut pada yang lain hanya pada Endang Suparman;

Hal 41 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



2. Saksi KARTINI :

- Bahwa benar Saksi bekerja di Kantor Notaris Naning Retnosari, S.H. sebagai staf;
- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Notaris Naning Retnosari, S.H. sejak tahun 2002 sampai sekarang;
- Bahwa benar saksi kenal dengan Tn. Buang Bin Bakir, waktu itu beliau datang ke Kantor Notaris Naning Retnosari, S.H. bersama dengan ibu Zaronah, itu sekitar tanggal 31 Agustus 2007;
- Bahwa Tn. Buang Bin Bakir bersama Ibu Zaronah ke Kantor Notaris Naning Retnosari, S.H. minta dibuatkan Surat Penegasan Akta Jual-Beli;
- Bahwa pada saat itu Saksi yang temui, dan mengatakan maksudnya untuk bertemu dengan Noptaris Naning Retnosari, S.H.;
- Bahwa sejak tahun 2012, ibu Naning Retnosari, S.H. menjadi Notaris Protokol Ny. Hj. S. Kamariah Suparno, S.H. yang telah meninggal dan dokumen-dokumennya masih ada di Kantor Notaris Naning Retnosari, S.H. samapai sekarang;
- Bahwa benar Notaris Retnosari, S.H. pernah melegalisir akta jual-beli Tn. Buang Bin Bakir dengan ibu Zahronah itu sekitar tahun 2012;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti-bukti P-3, dan P-4 dibuat di hadapan Notaris Naning Retnosari, S.H.;
- Bahwa pada waktu pembuatan Akta Penegasan, Saksi yang menjadi Saksi dalam pembuatan Akta Penegasan tersebut;
- Bahwa Saksi mengatakan bahwa Akta Jual-Beli Nomor 36 ada pengecekan, Akta Jual - Beli Nomor 36 benar atas nama Tn.

Hal 42 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



Buang Bin Bakir sebagai penjualnya dan Tn. Entang Suparman sebagai pembeli;

- Bahwa Saksi tidak tahu Lokasi tanahnya yang ada dalam berkas itu ;

3. Saksi AHMAD SYAIFUDIN:

- Bahwa Saksi Kenal dengan ibu Zahronah sejak tahun 1980an, kenalnya di Ujung Harapan, dari kecil sudah sama-sama;
- Bahwa Saksi kenal Bapaknya H. Yunus dan ibunya Hj. Romlah;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai objek sengketa ;
- Bahwa Saksi mengenal Entang Suparman, dia adalah suami dari bu Zahronah;
- Saksi menerangkan bahwa bu Zahronah mempunyai 5 (lima) orang anak, Iwan Rahmat, Jamal, Ati, Mery dan Dede;
- Saksi tidak mengenal yang namanya Anti tinggal di rumah ibu Zahronah, dan anak bu Zahronah tidak ada yang namanya Anti;
- Bahwa Saksi adalah tetangga Ibu Zahronah;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua RT. 002 sejak tahun 1995;
- Bahwa tahun 2015 Saksi juga masih menjabat sebagai Ketua RT. 002;
- Bahwa pada tanggal 8 Mei 2015 Saksi juga tidak pernah dititipkan surat dari pihak Pos/Kantor BPN Jakarta Timur;
- Bahwa dahulu Saksi denga Ibu Zahronah tinggal di RT yang sama yaitu RT. 021, rumahnya hanya berjarak 2 sampai 3 rumah saja, kemudian sekitar akhir tahun 2015 terjadi pemekaran wilayah, Saksi menjadi RT. 002 dan Zahronah menjadi RT. 005;
- Bahwa Saksi merasa tidak pernah dititipkan surat dari Kantor BPN Kota Jakarta Timur seperti bukti T-4 dan T-5;

Hal 43 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



- Bahwa Saksi mengatakan bahwa ia sama sekali tidak mengenal orang yang bernama Anti tinggal di rumah ibu Zahronah maupun yang tinggal di sekitar tempat tinggal Saksi;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi atau ahli walaupun telah diberikan kesempatan secara patut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 26 September 2016, sedangkan pihak Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Kesimpulan, yang untuk singkatnya putusan ini Kesimpulan Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak dicantumkan dalam putusan akan tetapi terlampir dalam berita acara persidangan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap dalam persidangan menunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap termuat dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang bersangkutan menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini dan mohon putusan;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduknya sengketa;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek dalam sengketa *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cakung Timur, Gambar Situasi Nomor 2041/1991, tanggal 26 Juni 1991, Luas 127.226

Hal 44 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 atas nama Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia, sebatas tanah milik Penggugat seluas 15.770 M2 berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka, Surat Ukur Nomor 426/1973, atas nama Entang Suparman, yang terletak di Desa Gapuramuka, Bekasi, Jawa Barat, sekarang masuk Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur (vide bukti T-2=T.II.Int-7);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawaban yang di dalamnya memuat eksepsi, oleh karenanya sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara dalam sengketa *a quo*, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;

## **DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Tenggang Waktu/Daluarsa Mengajukan Gugatan;

Dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Tenggang Waktu/Daluarsa Mengajukan Gugatan, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu/Daluarsa tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, karena Para Penggugat pada tanggal 12 Desember 2014 mengirimkan surat kepada Tergugat, perihal : Mohon dimediasikan terhadap permasalahan tanah Sertipikat Hak Milik No. 147/Gapuramuka, atas nama Entang Bin Suparman, luas 15.770, terletak di kp. Buaran, Kec. Cakung Timur, Kota Jakarta Timur;

Hal 45 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



- Bahwa terhadap permohonan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah melakukan mediasi sebanyak 3 (tiga) kali yang juga telah dihadiri oleh Tergugat II Intervensi yaitu pada tanggal 12 Pebruari 2015 ( vide bukti TII.Int-1), tanggal 11 Maret 2015 (vide bukti TII.Int-2); dan tanggal 2 April 2015 (vide bukti TII.Int-3);
- Bahwa selain itu Para Penggugat melalui kuasanya A.Syarifudin (Saksi Para Penggugat) sudah melaporkan Tergugat II Intervensi ke Polda Metro Jaya dengan Nomor laporan : LP/1783/V/2015/ PMJ/Ditreskrimum pada tanggal 10 Mei 2015 yang mana laporan ini berhubungan dengan keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cakung Timur, dengan demikian penggugat sudah mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Cakung Timur.(Bukti TII.Int-4);

2. Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai obyek gugatan sudah tidak ada secara hukum;

Dalil-dalil eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai obyek gugatan sudah tidak ada secara hukum, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cakung Timur atas nama Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia, saat ini secara hukum sudah tidak berlaku, karena sudah dipecah menjadi 721 Sertipikat dan sebanyak 521 sertipikat sudah dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain, hal mana tertera pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.309/Pdt.G/2013/ PN.Jkt.Tim tanggal 6 Maret 2014 (vide bukti TII.Int-6);

Hal 46 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



- Bahwa Obyek sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Para Penggugat tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut bukan merupakan eksepsi mengenai kewenangan absolut pengadilan sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi merupakan eksepsi lain-lain sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Para Penggugat telah menyampaikan sanggahan sebagaimana yang diuraikan dalam Repliknya yang pada pokoknya Para Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Interven dan bantahan Para Penggugat tersebut, dihubungkan dengan surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana pertimbangan hukum berikut ini;

- Terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada angka 1 tentang Tenggang Waktu/Daluarsa Mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa tentang tenggang waktu mengajukan gugatan, secara limitatif normanya diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan bahwa: “ *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara* ”.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Norma Pasal 55 ini mengatur secara tegas tenggang waktu mengajukan gugatan terhadap pihak yang dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Sementara itu terhadap pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, lebih lanjut di atur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991, yaitu penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhadap pihak yang tidak dituju langsung oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dihitung secara kasuistis "*sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut*", yang kemudian dalam perkembangannya ketentuan tenggang waktu dalam SEMA-RI Nomor 02 Tahun 1991 ini kemudian telah diubah dengan SEMA-RI Nomor 03 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015, sehingga menjadi dihitung "*sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya*";

Menimbang, bahwa yang menjadi objek dalam sengketa *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cakung Timur, Gambar Situasi Nomor 2041/1991, tanggal 26 Juni 1991, Luas 127.226 M2 atas nama Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia, berkedudukan di Jakarta, sebatas tanah milik Penggugat seluas 15.770 M2 berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka, Surat Ukur Nomor 426/1973, atas nama Entang Suparman, yang terletak di Desa Gapuramuka, Bekasi, Jawa Barat dan sekarang masuk Kelurahan Cakung Timur, Jakarta Timur (vide bukti T-2=T.II.Int-7);

Hal 48 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan baru mengetahui sertifikat objek sengketa pada tanggal 19 Februari 2016 berdasarkan surat Tergugat Nomor 187/7.31.75/II/2016, Perihal : Permohonan Penjelasan Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka (vide bukti P-5), sehingga gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari. Dalil Para Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana telah diuraikan di atas, oleh karenanya dengan mendasarkan pada fakta-fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim akan menguji dan mempertimbangkannya sebagaimana pertimbangan hukum berikut ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar Para Penggugat menghitung tenggang waktu mengajukan gugatan adalah berdasarkan surat Tergugat Nomor 187/7.31.75/II/2016, Perihal : Permohonan Penjelasan Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka, tanggal 19 Februari 2016, yang kemudian di persidangan dijadikan bukti P-5. Mencermati surat dalam bukti P-5 tersebut, merupakan jawaban dari Tergugat atas surat yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat (A. Syarifudin) yang mempertanyakan keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka a.n. alm. Entang Suparman yang merupakan orang tua Para Penggugat;

Menimbang, bahwa keberadaan A. Syarifudin sebagai Kuasa Para Penggugat, di persidangan telah dibuktikan berdasarkan keterangan A. Syarifudin sendiri yang diajukan sebagai saksi oleh Para Penggugat. Saksi A. Syarifudin di persidangan menjelaskan pada sekitar tahun 2014 telah didatangi oleh Para Penggugat yang diperkenalkan oleh seseorang teman saksi untuk dimintakan tolong mengurus tanah yang diakui milik Para Penggugat dengan

Hal 49 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan fotokopi beberapa surat antara lain foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka a.n. alm. Entang Suparman, yang kemudian untuk pengurusan tanah dimaksud Para Penggugat telah membuat Surat Kuasa kepada saksi A. Syarifudin yang dibuat di notaris, yang juga diperlihatkan oleh saksi A. Syarifudin dihadapan Majelis dan Para Pihak di persidangan. Keterangan saksi dan keberadaan surat kuasa tersebut diakui oleh Para Penggugat dan tidak dibantah oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang telah diuraikan di atas, telah membantah dalil Para Penggugat yang mendasarkan penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan pada tanggal 19 Februari 2016, karena jauh sebelum tanggal tersebut telah dilakukan upaya mediasi oleh Tergugat antara Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi pada tanggal 12 Februari 2015, tanggal 11 Maret 2015 dan tanggal 2 April 2015 yang kemudian hasil mediasi tersebut telah disampaikan kepada Para Penggugat pada tanggal 8 Mei 2015 (vide bukti T.II.Int-1, T.II.Int-2 dan T-4=T.II.Int-12);

Menimbang, bahwa terhadap adanya peristiwa mediasi tersebut, diakui oleh Para Penggugat dalam hal ini saksi A. Syarifudin yang mendapatkan Kuasa dari Para Penggugat untuk menghadiri mediasi yang dilaksanakan di kantor Tergugat. Walaupun di persidangan Para Penggugat menyangkal keberadaan surat permohonan mediasi dalam bukti T-3 yang menjadi dasar adanya upaya mediasi yang dilakukan Tergugat, namun faktanya saksi A. Syarifudin benar menghadiri pertemuan mediasi, bahkan di persidangan saksi A. Syarifudin menerangkan bahwa dalam pertemuan tersebut diberi kesempatan bertanya dan mendapatkan penjelasan baik dari Tergugat maupun

Hal 50 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi terkait dengan permasalahan keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka a.n. alm. Entang Suparman, yang antara lain saksi A. Syarifudin menjelaskan bahwa dalam pertemuan mediasi tersebut telah mendapatkan penjelasan bahwa tanah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka adalah milik Dana Pensiun Bank Mandiri III (dahulu Yayasan Dana Pensiun Bank Ekspor Impor Indonesia/Tergugat II Intervensi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka sudah dinyatakan tidak berlaku karena telah dilepaskan hak kepemilikannya dan digabung dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cakung Timur yang menjadi objek dalam sengketa aquo;

Menimbang, bahwa walaupun di persidangan saksi A. Syarifudin menerangkan tidak pernah diperlihatkan keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cakung Timur yang menjadi objek sengketa, namun saksi A. Syarifudin di samping mengakui dalam forum mediasi tersebut mendapatkan penjelasan bahwa tanah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka adalah milik Dana Pensiun Bank Mandiri III, juga saksi A. Syarifudin menerangkan bahwa telah datang dan melihat langsung ke lokasi tanah dimaksud dan melihat adanya papan/plang yang menjelaskan tanah dimaksud milik Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa di samping itu faktanya berdasarkan surat dalam bukti T.II.Int-4 berupa surat dari Direktur Reskrim Polda Metro Jaya Nomor B/8805/X/2015/Reskrim tanggal 9 Oktober 2015, Perihal : Undangan Klarifikasi yang ditujukan kepada Tergugat II Intervensi, telah membuktikan bahwa Para Penggugat melalui Kuasanya A. Syarifudin telah membuat Laporan Polisi tentang adanya

Hal 51 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemalsuan terkait dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka dengan Terlapor Dana Pensiun Bank Mandiri III (Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian fakta hukum tersebut di atas, dihubungkan dengan dalil Para Penggugat dan bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi terkait dengan tenggang waktu mengajukan gugatan, serta norma dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* SEMA-RI Nomor 02 Tahun 1991 ini kemudian telah diubah dengan SEMA-RI Nomor 03 Tahun 2015, Majelis Hakim berpendapat keberadaan surat keputusan objek sengketa *in casu* Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cakung Timur, walaupun secara fisik Para Penggugat tidak melihat secara langsung pada saat dilakukannya beberapa kali mediasi, yaitu pada tanggal 12 Februari 2015, tanggal 11 Maret 2015 dan tanggal 2 April 2015 dan faktanya sampai pada saat gugatan *a quo* diajukan Para Penggugat tidak mendapatkan foto copy sertipikat objek sengketa, namun dari proses mediasi tersebut terungkap fakta bahwa Para Penggugat melalui Kuasanya A.Syarifudin telah mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka sudah dinyatakan tidak berlaku karena telah dilepaskan hak kepemilikannya dan digabung dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cakung Timur yang sudah dipecah menjadi beberapa sertipikat sebagaimana yang juga didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa di samping itu adanya Laporan Polisi pada tanggal 9 Oktober 2015 yang dilakukan oleh Para Penggugat melalui Kuasanya A. Syarifudin tentang adanya pemalsuan terkait dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka dengan Terlapor Dana Pensiun Bank Mandiri III (Tergugat II Intervensi), yang kemudian dalam prosesnya pihak kepolisian telah meminta keterangan Tergugat II

Hal 52 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/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

Intervensi dan menunjukan dokumen atau bukti terkait kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 147/Gapuramuka, menurut Majelis Hakim hal ini memperkuat bukti bahwa Para Penggugat telah mengetahui keberadaan objek sengketa yang telah merugikan kepentingan, sebagaimana yang dimaksud dalam SEMA-RI Nomor 02 Tahun 1991 yang kemudian telah diubah dengan SEMA-RI Nomor 03 Tahun 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan baru mendapatkan informasi keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Cakung Timur, Gambar Situasi Nomor 2041/1991, tanggal 26 Juni 1991 yang menjadi objek sengketa (vide bukti T-2=T.II.Int-7) tidak terbukti kebenarannya, karena Para Penggugat patut dianggap telah mengetahui secara hukum pada saat dilakukannya upaya mediasi oleh Tergugat atau paling tidak pada saat Para Penggugat membuat laporan polisi pada tanggal 10 Mei 2015 (vide bukti T.II.Int-4) sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan jika dihubungkan dengan tanggal diajukannya gugatan *a quo* yaitu pada tanggal 18 April 2016, maka secara hukum gugatan Para Penggugat terbukti telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti gugatan Para Penggugat diajukan telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka secara yuridis cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada angka 1 tentang tenggang waktu mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan menerima eksepsi tentang tenggang waktu mengajukan

Hal 53 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/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)



gugatan, maka eksepsi Tergugat II Intervensi lainnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;

DALAM POKOK SENGKETA;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tenggang waktu mengajukan gugatan dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan karenanya beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 kepada Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti dan keterangan saksi yang tidak dipertimbangkan dianggap tidak ada relevansinya dan haruslah di kesampingkan;

Mengingat ketentuan pasal-pasal di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta perubahan-perubahannya dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI,

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu mengajukan gugatan;

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Hal 54 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/G/2016/PTUN-JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 337.000,00 (Tiga ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Rabu, Tanggal 5 Oktober 2016, oleh Kami Subur MS, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Nur Akti, S.H., dan Hj. Febru Wartati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 12 Oktober 2016 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Rosmani, S.H. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri oleh Tergugat atau Kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

NUR AKTI, S.H.

SUBUR M.S., S.H., M.H.

Hj. FEBRU WARTATI, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

ROSMANI, S.H.

Hal 55 dari 56 hal Putusan Nomor: 79/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran .....	: Rp. 30.000,-
- ATK .....	: Rp. 125.000,-
- Panggilan .....	: Rp. 160.000,-
- Meterai .....	: Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	: Rp. 5.000,-
- Meterai .....	: Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	: Rp. 5.000,-
Jumlah .....	: Rp. 337.000,-

(Tiga ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);