



**P U T U S A N**

**Nomor : 242/B/2016/PT.TUN.JKT**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha Negara pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara : -----

**R E G I N A,** Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Ciledug Raya Nomor 4, RT.006/001, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga;-----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

FRANS M.T. BUTARBUTAR, S.H., Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "FRANS M.T. BUTARBUTAR & REKAN, beralamat di Karindra Building Jalan Palmerah Selatan No. 30 A, Jakarta Pusat 10270, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 20 Juni 2016;-----

Selanjutnya disebut **PENGGUGAT/PEMBANDING**;----

**M E L A W A N :**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN,**

Berkedudukan di Ruko Golden Road Blok C.27 Nomor : 59-61, BSD, Tangerang Selatan;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 44A/600.7.36.14/I/2016, tanggal 18 Januari 2016, memberikan kuasa khusus kepada :

Hal 1 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. JEMMY D. WINERUNGAN, Ptnh. NIP. 19660626  
198603 1 002, Pangkat/ Golongan: Penata Tingkat I  
(III/d), Jabatan: Kepala Seksi Sengketa Konflik dan  
Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota  
Tangerang Selatan;-----
2. SALEH YAHYA, S.H., M.Kn. NIP. 19620505 198903  
1 009, Pangkat/Golongan: Penata (III/c), Jabatan:  
Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan  
Kota Tangerang Selatan;-----
3. ARIS PRASETIANTORO, SH., NIP 19791019  
200604 1 006 Pangkat/ Golongan: Penata (III/c),  
Jabatan: Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik  
Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota  
Tangerang Selatan;-----
4. JUNUS NICHOLAS BUTAR-BUTAR, S.H., NIP.  
19810707200312 1 001, Pangkat/ Golongan:  
Penata (III/c), Jabatan: Analis Permasalahan pada  
Kantor Pertanahan KotaTangerang Selatan;-----
5. H. WIWIK HERWIYADI, NIP. 19630803 198603 1  
002, Pangkat/Golongan: Penata Muda Tk.I (III/b),  
Jabatan: Pengadministrasian Umum pada Kantor  
Pertanahan Kota Tangerang Selatan;-----
6. AMRINIF, S.H., NIP. 19860601 200903 2 002,  
Pangkat/Golongan: Penata Muda Tk.I (III/b),  
Jabatan: Analis Sengketa Konflik Pertanahan pada  
Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;-----

Hal 2 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.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

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan  
Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota  
Tangerang Selatan, beralamat di Ruko Golden Road  
Blok C.27 Nomor : 59-61 BSD Kota Tangerang Selatan;  
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT/  
TERBANDING**;-----

**2. PT. SINAR SUKSES LESTARI**, Badan hukum berbentuk perseroan  
terbatas, beralamat di Jalan Baru Luk RT.007 RW. 007,  
Kelurahan Bakti Jaya Kecamatan Setu, Kota  
Tangerang Selatan 15315. Dalam hal ini diwakili oleh  
**ARIEF SUTANTO**, selaku Direktur PT. SINAR  
SUKSES LESTARI, Warganegara Indonesia, bertempat  
tinggal Kav. Polri Blok F-II/1463 A, RT.005, RW.002,  
Kelurahan Jelambar Grogol Petamburan, Jakarta Barat,  
selanjutnya bertindak untuk dan atas nama perseroan  
tersebut di atas berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
Nomor : 03/HT & P.G.TUN/II/2016, tanggal 19 Pebruari  
2016, memberikan kuasa khusus kepada :

1. **HUSEN TUHUTERU, S.H.**, Kewarganegaraan  
Indonesia, Advokad, Pengacara dan Konsultan  
Hukum, Beralamat Kantor Pengacara Law Office  
Husen Tuhuteru & Partners, Jln. Pidana Raya Blok  
A4 Nomor : 12 Komplek Pengayoman Kehakiman  
Tangerang Banten;-----
2. **MARIAM TUHULELE, S.H., M.H.**,  
Kewarganegaraan Indonesia, Advokat, Pengacara  
dan Konsultan Hukum, Beralamat Kantor

Hal 3 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.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

Pengacara Law Office Husen Tuhuteru & Partners,

Jln. Pidana Raya Blok A4 Nomor : 12 Komplek

Pengayoman Kehakiman Tangerang Banten;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

**INTERVENSI/TERBANDING**;-----

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, telah  
membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta  
Nomor : 242/B/2016/PT.TUN.JKT, tanggal 01 September 2016 tentang  
Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa ini di  
tingkat banding; -----
2. Salinan resmi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang  
Nomor : 02/G/2016/PTUN-SRG tanggal 8 Juni 2016; -----
3. Berkas perkara Nomor : 02/G/2016/PTUN-SRG beserta surat-surat  
lainnya yang berhubungan dengan sengketa ini; -----

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai  
duduknya sengketa ini sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan  
Tata Usaha Negara Serang Nomor 02/G/2016/PTUN-SRG tanggal 8 Juni  
2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang  
Kompetensi Absolut;-----

Hal 4 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang secara absolut tidak berwenang mengadili Perkara No : 02/G/2016/PTUN-SRG;-----

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;-----
- Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar **Rp. 2.700.000,- (Dua juta tujuh ratus ribu rupiah)**;-----

Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 8 Juni 2016 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat/Pembanding, Kuasa Tergugat/Terbanding dan Kuasa Tergugat II Intervensi/Terbanding; ---

Bahwa atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut, Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 20 Juni 2016 sesuai Akta Pernyataan Banding Nomor 02/G/2016/PTUN-SRG tanggal 20 Juni 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding masing-masing pada tanggal 21 Mei 2016;-----

Bahwa Penggugat/Pembanding telah menyerahkan memori banding tertanggal 21 Juli 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 21 Juli 2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding masing-masing pada tanggal 22 Juli 2016 yang pada pokoknya menyatakan keberatan akan pertimbangan dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan alasan selengkapnya dalam memori banding sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;-----

Hal 5 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.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

- Menyatakan Batal Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang  
Nomor : 02/G/2016/PTUN.SRG tanggal 08 Juni 2016 yang dimohonkan  
banding tersebut;-----

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima eksepsi  
dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-----

### DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Obyek Sengketa “
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No.221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT.SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2274/Babakan);-----
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No.276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT.SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2272/Babakan)”;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Obyek Sengketa “
  1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No.221/ Bakti Jaya/ 2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT.SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2274/Babakan);-----
  2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No.276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT.SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2272/Babakan)”;-----

Hal 6 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.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 termaut 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

4. Mewajibkan Tergugat untuk memproses permohonan Penggugat tersebut dan kemudian menerbitkan sertifikat atas 6 (enam) Bidang Tanah Milik Adat Masing-masing C.800 62.D.II dan C.651 62.d.III yang dimohonkan Oleh Penggugat yang terletak di Kelurahan Bakti Jaya, Kecamatan Setu, Kota Tangerang Selatan tersebut;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding tersebut di atas Tergugat/Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 15 Agustus 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 15 Agustus 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/ Terbanding masing-masing pada tanggal 15 Agustus 2016 yang pada pokoknya menyatakan sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan alasan selengkapnya dalam kontra memori banding sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding yang diajukan PEMBANDING sebelumnya PENGGUGAT;-----
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 02/G/2016/PTUN.SRG, Tanggal 08 Juni 2016;-----
3. Menghukum PEMBANDING sebelumnya PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan tingkat banding;-----

Bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding tersebut di atas Tergugat II Intervensi/Terbanding telah

Hal 7 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.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

mengajukan kontra memori banding tertanggal 26 Juli 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 1 Agustus 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding dan Tergugat/Terbanding masing-masing pada tanggal 1 Agustus 2016 yang pada pokoknya menyatakan sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan alasan selengkapny dalam kontra memori banding sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding yang diajukan PEMBANDING sebelumnya PENGGUGAT;-----
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 02/G/2016/PTUN.SRG, Tanggal 08 Juni 2016;-----
3. Menghukum PEMBANDING sebelumnya PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan tingkat banding;-----

Bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sesuai Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Nomor 02/G/2016/PTUN-SRG masing-masing tertanggal 22 Juli 2016; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dimohonkan banding adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 02/G/2016/PTUN-SRG tertanggal 8 Juni 2016;-----

Menimbang, bahwa ketika putusan tersebut diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat/ Pembanding, dan Kuasa Hukum Tergugat/Terbanding maupun kuasa hukum

Hal 8 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.JKT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi/Terbanding. Selanjutnya kuasa hukum Penggugat/  
Pembanding mengajukan banding sebagaimana ternyata pada akta  
permohonan banding tanggal 20 Juni 2016;-----

Menimbang, bahwa dari permohonan banding Penggugat/  
Pembanding telah secara nyata diajukan masih dalam tenggang waktu 14  
(empat belas) hari, apabila dihitung dari tanggal 8 Juni 2016 (putusan  
diucapkan) hingga tanggal 20 Juni 2016 (Akta Pernyataan Banding),  
karenanya permohonan banding tersebut telah memenuhi syarat  
sebagaimana dimaksud pasal 123 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986  
Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan karenanya secara formal  
permohonan banding dari Penggugat/Pembanding harus dinyatakan  
diterima; -----

Menimbang, bahwa majelis hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha  
Negara Jakarta yang selanjutnya disebut majelis hakim banding, setelah  
mempelajari berkas perkaranya dengan seksama, terutama setelah meneliti  
berkas pembuktian dan kesaksian maupun memori dan kontra memori  
banding, majelis hakim banding tidak sependapat dengan pertimbangan  
hukum dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut,  
dengan alasan disertai pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa permasalahan hukum yang dipersoalkan oleh  
Penggugat/Pembanding adalah keabsahan penerbitan Sertipikat Hak Guna  
Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur  
Nomor : 221/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2,  
atas nama PT. Sinar Sukses Lestari dan Sertipikat Hak Guna Bangunan  
Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 276/ Bakti

Hal 9 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.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

Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Sinar

Sukses Lestari ( vide bukti T-II.Intv 5 dan T-II.Intv 6 );-----

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya semula berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan dengan gambar situasi tanggal 17 April 1997 Nomor : 10362 seluas 29.815 M<sup>2</sup> atas nama PT. Triarta Agung Lestari ( vide bukti T-8 ). Sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya semula berasal dari sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan gambar situasi tanggal 1 April 1997 Nomor : 10360 seluas 54.902 M<sup>2</sup> atas nama PT. Triasta Agung Lestari berkedudukan di Jakarta ( vide bukti T-7 );-----

Bahwa kedua Setipikat tersebut ( in casu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2272/Babakan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2274/Babakan) telah berakhir haknya pada tanggal 21 Maret 2014 ( vide bukti T-30 dan T-52 ), akan tetapi permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunannya baru diajukan oleh Sdr. Djoko Andryas Djunaedi untuk dan atas nama PT. Sinar Sukses Lestari ( in casu Tergugat II Intervensi/ Terbanding ) pada tanggal 1 April 2015 (vide bukti T-31 dan T-53);-----

Bahwa atas permohonan tersebut Tergugat/Terbanding tetap memproses dan menerbitkan perpanjangannya dengan pemberian pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah negara kepada pemohon, yaitu Tergugat II Intervensi/Terbanding melalui Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 112/HGB/BPN.36/2015, tanggal 15 Juni 2015 dan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 113/HGB/BPN.36/2015, tanggal 18 Juni 2015 ( vide bukti T-31 dan T-53 ),

Hal 10 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun permohonan perpanjangan haknya sudah berakhir pada tanggal 21 Maret 2014 ( in casu lebih dari satu tahun baru diajukan perpanjangan dan tetap diproses serta diterbitkan pembaharuan Hak Guna Bangunannya );

Bahwa tentang hal ini Tergugat/Terbanding maupun Tergugat II Intervensi/Terbanding secara hukum mengetahui tanah yang dimohon perpanjangan haknya tersebut telah berakhir pada tanggal 21 Maret 2014 dan baru diajukan perpanjangannya pada tanggal 1 April 2015, padahal pada tanggal 31 Maret 2015 ada pihak lain yaitu Penggugat/Pembanding terlebih dahulu mengajukan permohonan sertifikat kepada Tergugat/Terbanding atas tanah yang menunjuk pada letak tanah yang sama yang dimohon perpanjangan Hak Guna Bangunannya oleh Tergugat II Intervensi/Terbanding;-----

Bahwa tanah yang dimohon sertifikat oleh Penggugat/Pembanding adalah enam bidang tanah milik adat C 800 persil Nomor : 62 D II dan C 651 persil Nomor : 62 D III Desa Bakti Jaya. Permohonan mana diajukan oleh Penggugat/Pembanding pada tanggal 31 Maret 2015;-----

Menimbang, bahwa apabila mengacu pada bukti P-1 yaitu pengakuan Tergugat/Terbanding didasarkan data-data di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang menyatakan kepemilikan para pihak ( in casu tanah milik Penggugat/Pembanding dengan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek sengketa ) berasal dari alas hak yang berbeda. Jika hal ini demikian adanya, kenapa Tergugat/Terbanding tidak bersedia memproses permohonan Penggugat/Pembanding untuk menerbitkan sertifikat ?;-----

Menimbang, bahwa ternyata berdasarkan pengecekan di lapangan kedua belah pihak meyakini letak tanah yang dimohon sertifikatnya dengan

Hal 11 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.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

tanah yang sudah diterbitkan perpanjangan Hak Guna Bangunannya sama. Fakta tersebut diperkuat dari hasil pemeriksaan lapangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam perkara tersebut pada tanggal 23 Maret 2016 dan keterangan saksi ANG ONG JIN serta MOH OCIK MARJUKI, S.Sos dalam peridangan tanggal 20 April 2016 ( vide pertimbangan halaman 142 putusan Nomor : 02/G/2016/PTUN-SRG );-----

Menimbang, bahwa atas dasar fakta tersebut Majelis Hakim banding berpendapat :

**Pertama** : Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan in casu obyek sengketa bertentangan dengan undang-undang, karena sesuai ketentuan Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan hanya dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun dan dalam kasus a quo tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohon perpanjangan jangka waktunya sudah berakhir pada tanggal 21 Maret 2014 dan baru diajukan perpanjangan waktunya pada tanggal 1 April 2015;-----

**Kedua** : Penggugat/Pembanding pada tanggal 31 Maret 2015 mengajukan permohonan agar tanah hak milik adat yang dimilikinya diproses untuk diterbitkan sertipikat, dan ternyata faktanya tanah yang dimohonkan sertipikat tersebut menunjuk pada tanah yang sama yang dimohonkan perpanjangan Hak Guna Bangunannya yang sudah lewat masa berlakunya oleh Tergugat II Intervensi/Terbanding;-----

Menimbang, bahwa atas fakta tersebut, Tergugat/Terbanding terbukti dalam memproses permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan perpanjangan ( in casu Keputusan Tata Usaha Negara Obyek sengketa ) di samping melanggar undang-undang juga melanggar asas kecermatan dan kehati-hatian;-----

Hal 12 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seharusnya Tergugat/Terbanding tidak mengabulkan permohonan perpanjangan dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Obyek sengketa, apalagi Hak Guna Bangunan yang dimohon perpanjangannya berasal dari tanah negara yang seharusnya atas dasar telah berakhirnya jangka waktu yang diterbitkan tanah kembali dalam penguasaan negara dan Hak Guna Bangunannya dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain ( vide Pasal 35 ayat 2 dan 3 Undang Undang Pokok Agraria );-----

Bahwa di samping itu Tergugat/Terbanding yang mengabaikan permohonan Penggugat/Pembanding dan lebih mengutamakan untuk memproses permohonan Tergugat II Intervensi/Terbanding yang jelas-jelas secara hukum permohonannya melanggar ketentuan Pasal 35 ayat ( 2 ) Undang Undang Pokok Agraria, membuktikan telah bertindak diskriminasitif di dalam melaksanakan fungsi pelayanan publik yang menjadi tugas dan tanggung jawabnya di bidang urusan pertanahan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka majelis hakim banding dalam rapat permusyawaratan berpendapat pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 02/G/2016/PTUN-SRG tanggal 8 Juni 2016 yang menerima eksepsi tentang kompetensi absolut dan menyatakan pengadilan tidak berwenang mengadili perkaranya harus dibatalkan dan menyatakan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara Obyek sengketa yang cacat hukum tersebut harus pula dibatalkan;-----

Bahwa untuk selanjutnya majelis hakim banding akan mengadili sendiri perkaranya tersebut dengan amar putusan sebagaimana tercantum dibawah ini :-----

Hal 13 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas maka Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/ Terbanding berada pada pihak yang dikalahkan dan oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 110 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 kepadanya dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding besarnya ditetapkan sebagaimana dicantumkan dalam amar putusan;-----

Mengingat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan terakhir dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, beserta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkaranya;-----

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;-----
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 02/G/2016/PTUN-SRG tanggal 8 Juni 2016 yang dimohonkan banding, dan

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/ Terbanding tentang kompetensi absolut;-----

### DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sebagian;-----

Hal 14 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.JKT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batal :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No.221/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT.SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2274/Babakan);-----

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No.276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT.SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2272/Babakan);-----

- Mewajibkan Tergugat/Terbanding untuk mencabut :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 934/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No.221/Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 27.574 M2, atas nama PT.SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2274/Babakan);-----

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 935/Bakti Jaya, tanggal 26 Juni 2015, Surat Ukur No.276/ Bakti Jaya/2015, tanggal 14 Januari 2015, Luas 53.510 M2, atas nama PT.SINAR SUKSES LESTARI (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2272/Babakan);-----

- Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/ Terbanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang untuk ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000.- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah); -----

- Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selebihnya;-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2016 oleh kami **DR. KADAR SLAMET, SH, M.Hum.**, Wakil Ketua

Hal 15 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.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

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Ketua Majelis, **H.M. ARIF NURDU'A, SH.M.H.** dan **RIYANTO, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **31 Oktober 2016** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **NURDWIYANTO, S.H.** sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa maupun kuasanya; -----

**KETUA MAJELIS,**

ttd

**DR. KADAR SLAMET, SH, M.Hum.**

**HAKIM ANGGOTA I**

**HAKIM ANGGOTA II**

ttd

ttd

**H.M. ARIF NURDU'A, SH.M.H.**

**RIYANTO, SH.**

**PANITERA PENGGANTI**

ttd

**NURDWIYANTO, S.H.**

Hal 16 dari 17 hal. Put. No. 242/B/2016/PT.TUN.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

### Perincian Biaya Perkara :

1. Surat Pemberitahuan .....	: Rp. 22.000.-
2. ATK .....	: Rp. 45.000.-
3. Redaksi .....	: Rp. 5.000.-
4. Materai .....	: Rp. 6.000.-
5. Biaya Proses Banding .....	: <u>Rp. 172.000.-</u>
Jumlah .....	: Rp. 250.000.-

Terbilang : Dua ratus lima puluh ribu rupiah.

PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGERA JAKARTA

#### 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)