



**P U T U S A N**

NOMOR : 45 /G/2017/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 dalam sengketa antara :--

**TINI KARTINI SUBHAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat Jl. Sriwijaya III/28, RT/RW. 004/001, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. ;

Yang dalam sengketa ini memberikan Kuasa Kepada:

- 1.CHANDRA MANUNGSA ALIT, SH. ;
- 2.HALDI PINANDITA, SH. ;
- 3.DELI WISNU BRATA, SH.;

Seluruhnya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada HWA *Law Offices* yang beralamat di Perumahan Bumi Asri, Jalan Tugu Asri I No. B5 Pav, Cibeunying Kidul, Kec. Cimencyan, Kota Bandung, Indonesia – 40192; bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2017 (terlampir); untuk selanjutnya disebut Sebagai .....“**PENGGUGAT**”.

**LAWAN :**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, Berkedudukan di Jalan H .Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada :

- 1.YULISTRIANI, SH. ;
2. H. LALU MAKBUL, SH. ;
3. NUR HAYATUN NUFUS, SH. ;
4. HARYATI, S. ;
5. DJOKO WIDODO, SH. ;

Hal. 1 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



6. RATJO, SH. ;
7. ARIES AFRIAN ZAIN, SH.;
8. MURSIDI. ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pejabat dan Staf pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berkedudukan di Jalan H .Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jagakarsa Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 587/14-31.74-600/III/2017 tertanggal 6 Maret 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai.

.....TERGUGAT ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 45./PEN.DIS/2017/PTUN-JKT. tanggal 23 Pebruari 2017 Tentang Lolos Dismissal Proses dan Pemeriksaan Perkara dengan Acara Biasa ;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 45/PEN.MH/2017/PTUN-JKT. tanggal 23 Pebruari 2017 Tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo ;
- Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT tanggal 24 Pebruari 2017 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 45/PEN.PP/2017/PTUN-JKT tanggal 27 Pebruari 2017 tentang hari dan tanggal pemeriksaan persiapan ;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 45/PEN.HS/2017/PTUN-JKT tanggal 14 Maret 2017 tentang hari dan tanggal persidangan ;

Hal. 2 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



- Berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak yang bersengketa ;
- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam sengketa yang bersangkutan ;

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 23 Pebruari 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 23 Pebruari 2017 dengan register perkara Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT yang telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 14 Maret 2017, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut ;

#### A. OBJEK SENGKETA

1. Bahwa, adapun Objek Sengketa dalam Gugatan ini adalah "Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 856/Selong tertanggal 7 Januari 2013, sesuai dengan Surat Ukur Nomor: 00042/Selong/2012 tanggal 21-12-2012; luas 939 M<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi)" atas nama PT. Propertindo Makmur;
2. Bahwa, *Objek Sengketa a quo* sudah memenuhi unsur-unsur Pengertian dari Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; yaitu sebagai berikut:

**Konkrit** : Surat Keputusan Objek Sengketa *a quo* nyata telah dibuat dan ditujukan kepada seseorang atau badan hukum, yaitu terakhir atas nama sesuai objek gugatan dan dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan;

Hal. 3 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



**Individual** : Surat Keputusan Objek Sengketa tersebut ditujukan kepada seseorang dalam hal ini terakhir atas nama sesuai objek gugatan yang berdampak hukum pada Kepentingan Penggugat;

**Final** : Surat Keputusan Objek Sengketa tersebut diterbitkan sudah definitif tanpa harus ada keputusan lain dan menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan Penggugat;

#### **B. DASAR DAN ALASAN GUGATAN**

Adapun dasar dan alasan Penggugat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan bahwa :  
*“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 tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.*
2. Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 1 ayat (1) huruf a Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai; yang menyatakan sebagai berikut:
  - a. Hak Milik kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia atau yang dimenangkan oleh badan hukum Indonesia melalui

Hal. 4 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (duapuluh lima) tahun;

3. Bahwa, Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan seluas 939 M<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jl. Sriwijaya III No. 28, RT/RW: 004/001, Blok K.2, Persil 28, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 336/Selong yang tercatat atas nama Penggugat; dengan batas-batas sebagai berikut:

- Timur : M.601-00366 Su.00072/1979
- Barat : Jalan Sriwijaya I
- Utara : Jalan Sriwijaya III
- Selatan : Brand Gang

4. Bahwa, status kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut, yang semula SHM No. 336/Selong atas nama Penggugat berubah menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 856/Selong, yang dijadikan Objek dalam Akta Jual Beli Nomor 104/2013 tertanggal 20 Maret 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Natalia Alvina Jinata, S.H., PPAT di Jakarta Selatan;

5. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tersebut diatas, maka untuk perubahan dari SHM menjadi SHGB terlebih dahulu harus ada permohonan dari Pemegang Hak (Penggugat) atau pihak lain yang telah memperoleh hak; Penggugat tidak pernah mengajukan perubahan SHM menjadi SHGB kepada Tergugat, dan seandainya memang benar terjadi Jual Beli antara Penggugat dengan PT. Propertindo Makmur, maka

Hal. 5 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



perubahan dari SHM menjadi SHBG tersebut terjadi setelah jual beli dilaksanakan, bukan sebelum Jual Beli;

6. Bahwa, dengan demikian penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat tersebut telah tidak memenuhi Asas – Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu: Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Keterbukaan dan Asas Profesionalitas, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang RI. Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, antara lain :

- a. Bahwa Tergugat tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat, dalam hal mana tindakan Tergugat tersebut telat tidak sesuai dengan Asas Keterbukaan;
- b. Bahwa Tergugat tidak melakukan konfirmasi kepada Penggugat terkait adanya perubahan/penurunan/penghapusan atas SHM Nomor 336/Selong dan akan diterbitkannya Obyek Sengketa, dalam hal mana tindakan Tergugat tersebut telah tidak sesuai dengan Asas Kecermatan dan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, dan Asas Profesionalitas;
- c. Bahwa penerbitan Obyek Sengketa dengan menyatakan perseroan terbatas PT. Propertindo Makmur sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan yang semula milik Penggugat, yang berakibat pada putusnya hubungan hukum antara Penggugat dengan sebidang tanah dan bangunan yang dimaksud dalam Objek Sengketa sehingga menimbulkan kerugian bagi

Hal. 6 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



Penggugat; dalam hal mana tindakan Tergugat tersebut telah tidak sesuai dengan Asas Kepastian Hukum.

7. Bahwa selain itu, penerbitan Objek Sengketa tersebut mengandung Cacat hukum administratif, yaitu sebagai berikut [*Vide Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999*]:

a. Kesalahan Prosedur dan kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif, yaitu : (1) tidak menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat terlebih dahulu dan mengkonfirmasi terkait adanya perubahan/penurunan dan/atau penghapusan SHM No 336/Selong dan penerbitan Objek Sengketa; (2) tidak pernah ada permohonan dari Pemegang Hak (Penggugat) atau pihak lain yang telah memperoleh hak, untuk merubah/menurunkan dan/atau menghapus SHM No. 336/Selong serta permohonan penerbitan Objek Sengketa.

b. Oleh karenanya, tidak berlebihan dan sangat berdasar hukum apabila Penggugat menganggap bahwa tindakan Tergugat adalah tindakan sewenang-wenang, tidak cermat, tidak profesional serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

8. Bahwa, dasar penerbitan Obyek Sengketa oleh Tergugat adalah Akta Jual Beli No. 104/2013 tertanggal 20 Maret 2013, atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sriwijaya III No. 28, RT/RW: 004/001, Blok K.2, Persil 28, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, demikian berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 336/Selong yang semula tercatat atas nama Penggugat; yang dibuat oleh dan dihadapan Natalia Alvina Jinata, S.H., PPAT di Jakarta Selatan, dalam hal mana penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan dengan cara

Hal. 7 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



rekayasa/tipu muslihat, dibawah tekanan dan paksaan, kecurangan, yang dalam doktrin dan yurisprudensi MARI dikenal dengan "MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN" atau Penyalahgunaan Keadaan oleh Anton Santoso selaku Direktur PT. Propertindo Makmur (Pembeli).

Bahwa, Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Keputusannya harus dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena Obyek Sengketa adalah produk yang cacat hukum administratif; oleh karenanya, Tergugat diwajibkan untuk mencabut Obyek Sengketa dan mengembalikan dalam keadaan semula SHM No. 336/Selong atas nama Penggugat.

### **C. KEPENTINGAN PENGGUGAT**

1. Bahwa, Penggugat sebelumnya adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan seluas 939 M<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jl. Sriwijaya III No. 28, RT/RW: 004/001, Blok K.2, Persil 28, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, demikian berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 336/Selong yang tercatat atas nama Penggugat;
2. Bahwa, Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan perubahan/penurunan dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan kepada Tergugat; akan tetapi Tergugat telah menerbitkan SHGB Nomor 856/Selong; dan SHGB tersebut dijadikan Objek dalam Akta Jual Beli No. 104/2013 tertanggal 20 Maret 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Natalia Alvina Jinata, S.H., PPAT di Jakarta Selatan.

Hal. 8 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



dengan objek sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sriwijaya III No. 28, RT/RW: 004/001, Blok K.2, Persil 28, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru sesuai SHGB Nomor 856/Selong atas nama Penggugat.

3. Bahwa, adapun bentuk dari rekayasa/tipu muslihat, dibawah tekanan dan paksaan, kecurangan ("MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN" atau Penyalahgunaan Keadaan) oleh Anton Santoso selaku Direktur PT. Propertindo Makmur (Pembeli) transaksi jual beli oleh Anton Santoso tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa permasalahan bermula pada saat suami Penggugat yang bernama Bambang Riyadi Soegomo selaku Presiden Direktur PT. Kresna Inti Cipta, mempunyai kewajiban pembayaran utang yang jatuh tempo kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk. dan telah mendapatkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, dengan pinjaman pokok (pertanggal 13 Agustus 2012) adalah sebesar Rp. 37.912.288.040,- (tiga puluh tujuh milyar sembilan ratus dua belas juta dua ratus delapan puluh delapan ribu empat puluh rupiah) dan tunggakan bunga sebesar Rp. 10.100.109.406,- (sepuluh milyar seratus juta seratus sembilan ribu empat ratus enam rupiah), dengan batas waktu pelunasan paling lambat pada tanggal 21 September 2012; sehingga jika dalam jangka waktu tersebut tidak dilunasi, maka penyelesaian fasilitas kredit tersebut akan dilaksanakan melalui Eksekusi penjualan barang agunan fasilitas kredit (tanah dan bangunan bersertipikat Hak Milik Nomor 336/Selong atas nama Penggugat); demikian berdasarkan Surat dari PT. Bank Negara

Hal. 9 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



Indonesia (persero) Tbk Nomor : JMM/2/245/R tertanggal 13 Agustus 2012 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara.

- b. Bahwa hingga jatuh tempo pembayaran yang disyaratkan oleh PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk. melalui suratnya tersebut, PT. Kresna Inti Cipta belum juga dapat melunasi utangnya; sampai pada akhirnya suami Penggugat berusaha mencari penyandang dana yang bersedia memberikan pinjaman untuk melunasi utang PT. Kresna Inti Cipta kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk.
- c. Bahwa pada awal Januari 2013, suami Penggugat melalui stafnya yang bernama Ina Sri Ariani dan Betty Handayani diperkenalkan dengan seorang perantara bernama Linda; dan atas jasa Linda-lah akhirnya suami Penggugat bertemu dengan Anton Santoso dalam rangka peminjaman sejumlah dana sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) yang akan digunakan oleh suami Penggugat untuk melunasi seluruh pinjaman PT. Kresna Inti Cipta kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk.
- d. Bahwa dari pertemuan tersebut, akhirnya suami Penggugat dengan Anton Santoso memperoleh kesepakatan pinjam meminjam (utang piutang) dimana Anton Santoso bersedia meminjamkan dana sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) dengan bunga sebesar 5% (lima persen) perbulan. Dan sebagai jaminan atas peminjaman dana tersebut, Penggugat bersedia menjaminkan tanah dan bangunan seluas 939 M<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jl. Sriwijaya III No. 28, RT/RW: 004/001, Blok K.2,

Hal. 10 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



Persil 28, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, demikian berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 336/Selong atas nama Penggugat.

e. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2013, terjadi pertemuan antara Penggugat dengan Anton Santoso (Direktur PT. Propertindo Makmur) untuk menindaklanjuti kesepakatan mengenai utang piutang, namun dengan nilai utang yang lebih rendah dari kesepakatan semula, yaitu hanya senilai Rp. 46.000.000.000,- (*Empat puluh enam milyar rupiah*), dalam hal mana dana tersebut akan digunakan oleh Penggugat untuk melunasi utangnya kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk. yang sudah lewat jatuh tempo.

f. Bahwa pada saat pertemuan tersebut, ternyata Penggugat disodori dokumen-dokumen jual beli, antara lain :

- 1) Akta Jual Beli No. 104/2013 tertanggal 20 Maret 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Natalia Alvina Jinata, S.H., PPAT di Jakarta Selatan, untuk transaksi jual beli atas tanah dan bangunan seluas 939 M<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Jl. Sriwijaya III No. 28, RT/RW: 004/001, Blok K.2, Persil 28, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru atas nama Penggugat sebagaimana tercantum dalam Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 856/Selong;
- 2) Akte Pengosongan Rumah No. 56 tertanggal 20 Maret 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan B.R.AY. Mahyastoeti Notonagoro, S.H., Notaris di Jakarta.

Hal. 11 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



- g. Bahwa kemudian Anton Santoso mengirimkan uang pinjaman tersebut kepada Penggugat melalui CEK dengan No. AAI No. 332880 pada Bank CIMB NIAGA ke rekening penerima dengan No: 223607091 pada Bank BNI Cabang Jati Negara atas nama PT. Kresna Inti Cipta, yaitu sebesar sebesar Rp. 46.000.000.000,- (*Empat puluh enam milyar rupiah*) pada tanggal 20-03-2013.
- h. Bahwa ditanggal yang sama dengan penerimaan uang tersebut, yaitu pada tanggal 20 Maret 2013, Penggugat diminta untuk menandatangani kwitansi dan Surat Perintah Transfer yang telah disiapkan oleh Anton Santoso, dengan menyebutkan harga jual beli atas tanah dan bangunan milik Penggugat adalah sebesar \$ 5.000.000 (lima juta dollar Amerika).
- i. Bahwa dalam transaksi jual beli tersebut, Anton Santoso telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), dan perbuatan curang, tipu muslihat (*bedrog*), penyesatan yang secara *essential* melanggar asas-asas perjanjian, serta melanggar asas hukum perikatan Pasal 1320 KUHperdata; oleh karenanya, Penggugat telah melakukan upaya hukum (Gugatan Perlawanan) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang saat ini masih dalam proses pemeriksaan.
- j. Bahwa, perbuatan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 856/Selongatas nama PT. Propertindo Makmur; yang merupakan objek dalam perkara perdata (Gugatan Perlawanan) antara Penggugat dengan Anton Santoso, sangat merugikan Penggugat, karena perbuatan

Hal. 12 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



tersebut berpotensi menghilangkan hak atas tanah milik Penggugat dengan cara yang melawan hukum.

4. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan diatas, terdapat beberapa hal yang menjadi pokok masalah, yaitu sebagai berikut :

- a. Objek Jual Beli dalam Akta Jual Beli sudah berbentuk SHGB, sedangkan Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan perubahan dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan kepada Tergugat.
- b. Adanya ketidaksesuaian waktu transaksi antara tanggal yang tercantum didalam Akta Jual Beli dengan tanggal yang tercantum didalam kwitansi pembayaran, yang menurut Anton Santoso sebagai pembayaran atas jual beli tanah dan bangunan tersebut;
- c. Adanya ketidaksesuaian harga transaksi antara harga yang tercantum didalam Akta Jual Beli dengan harga yang tercantum didalam kwitansi pembayaran;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka dengan ini Penggugat memohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Jakarta cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 856/Selong, sesuai dengan Surat Ukur Nomor: 00042/Selong/2012 tanggal 21-12-2012; luas 939 M<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi)" atas nama PT. Propertindo Makmur yang diterbitkan oleh TERGUGAT; atas tanah dan

Hal. 13 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



bangunan yang terletak di Jl. Sriwijaya III No. 28, RT/RW: 004/001, Blok K.2, Persil 28, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru;

3. Memerintahkan TERGUGAT untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 856/Selong, sesuai dengan Surat Ukur Nomor: 00042/Selong/2012 tanggal 21-12-2012; luas 939 M<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi)" atas nama PT. Propertindo Makmur yang diterbitkan oleh TERGUGAT; atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sriwijaya III No. 28, RT/RW: 004/001, Blok K.2, Persil 28, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru;
4. Mewajibkan TERGUGAT untuk mengembalikan dalam keadaan semula Sertipikat Hak Milik No. 336/Selong atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sriwijaya III No. 28, RT/RW: 004/001, Blok K.2, Persil 28, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, yang tercatat atas nama Penggugat;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan perkara *a quo*.

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex equo et bono*).

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang telah ditetapkan pihak yang berperkara telah datang menghadap dipersidangan yang diwakili oleh kuasa hukumnya masing-masing sebagaimana tertera disebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya sebagaimana yang disampaikan pada



persidangan tanggal 4 April 2017 yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ;

**I. DALAM EKSEPSI**

**1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT.**

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan halaman 4 angka 3 menyatakan : Bahwa PENGGUGAT (TINI KARTINI SUBHAN) adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan seluas 939 M<sup>2</sup> (Sembilan ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Sriwijaya III No.28 Rt.004/01 K.2 Persil 28, Kel. Selong, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan Sertipikat Hak Milik No. 336/Selong atas nama PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan semula Hak Milik No. 336/Selong atas nama TINI KARTINI SUBHAN dan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.16 tahun 1997, Hak Milik No.336/Selong dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No.856/Selong yang berakhir pada tanggal 15 Januari 2043, terdaftar tanggal 16 Januari 2013.

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.104/2013 tanggal 20 Maret 2013 yang dibuat dihadapan PPAT NATALIA ALVINA JINATA, SH Hak Guna Bangunan No.856/Selong dialihkan haknya kepada PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 8 April 2013.

Bahwa oleh karena bidang tanah a quo telah beralih menjadi atas nama Perseroan Terbatas PT. PROPERTINDO MAKMUR, berkedudukan di Jakarta Selatan, maka sesuai fakta hukum Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan atas tanah a

Hal. 15 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



quo disebabkan karena Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah aquo ;

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut di atas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk menyatakan : Menerima eksepsi TERGUGAT dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**2. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA JAKARTA TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)**

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan halaman 6 angka 8 menyatakan : Bahwa dasar penerbitan obyek sengketa oleh TERGUGAT adalah Akta Jual Beli No.104/2013 tanggal 20 Maret 2013 yang dibuat dihadapan PPAT NATALIA ALVINA JINATA, SH, atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sriwijaya III No.28 Rt.04/01 Blok K2 Persil 28 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Dalam hal mana penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan dengan cara rekayasa/tipu muslihat, dibawah tekanan dan paksaan, kecurangan atau penyalahgunaan keadaan oleh ANTON SANTOSO selaku Direktur PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan (Pembeli).

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya terkait Akta Jual Beli atas tanah a quo sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Umum dan bukan oleh Badan Peradilan Tata Usaha Negara ;

Hal. 16 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 menyatakan :

*“ Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”.*

Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1999 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan :

*“ Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan GUGATAN tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa Perdata”.*

Oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

### **3. GUGATAN PARA PENGUGAT KURANG PIHAK**

Bahwa disebutkan dalam pasal 83 (1) Undang-Undang RI No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang RI No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :  
Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan

Hal. 17 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa tata usaha negara, dan bertindak sebagai :

- a. pihak yang membela haknya; atau
- b. peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa.

Bahwa berdasarkan bunyi pasal di atas dan posita gugatan, maka sudah seharusnya ANTON SANTOSO selaku Direktur PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan, sebagai pemilik sertipikat ditarik sebagai pihak Tergugat II Intervensi. Sedangkan Penggugat tidak menarik ANTON SANTOSO selaku Direktur PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### **4. GUGATAN PREMATUR**

Bahwa terkait obyek perkara a quo yaitu Sertipikat Hak Milik No.336/Selong dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No.856/Selong atas nama PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan, saat ini masih diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan register Perkara Perdata No.23/G/2015/PTUN.JKT yang terdaftar tanggal 4 Februari 2015 dan diperbaiki tanggal 18 Februari 2015 dengan para pihak antara NY.TINI KARTINI SUBHAN (Penggugat) melawan KEPALA

Hal. 18 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA ADMINISTRASI JAKARTA  
SELATAN (Tergugat) ;

Berdasarkan dalil tersebut di atas, jelas bahwa terdapat masalah yang masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dan belum memperoleh kekuatan hukum tetap maka mengakibatkan gugatan Penggugat Prematur ;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT ;
2. Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa yang dapat disimpulkan oleh TERGUGAT dari dalil gugatan Penggugat adalah masalah perubahan /penurunan hak atas Sertipikat Hak Milik No.336/Selong menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong tercatat atas nama PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan, seluas 939 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Sriwijaya III No.28 Rt.04/01 Blok K2 Persil 28 Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan serta Peralihan haknya yang menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat dengan cara rekayasa/tipu muslihat, dibawah tekanan dan paksaan, kecurangan atau penyalahgunaan keadaan oleh ANTON SANTOSO selaku Direktur PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan (Pembeli).
4. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT tersebut, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan

Hal. 19 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



hukum. Bahwa Perubahan/Penurunan hak tanah atas telah dilakukan menurut prosedur dan ketentuan yang berlaku, dimana dilakukan atas permohonan dari pemegang hak (Penggugat). Selain itu Badan Hukum tidak dapat menjadi Subyek pemberian Hak Milik.

Oleh karena itu tindakan TERGUGAT dalam melakukan perubahan/penurunan hak atas sertipikat a quo telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dan ketentuan Pasal 132 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

5. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor TERGUGAT (Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) terkait tanah a quo adalah sebagai berikut :

- ❖ Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.65/2010 tanggal 27 Mei 2010 yang dibuat dihadapan PPAT RUSNALDY, SH, Hak Milik No.336/Selong, tercatat atas nama ABIMAYU dialihkan haknya kepada TINI KARTINI SUBHAN, terdaftar tanggal 6 Juli 2010.
- ❖ Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.16 tahun 1997, Hak Milik No.336/Selong dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No.856/Selong yang berakhir pada tanggal 15 Januari 2043, terdaftar tanggal 16 Januari 2013.
- ❖ Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.104/2013 tanggal 20 Maret 2013 yang dibuat dihadapan NATALIA ALVINA JINATA, SH, Hak Guna Bangunan No.856/Selong dialihkan haknya kepada PT. PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan, terdaftar tanggal 8 April 2013.

Hal. 20 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



6. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 angka 8 s/d alinea terakhir maupun dalam petitumnya angka 2 dan 3 yang intinya menyatakan : *dasar penerbitan obyek sengketa oleh TERGUGAT adalah Akta Jual Beli No.104/2013 tanggal 20 Maret 2013 yang dibuat dihadapan PPAT NATALIA ALVINA JINATA, SH, atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 856/Selong dilakukan dengan cara rekayasa/tipu muslihat, dibawah tekanan dan paksaan, kecurangan atau penyalahgunaan keadaan oleh ANTON SANTOSO selaku Direktur PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan (Pembeli) dimana menurut Penggugat keputusan tersebut batal atau tidak sah karena obyek sengketa adalah produk yang cacat hukum administratif, sehingga Tergugat diwajibkan untuk mencabut obyek sengketa dan mengembalikan dalam keadaan semula Sertipikat Hak Milik No.336/Selong atas nama Penggugat ;*

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar, bahkan terkesan mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena TERGUGAT dalam melakukan peralihan Sertipikat aquo, telah dilakukan menurut prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. TERGUGAT terlebih dahulu telah melakukan penelitian secara cermat terhadap data berkaitan dengan bukti kepemilikan pemohon atas sertifikat a quo dan meneliti data peralihan hak maupun data pendukung lain yang berkaitan dengan peralihan tersebut, namun demikian Penggugat

Hal. 21 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



tidak mempunyai kewenangan untuk menguji secara materil terhadap data dimaksud. Adapun adanya Akta Jual beli tanggal 20 Maret 2013 No.104/2013 yang dibuat dihadapan PPAT NATHALIA ALVINA JINATA, SH merupakan perbuatan hukum peralihan hak, terjadi pada saat dilakukan dan ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan pada TERGUGAT ; Perlu TERGUGAT jelaskan, bahwa pemohon peralihan hak/balik nama (In Casu Perseroan Terbatas PT. PROPERTINDO MAKMUR, berkedudukan di Jakarta Selatan) telah melampirkan bukti-bukti sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku antara lain :

- a. Surat Permohonan Perolehan Hak
- b. Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong
- c. Asli Akta Jual beli tanggal 20 Maret 2013 No.104/2013 yang dibuat dihadapan PPAT NATHALIA ALVINA JINATA, SH ;
- d. Fotocopi KTP dan KK atas nama pemohon / pembeli (in casu atas nama ANTON SANTOSO selaku Direktur Perseroan Terbatas PT. PROPERTINDO MAKMUR, berkedudukan di Jakarta Selatan) ;
- e. Fotocopi KTP dan KK atas nama Penjual dan suami (in casu atas nama Penggugat) ;
- f. Asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama PT. PROPERTINDO MAKMUR ;
- g. Fotocopi Surat Setoran Pajak (SSP) PPH atas nama Penggugat ;
- h. Fotocopi SPPT PBB Tahun 2013 ;

Hal. 22 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan : Akta PPAT adalah Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun ;

Dengan demikian Akta tersebut di atas yang dibuat dihadapan PPAT NATHALIA ALVINA JINATA, SH, yang dilampirkan oleh Pemohon kepada TERGUGAT merupakan Akta autentik yang membuktikan telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak yang sah menurut hukum yang ditandatangani oleh Penggugat selaku penjual dengan Sdr. ANTON SANTOSO yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. PROPERTINDO MAKMUR, berkedudukan di Jakarta Selatan ;

Oleh karena itu tindakan TERGUGAT dalam melakukan proses perubahan/penurunan/penghapusan dan pencatatan peralihan Sertipikat a quo tidak sesuai dengan Azas Kecermatan, Azas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Azas profesionalitas karena bertentangan dengan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan ;

Bahwa sesuai dengan sanggahan TERGUGAT diatas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan TERGUGAT dalam mencatatkan perubahan/penurunan dan peralihan hak atas sertipikat a quo menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga

Hal. 23 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



tuntutan agar TERGUGAT untuk membatalkan dan mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong tercatat atas nama PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak.

Dengan tidak adanya suatu kerugian apapun karena tidak adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau mengabaikan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dilakukan TERGUGAT, maka tuntutan pembatalan dan pencabutan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.856/Selong tercatat atas nama PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan, dalam petitumnya, yang menurut TERGUGAT tidak ada alasan dan dasar hukumnya sedikitpun untuk dikabulkan.

Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TERGUGAT tetap menolaknya ;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut :

**I. DALAM EKSEPSI:**

- Menerima seluruh eksepsi TERGUGAT;

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Hal. 24 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat lain TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik sebagaimana disampaikan pada persidangan tanggal 11 April 2017 yang pada pokoknya Penggugat menyatakan berketetapan pada dalil-dalil gugatannya serta menolak semua dalil-dalil jawaban Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik sebagaimana yang disampaikan pada persidangan tanggal 25 April 2017 yang pada pokoknya menyatakan berketetapan pada dalil-dalil Jawabannya serta menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat dan Duplik Tergugat yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian tak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa, Pihak ke III, yaitu PT. PREPERTINDO MAKMUR, dalam hal ini diwakili oleh ANTON SANTOSO, selaku Direktur, dengan surat tertanggal 23 Maret 2017, menyatakan tidak masuk sebagai pihak dalam Perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto kopi yang bermaterai cukup yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-13, adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Perjanjian Kredit Nomor : 2011.003 Tertanggal 22 Juni

Hal. 25 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



2011 antara PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) dengan Tn. BAMBANG RIYADI SOEGOMO, Suami PENGGUGAT dalam Jabatannya sebagai Direktur PT. KRESNA INTI CIPTA. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

2. Bukti P-2 : Perjanjian Kredit Nomor : 2011.004 Tertanggal 22 Juni 2011 antara PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) dengan Tn. BAMBANG RIYADI SOEGOMO, Suami PENGGUGAT dalam Jabatannya sebagai Direktur PT. KRESNA INTI CIPTA. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti P-3 : Kwitansi Transfer pembayaran PT. Kresna Inti Cipta sebesar Rp. 46.000.000.000,- (empat puluh enam milyar rupiah) tertanggal 20 Maret 2013 kepada BNI berdasarkan cek AAI33280. (fotokopi) ;
4. Bukti P-4 : Surat BNI No: JMM/2/081/R tertanggal 20 Maret 2013 kepada PT. Kresna Inti Cipta tentang Pelunasan Fasilitas Kredit (fotokopi) ;
5. Bukti P-5 : Kwitansi tertanggal 20 Maret 2013 dengan nominal 5.000.000,0 USD (lima Juta dollar Amerika) untuk pembayaran rumah di Jl. Sriwijaya no.28. (fotokopi) ;
6. Bukti P-6 : Cek No. AAI 33280 dengan nominal sebesar Rp. 46.000.000.000,- (empat puluh enam milyar) yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Anton Santoso. (fotokopi) ;
7. Bukti P-7 : Akta Jual beli 104/2013 tertanggal 20 Maret 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH

Hal. 26 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



- PPAT Jakarta Selatan (fotokopi sesuai dengan aslinya)
8. Bukti P-8 : Akta Pengosongan Rumah No. 56 tertanggal 20 Maret 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan B.R.AY Mahyastoeti, SH. Notaris di Jakarta. (fotokopi) ;
  9. Bukti P-9 : *Option Agreement* dan Terjemahan Resmi Perjanjian Opsi No. 2013/03/18 tertanggal 18 juli 2013. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
  10. Bukti P-10 : *Option Agreement* dan Terjemahan Resmi Perjanjian Opsi No. 2013/12/06 tertanggal 6 Desember 2013. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
  11. Bukti P-11 : Sertipikat hak Milik No. 336/Selong atas nama Ny. Tini Kartini Subhan (fotokopi) ;
  12. Bukti P-12 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 856/Selong atas nama PT. PROPERTINDO MAKMUR (fotokopi) ;
  13. Bukti P-13 : Tanda Bukti Lapori Polisi Nomor: TBL/80/II/2015/Bareskrim tertanggal 5 Februari 2015. Berdasarkan laporan Polisi Nomor: LP/144/II/2015/Bareskrim oleh Ginawati yang beralamat di Jl. Sriwijaya III/28 RT.004/001 Kel Selong Kec Kebayoran Baru, Jaksel.r (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto kopi yang bermaterai cukup yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-8 adalah sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.856/Selong atas nama Perseroan Terbatas PT.PROPERTINDO

Hal. 27 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

2. Bukti T-2 : Akta Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.PROPERTINDO MAKMUR No.22 tanggal 3 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris SUGITO TEDJAMULJA, SH. (fotokopi sesuai dengan legalisir) ;
3. Bukti T-3 : Akta Jual Beli No.104/2013 tanggal 20 Maret 2013 yang dibuat dihadapan PPAT NATHALIA ALVINA JINATA, SH.(fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti T-4 : Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No.AHU-20079.A.H.01.01.Tahun 2012 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan atas nama PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan tanggal 18 April 2012. (fotokopi sesuai dengan legalisir Notaris) ;
5. Bukti T-5 : Surat permohonan tanggal 20 Maret 2013 tentang pencatatan perubahan data kepemilikan tanah berdasarkan pasal 171 s/d 177 PMNA/Ka.BPN No.3/1997 Jo.Surat Keputusan Kakanwil BPN DKI Jakarta tanggal 21 Maret 2005 No.392/2005. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti T-6 : Bukti pembayaran BPHTB atas nama PT.PROPERTINDO MAKMUR, Berkedudukan di Jakarta Selatan tanggal 19 Maret 2013. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
7. Bukti T-7 : Surat Setoran Pajak atas nama Ir.BAMBANG RIYADI SOEGOMO QQ.TINI KARTINI SUBHAN. (fotokopi sesuai dengan legalisir Notaris) ;
8. Bukti T-8 : Surat Keterangan terdaftar No. PEM-

Hal. 28 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/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)



01390/WPJ.04/KP.0403/2012 atas nama

PT.PROPERTINDO MAKMUR tanggal 30 Mei 2012.

(fotokopi sesuai dengan legalisir Notaris) ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat juga telah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi ataupun ahli akan tetapi pihak Penggugat dan Tergugat menyatakan dalam persidangan ini tidak akan menggunakan haknya untuk mengajukan saksi atau ahli ;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya sebagaimana disampaikan pada persidangan tanggal 5 Juni 2017 ;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya diluar persidangan melalui bagian umum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 6 Juni 2017 ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 856 / Kelurahan Selong, tanggal 07 Januari 2013, Surat Ukur Nomor 00042/Selong/2012/, tanggal 21-

Hal. 29 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



12-2012 atasnama perseroan terbatas PT. ProPERTINDO Makmur (vide bukti P-12=T-1);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya menuntut agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga atas nama PT. ProPERTINDO Makmur untuk didengarkan keterangannya di persidangan terkait dengan kepentingannya dalam rangka mempertahankan haknya sebagai pihak yang disebutkan didalam objek sengketa aquo yaitu melalui surat panggilan tertanggal 21 Maret 2017 dan terhadap panggilan pengadilan tersebut, Majelis Hakim pada tanggal 29 Maret 2017 telah menerima surat penjelasan dari pihak PT. ProPERTINDO Makmur yang diterima melalui bagian persuratan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang pada pokoknya menyatakan menolak untuk ikut sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil para pihak di persidangan maka sebelum mempertimbangkan hal-hal mengenai eksepsi dan pokok perkaranya, dan memperhatikan pada sifat khusus dari Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur mengenai syarat formal bagi pihak Penggugat yang akan mengajukan gugatan tata usaha negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara", maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah gugatan yang diajukan Penggugat masih dalam tenggang waktu atau

Hal. 30 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



tidak?;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 sebagaimana telah disebutkan diatas, tidak mengatur secara limitatif tentang cara penghitungan tenggang waktu bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung atau bukan sebagai alamat (*adressat*) yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara. Untuk mengatasi permasalahan tersebut Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 1991, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang didalam Angka V point (3) menyatakan :

“ Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”

dan dalam perkembangannya terhadap hal tersebut, Mahkamah Agung telah menerbitkan Surat Edaran Nomor 03 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Huruf E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara, angka 1 yang pada pokoknya melakukan perubahan atau menggantikan ketentuan terkait cara penghitungan tenggang waktu terhadap pihak ketiga yang tidak dituju oleh surat keputusan objek sengketa bahwa : yang semula penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju adalah “sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut” diubah menjadi dihitung “ sejak yang

Hal. 31 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas yang dihubungkan dengan objek sengketa aquo (vide bukti P-12=T-1) Majelis Hakim berpendapat Penggugat bukanlah pihak yang ditujulangsung atau tidak berkedudukan sebagai alamat (*adressat*) yang dituju oleh objek sengketa aquo, oleh karena itu Majelis sependapat dengan apa yang telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 tersebut bagi Penggugat haruslah dihitung secara kasuistis yaitu sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam dalil gugatan maupun repliknya tidak memberikan penjelasan secara hukum sejak kapan Penggugat pertama kali mengetahui surat keputusan objek sengketa yang telah merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil para pihak dan bukti surat yang diajukan oleh para pihak di persidangan, Majelis Hakim menemukan fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa objek sengketa aquo berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 336/Kelurahan Selong yang telah dilakukan perubahan/penurunan hak atas tanah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 856/Kelurahan Selong sejak tanggal 16 Januari 2013 dan di dalam buku tanah tercatat mengenai informasi perkara yang menyatakan : “sesuai Nodin dari Kasi SK & P tanggal 26/2/2015 No. 20/ND/SK&P/II/2015, bidang tanah ini sedang menjadi objek perkara di PTUN Jakarta,

Hal. 32 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



terdaftar dengan Rol perkara Nomor 23/G/2015/PTUN-JKT, dimana Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku Tergugat” (vide bukti T-1);

2. Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan kepada Tergugat yang diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 Februari 2015 untuk memohon pembatalan objek sengketa aquo dan terhadap perkara tersebut telah terdapat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 23/G/2015/PTUN.JKT (vide [www.putusan.mahkamahagung.go.id](http://www.putusan.mahkamahagung.go.id));

Menimbang, bahwa berdasarkan pada adanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 23/G/2015/PTUN.JKT, yang didalamnya menerangkan Penggugat mengajukan surat gugatannya tertanggal 3 Februari 2015 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 Februari 2015, dan didalam surat gugatannya pada pokoknya Penggugat menuntut agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa aquo, yang mana objek sengketa dalam perkara tersebut adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 856 / Kelurahan Selongatasnama perseroan terbatas PT. Propertindo Makmur yang juga sama dan identik dengan apa yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini (vide bukti P-12=T-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat haruslah dianggap secara hukum mengetahui pertama kali adanya objek sengketa yang merugikan kepentingannya yaitu sejak Penggugat mengajukan gugatannya di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 4 Februari 2015 (vide [www.putusan.mahkamahagung.go.id](http://www.putusan.mahkamahagung.go.id)), karena dengan Penggugat

Hal. 33 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



mengajukan gugatan pada saat itu maka telah terbukti secara hukum bahwa pada saat itu juga Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa aquo dan terdapat kepentingan penggugat yang dirugikan atas dikeluarkannya objek sengketa oleh Tergugat, dan faktanya dalam perkara aquo gugatan Penggugat baru didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 23 Februari 2017 sehingga Majelis Hakim berpendapat Gugatan yang diajukan Penggugat telah melebihi tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan Penggugat telah melebihi tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka terhadap dalil eksepsi dan pokok perkaranya tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan, dan terkait dengan pengajuan gugatan Penggugat yang telah dinyatakan lewat waktu Majelis Hakim berpendapat maka secara hukum mengakibatkan Penggugat untuk seterusnya tidak dapat lagi mengajukan gugatan baru sehingga terhadap gugatan Penggugat aquo haruslah dinyatakan ditolak, hal ini selaras dengan pendapat Mahkamah Agung didalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada huruf A angka 9;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Hal. 34 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan berdasarkan pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Mengingat, Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menolak gugatan Penggugat ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 334.500 (Tiga ratus tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah )

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Selasa, tanggal 13 Juni 2017 oleh kami RONI ERRY SAPUTRO, SH., MH., selaku Ketua Majelis Hakim, TRI CAHYA INDRA PERMANA, SH., MH., dan OENOEEN PRATWI, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 19

Hal. 35 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2017 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh AGUS WIDADA, SH., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat ataupun Kuasanya ;

: KETUA MAJELIS HAKIM,

RONI ERRY SAPUTRO, SH., MH.,

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM ANGGOTA II

TRI CAHYA INDRA PERMANA, SH., MH OENOEEN PRATWI, SH., MH  
PANITERA PENGGANTI,

AGUS WIDADA, SH.

## PERINCIAN BIAYA PERKARA :

- Pendaftaran gugatan : Rp. 30.000,-
- Alat Tulis Kantor : Rp 125.000,-
- Panggilan : Rp 168.500,-
- Materai : Rp 6.000,-
- Redaksi : Rp 5.000,-

----- +  
J U M L A H : Rp 334.500 (Tiga ratus tiga puluh empat  
ribu lima ratus rupiah )

Hal. 36 dari 36 Hal. Putusan Nomor : 45/G/2017/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)